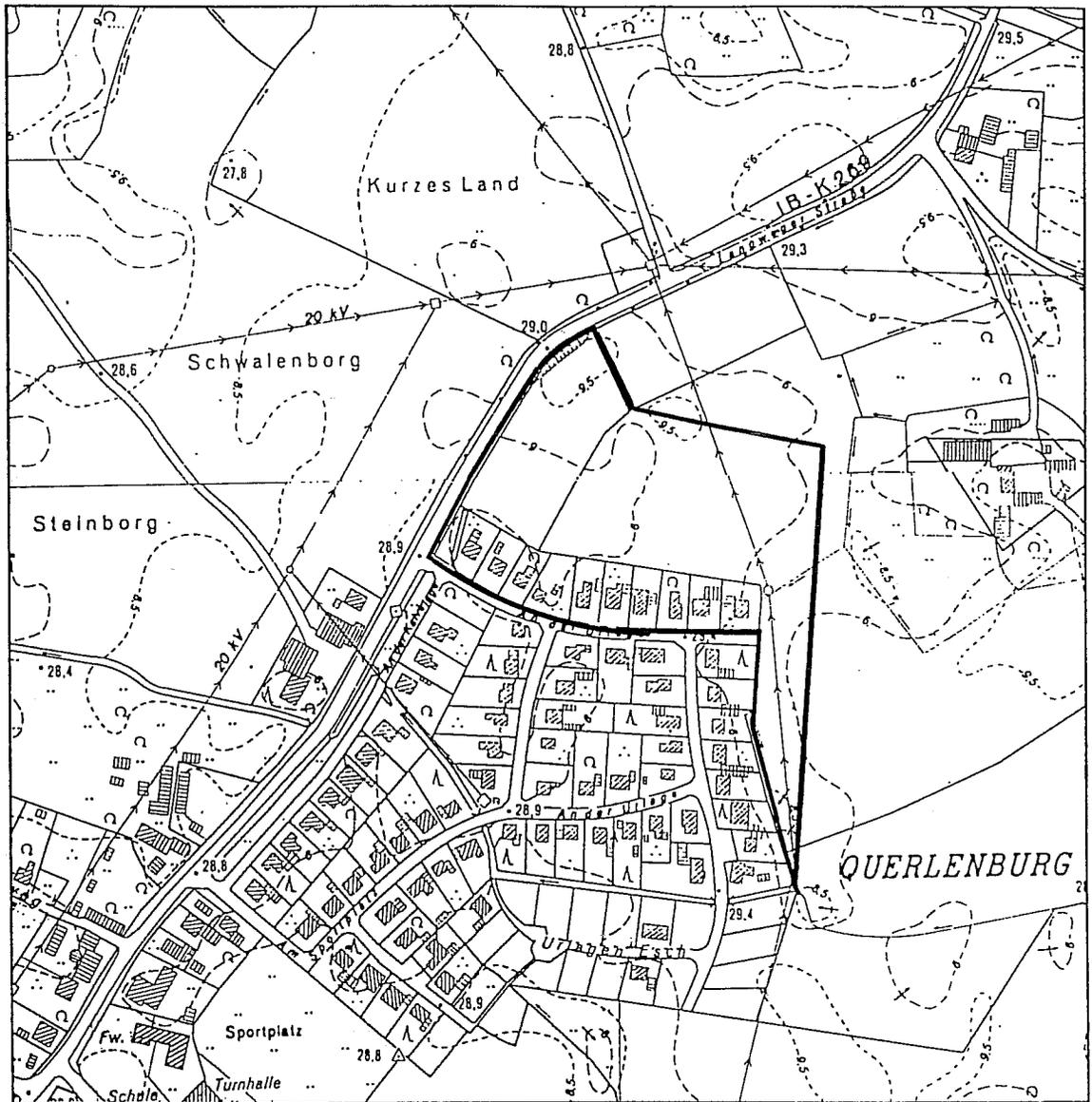


STADT LOHNE



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26 C MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINES

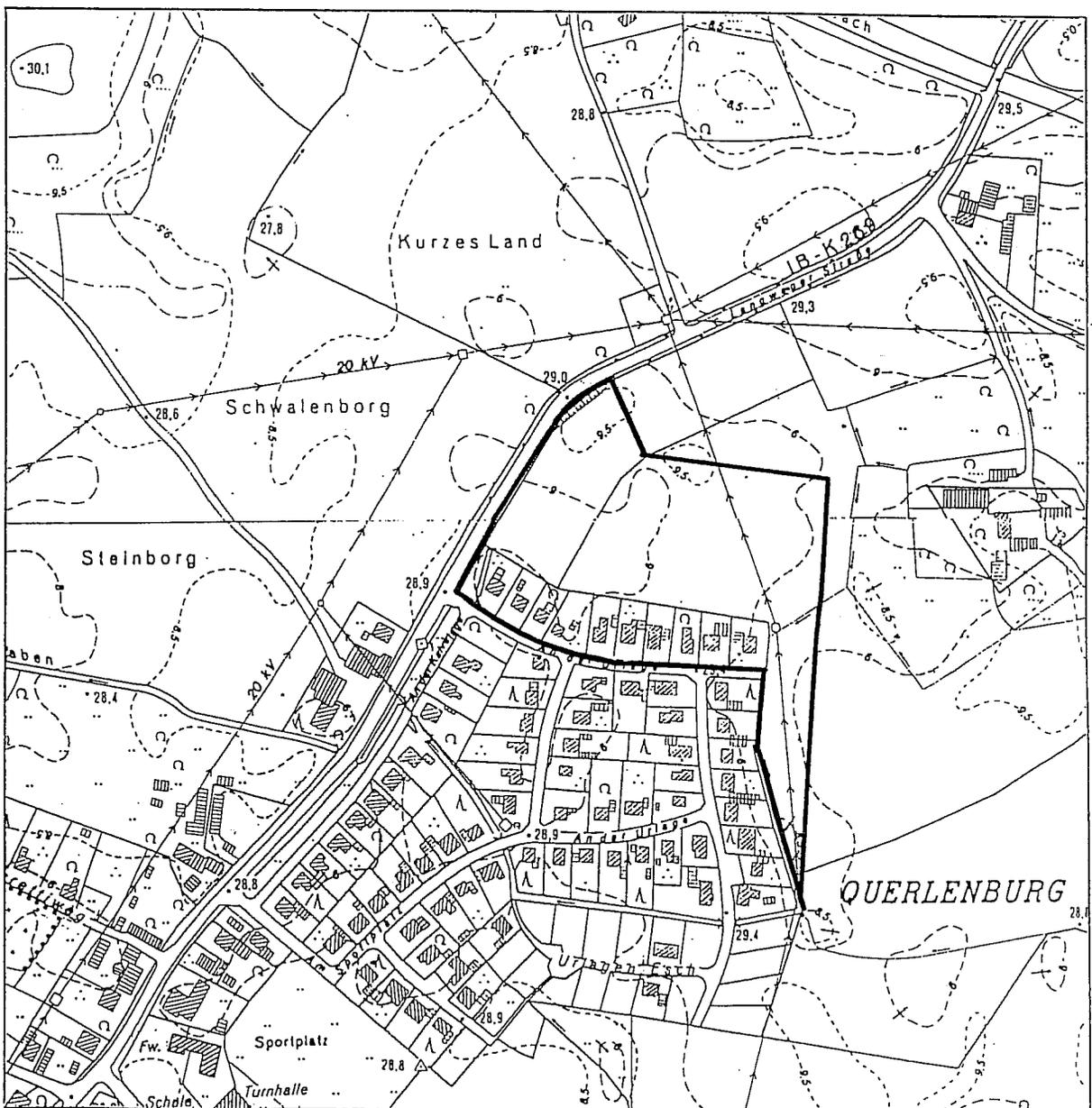
Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 BauGB und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der z.Z. geltenden Fassung, beschloß der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne am 22.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 C.

Zur Deckung eines dringenden Wohnungsbedarfs wird das Verfahren unter Anwendung der §§ 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmengesetz) durchgeführt.

2. KARTENGRUNDLAGE

Der Plan wurde auf einer vom Katasteramt Vechta zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1000 gezeichnet.

Abb. 1 Übersichtsplan und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 C M 1 : 5000



3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 C (Lohne, Ortsteil Brockdorf) befindet sich nördlich der Ortslage Brockdorfs und östlich der Kreisstraße 269 (Langweger Straße). Er umfaßt folgende Flurstücke der Flur 51 der Gemarkung Lohne: 21/1, 22/1, 22/4, 22/5, 15/53, 15/54, 15/3, 15/4, 15/5, 15/6, 15/7, 15/8 und teilweise die Flurstücke: 14/27, 16, 17, 19/4 und 15/9.

Im Süden schließt unmittelbar der rechtskräftige B-Plan Nr. 26 mit Wohnbauflächen an. Teile des Bebauungsplanes Nr. 26 werden durch den Bebauungsplan Nr. 26 C überplant (Nordseite der Straße „An der Urlage“).

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 REGIONALPLANUNG

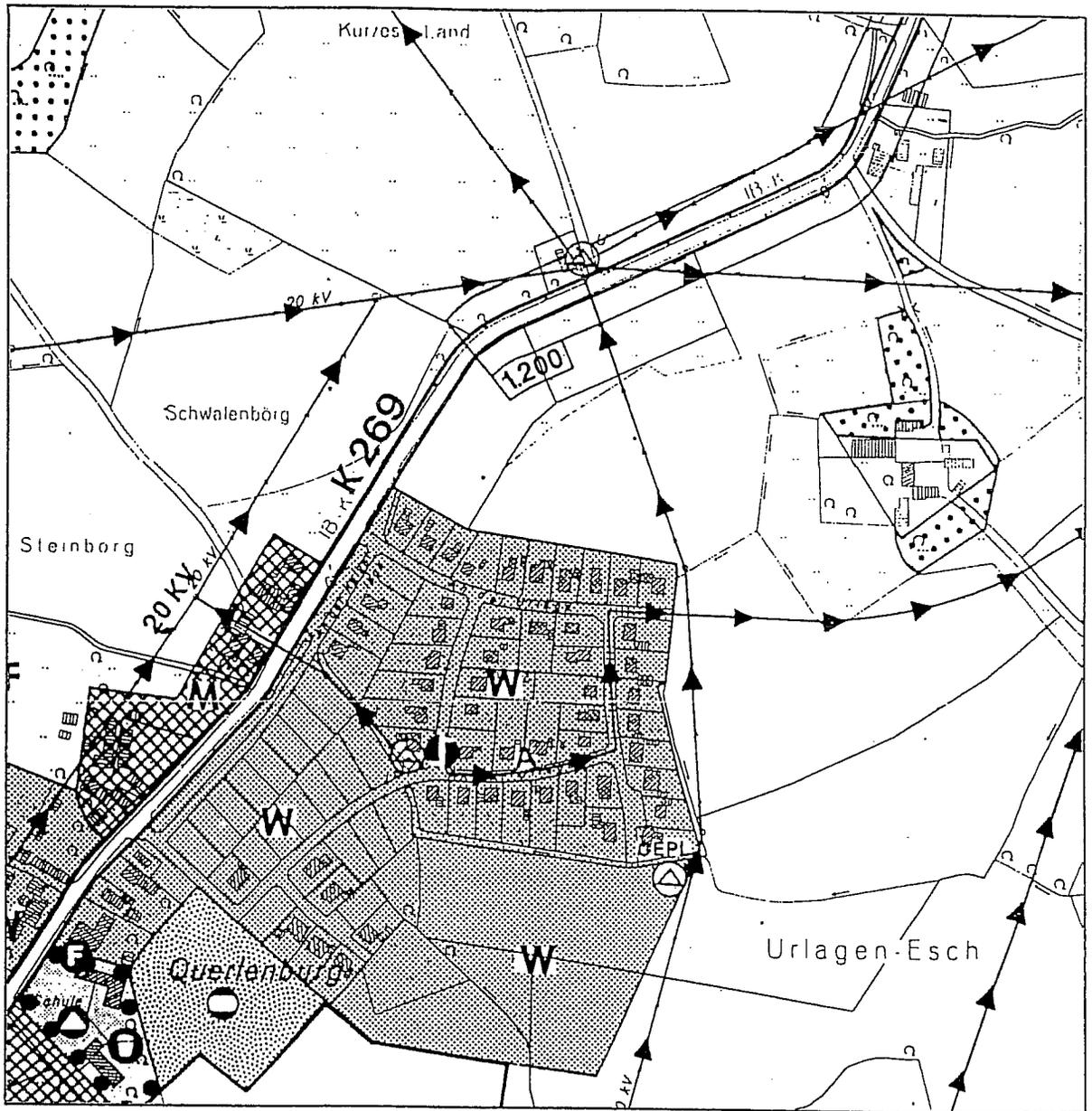
Dem Entwurf des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) von 1992 sowie dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Vechta von 1989 stehen die bauleitplanerischen Festlegungen, abgesehen von der Bedeutung für die Landwirtschaft, nicht entgegen. Das RROP weist dem Bereich des Plangebietes besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zu. Da die vorgesehene Siedlungsentwicklung zweckmäßigerweise im Anschluß an die vorhandenen Siedlungen erfolgen sollte, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, bleiben nur die mit den Bebauungsplänen Nr. 26 B und 26 C genutzten Möglichkeiten. Damit ist auch eine sichere Schulwegführung möglich, da keine stärker befahrene Straße überquert werden muß. Mit der vorgesehenen Bebauung wird die Ortslage in Richtung Nordosten abgeschlossen. Flächen ohne besondere Bedeutung für die Landwirtschaft, die für eine Wohngebietserweiterung in Frage kommen, stehen in Brockdorf derzeit nicht zur Verfügung.

4.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In dem seit 1980 gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne werden die Flächen des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, ausgenommen der überplanten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 26, die als Wohnbauflächen dargestellt sind. In Brockdorf gibt es z.Z. keine Flächen, die als Wohngebietserweiterungsflächen ausgewiesen sind. Da es in diesem Ortsteil Lohnes eine wachsende, starke Nachfrage nach Wohnbauland gibt, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes angepaßt werden (gem. § 1 Abs. 2 BauGB - Maßnahmengesetz).

Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Lohne

Maßstab 1 : 5000



5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

5.1 BEDARFSERMITTLUNG NACH DEM MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB - MaßnahmenG)

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 26 C wird zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs nach dem Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) durchgeführt.

Der dringende Wohnbedarf ergibt sich zum einen aus den vorliegenden Bewerbungen um Bauplätze in Brockdorf und aus den Industrie- und Gewerbeansiedlungen in Brockdorf (ca. 50 ha groß). Weitere Gründe sind u.A. eine anhaltende starke Wohnbaulandnachfrage seitens der einheimischen Bevölkerung. Dem Liegenschaftsamt der Stadt Lohne liegen derzeit 25 Bewerber für Bauplätze in Brockdorf vor.

Die der Stadt zur Verfügung stehenden Bauplätze reichen nicht aus, um die akute Nachfrage zu decken. Durch die vorgenommene und geplante Ausweisung von Gewerbeflächen wird sich ein stärkerer Ansiedlungsdruck als bisher entwickeln. Zwar wird es nicht möglich sein und ist auch nicht gewünscht, den gesamten Bedarf in Brockdorf zu decken; eine vollständige Bedarfsdeckung würde wahrscheinlich den dörflichen Charakter Brockdorfs sprengen. Um aber eine dauerhafte Basis für die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen, ist es sinnvoll, neue Wohnbauflächen vor allem auch in Brockdorf zur Verfügung zu stellen.

5.2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Lohne beabsichtigt mit dieser Planung Flächen für den erheblich gestiegenen Bedarf an Wohnbauland bereitzustellen. Dabei soll eine Wohnbauentwicklung nicht nur im Hauptort, sondern auch in den Ortsteilen möglich sein.

Die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Brockdorf nahm nach dem II. Weltkrieg sprunghaft zu. Unter anderem durch Eigeninitiative der Bevölkerung wuchs der Ort wesentlich im Nordwesten der Ortslage an.

Ziel der Planung ist es, den wachsenden Wohnraumbedarf von örtlichen Bevölkerungsschichten zu befriedigen, um Abwanderungstendenzen in andere Gemeindeteile oder Nachbarorte zu verhindern. Gleichzeitig soll die vorhandene soziale Infrastruktur gesichert werden (Schule, Kirche).

Eine Zielvorstellung ist es, den nördlichen und nordöstlichen Ortsrand Brockdorfs zur freien Landschaft hin durch einen 5 m breiten, dichten Pflanzstreifen abzuschließen.

Weitere Planungsziele dieses Bebauungsplanes sind:

- in Teilbereichen des Bebauungsplanes an der Langweger Straße (K 269) eine verdichtete Wohnbebauung festzusetzen,
- den vorhandenen Graben an den Ostrand des Plangebietes zu verlegen und naturnah zu gestalten sowie ihn in Verbindung mit der geplanten Gehölzpflanzung im Südosten als Eingrünung des Wohngebietes zu nutzen.

6. BISHERIGE NUTZUNG

Nahezu die gesamte Fläche (ausschließlich der vorhandenen Bebauung) des Geltungsbereiches wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes an der Grenze zur vorhandenen Bebauung befindet sich ein Graben, der östlich verlaufend das Plangebiet schneidet.

7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES IM EINZELNEN

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der gewachsenen Ortsstruktur Brockdorfs wird für den größten Teil des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt, wobei der Ausbau des zweiten Geschosses im Dachraum erfolgen muß. Das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4, sowie einer Traufhöhe von höchstens 4,0 m festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung einer Dachneigung von 35 - 50 Grad wird so die typische, aufgelockerte Bebauung am Ortsrand auch in diesem Baugebiet fortgesetzt und es wird verhindert, daß sich Baumassen etablieren, die der Siedlungsstruktur Brockdorfs nicht entsprechen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird entlang der Langweger Straße (K 269) mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Traufhöhe von 4,5 m die Möglichkeit einer verdichteteren Bauweise geschaffen. In diesem Teilbereich wird das Errichten von Hausgruppen oder Doppelhäusern verbindlich festgesetzt. Diese Verdichtung wird begründet mit der gestiegenen Nachfrage nach günstigem Wohnraum sowie dem schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

Die Baugrenze ist in diesem Wohngebiet 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.

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes wird eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es werden dabei standortgerechte, einheimische Arten verwendet, da diese von größeren Nutzen für die einheimische Fauna und Flora sind.

Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes wird eine größere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Fläche ist als dichte Bepflanzung dauerhaft zu erhalten.

Nördlich der vorhandenen Bebauung wird ein Kinderspielplatz festgesetzt, der über die Planstraße A zu erreichen ist und durch einen Gehweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit) mit der Straße „An der Urlage“ verbunden wird.

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die Planstraßen A und B sowie mehrere kleinere Stichstraßen. Die Erschließungsstraßen werden als Mischflächen ausgebaut.

Da keine privaten Zufahrten zur Kreisstraße 269 angelegt werden dürfen, ist in diesem Bereich ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt worden.

8. TEXTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Es werden folgende textliche und baugestalterische Festsetzungen getroffen:

TEXTLICHE FESTSETZUNG GEM. BauGB UND BauNVO (1990)

1. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist im Bereich der festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um 20 % überschritten werden.
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind im WA gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).
3. In einem Abstandsbereich von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und überdachte Einstellplätze unzulässig.
4. Die festgesetzten Traufhöhen sind Höchstgrenzen über der Straßenachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße. Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberfläche der Dachhaut. Für den Fall, daß die Außenwand den ermittelten Traufpunkt überschreitet, gilt die festgesetzte Traufhöhe als höchstzulässige Höhe für die Außenwand (gem. § 18 BauNVO).
5. In dem Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist jedoch höchstens eine Wohnung zulässig. Für Senioren und behinderte Personen können ausnahmsweise höchstens 4 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
6. Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 2 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
7. Je Baugrundstück ist mind. ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:

Eiche	(Quercus robur)	Feld-Ulme	(Ulmus minor)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Sandbirke	(Betula pendula)
Weißdom	(Crataegus monogyna)	Sommer-Linde	(Tilia platyphylla)

8. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze mit einem Pflanzabstand von 1,2 m anzupflanzen und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB). Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sind folgende Arten möglich:

Eiche	(<i>Quercus robur</i>)	Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)	Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)	Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)	Hülse	(<i>Ilex aquifolium</i>)

9. Aufenthaltsräume im Obergeschoß, die in der ersten und zweiten Bauzeile entlang der K 269 liegen, müssen einen erhöhten Schallschutz nachweisen, so daß die Richtwerte der DIN 4109 bzw. der VDI 2719 eingehalten werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG GEM. § 56 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 C.
2. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 35 - 50 Grad (bei Mansarddächern zwischen 70 und 80 Grad) zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Anbauten an bestehenden Bauten, die eine andere Dachform aufweisen.
3. Die Länge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf in Höhe der unteren Kante des Dacheinschnittes / Dachaufbaues 50% der gesamten entsprechenden Dachflächenbreite nicht überschreiten.
4. Als Dachdeckung auf geneigten Dächern sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in naturroten Farbtönen (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016) und in Anthrazitgrau (RAL 7016) zulässig. Dies gilt nicht für Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachdeckung aufweisen, Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Solarkollektoren).
5. Als Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur geschnittene Hecken zulässig. In Verbindung damit können Maschendrahtzäune in gleicher Höhe an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden. Als Heckenpflanzen sollen folgende Arten verwendet werden:

Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)	Rotdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)	Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)		

NACHRICHTLICHER HINWEIS

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:

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

zu 2.: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen in diesem allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden, weil entsprechende Flächen dafür außerhalb des Gebietes zur Verfügung stehen.

Die weiter aufgeführten Anlagen werden ausgeschlossen, da sie den Wohngebietsscharakter des Ortsteils Brockdorf zu sehr beeinträchtigen.

zu 3.: Garagen und Nebenanlagen werden entlang der Straßen ausgeschlossen, um den Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.

zu 4.: Die Festsetzung dient dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauformen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen.

zu 5.: In den allgemeinen Wohngebieten, in denen ein Einfamilienhauscharakter entstehen soll, werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dabei wird die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Grundstück bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte vorgenommen, um den Einfamilienhauscharakter des Gebietes sicherzustellen, eine städtebaulich nicht beabsichtigte Massierung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden, die neu anzulegenden Wohnstraßen im Planungsgebiet nicht durch ungewollte Verdichtung verkehrlich zu stark zu belasten sowie um die vorhandene soziale Infrastruktur und Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung zu belasten. Weiterhin sollen auch in diesem Wohngebiet die Wohnmöglichkeiten für behinderte Menschen und Senioren verbessert werden. Deshalb sind hier Ausnahmen von der Beschränkung der Wohnungszahl pro Gebäude erforderlich, da behinderte Menschen z.T. nur ebenerdig wohnen können und somit auch andere Wohnungszuschnitte und z.T. auch andere Wohnungszahlen pro Gebäude erforderlich sind. Gleiches gilt für Senioren.

zu 6.: Um die Bepflanzung nicht durch zu nah heranrückende Versiegelung zu beeinträchtigen und den Wurzelraum zu schützen, wird eine Versiegelung in diesen Randzonen nicht zugelassen.

zu 7. - 8.: Die Festsetzungen zur Bepflanzung dienen dazu, den Eingriff in die Natur zu minimieren und Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepaßt sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine wesentliche Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden.

Die Festsetzung der Bepflanzung dient auch als Ausgleich bzw. Ersatz für den Eingriff in den Naturhaushalt. Durch einheimische, standortgerechte Vegetation in den Gärten wird das Landschaftsbild belebt und werden neue Lebensräume für Kleinlebewesen geschaffen.

zu 9.: Die Festsetzungen der Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzverglasung) sind notwendig, um Schallemissionen im Allgemeinen Wohngebiet zu minimieren, damit die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel laut DIN 18005 bei allgemeinen Wohngebieten (Tags 55 dB(A), Nachts 45 dB(A)) eingehalten werden.

Begründung der gestalterischen Festsetzungen

zu 2., 3. und 4.: Die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der Dachfarbe sowie der Größe der Dachaufbauten beabsichtigen, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen, die mit den im Ort Brockdorf traditionell vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen und das neue Siedlungsgebiet harmonisch in das Ortsbild eingliedern. Es wäre nicht sinnvoll durch ungewöhnliche Gestaltungsmerkmale ein unübliches Ortsbild zu prägen.

zu 5.: Die Festsetzung wird getroffen, um den Charakter eines ländlichen Wohngebietes sicherzustellen. Es sollen dadurch charakteristische Ortsmerkmale ländlicher Siedlungen, die sich durch lebende Einfriedigungen auszeichnen, aufgenommen und in diesem Baugebiet fortgesetzt werden. Darüber hinaus sichert diese Festsetzung die Durchgrünung des Wohngebietes und ein eigenständiges Erscheinungsbild der Wohnsiedlung.

9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraßen A und B, die eine Verbindung von der Langweger Straße (K 269) zu der vorhandenen Erschließungsstraße „An der Urlage“ herstellen. Die weitere Erschließung erfolgt über kleinere Stichstraßen. Die gesamten Erschließungsstraßen werden als Mischflächen ausgebaut.

Der im Plangebiet nördlich der vorhandenen Wohnbebauung gelegene Spielplatz ist von der Planstraße A aus erreichbar und mit einem Gehweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit) an die Erschließungsstraße „An der Urlage“ verbunden.

10. VER- UND ENTSORGUNG

10.1 STROM; WASSER; ABFALL

Das Plangebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des OOWV angeschlossen. Die den nordwestlichen Bereich des Plangebietes kreuzende Versorgungsleitung (DN 250) des OOWV wird bei Baubeginn der Erschließungsanlagen in die am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches gelegene öffentliche Grünfläche verlegt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über neue Schmutzwasserkanäle in den Planstraßen im Rahmen eines Trennsystems, weiter über eine Pumpstation durch eine vorhandene Druckrohrleitung zur Kläranlage Riesel. Die Kläranlage verfügt über genügend Freikapazitäten, um das Schmutzwasser des Plangebietes aufzunehmen.

Die konkrete Behandlung des Oberflächenwassers wird im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Entwurfsplanung geklärt werden. Der im westlichen Teil des Planungsgebietes gelegene vorhandene Graben wird aufgehoben. Der im östlichen Planbereich gelegene Wasserzug wird an den Ostrand des Geltungsbereiches verlegt, naturnah umgestaltet und bis zum südlich gelegenen Baugebiet Nr. 26 B verlängert. Da im Untergrund lehmige Böden anstehen, ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens begrenzt. Daher ist eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken nicht möglich und eine Ableitung des Oberflächenwassers über die Vorflut nicht zu umgehen. Dabei wird darauf geachtet, daß es zu keiner Abflußverschärfung im Vorflutsystem kommt. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird rechtzeitig von der Stadt Lohne beantragt werden.

Für die Löschwasserversorgung werden im Ausbaustadium der Erschließungsanlagen Hydranten in ausreichender Anzahl, entsprechend den Vorgaben des Landkreises und in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr, eingebaut.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Die in der Planunterlage signierte 20 kV - Leitung besteht in der Örtlichkeit nicht mehr.

Hausmüll- und hausmüllähnlicher Gewerbeabfall wird zentral durch den Landkreis Vechta entsorgt.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Dt. Bundespost, Bereich Telekom.

10.2 SPIELPLATZ

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) ist für das geplante allgemeine Wohngebiet folgende Spielplatzgröße erforderlich.

Wohnbaufläche (Einzel - und Doppelhäuser)	2,431 ha	
x 0,4 GFZ	0,972 ha	
x 0,02 (§ 3 Abs. 2 NSpPG)		0,019 ha
Wohnbaufläche (Hausgruppen)	0,660 ha	
x 0,8 GFZ	0,528 ha	
x 0,02 (§ 3 Abs. 2 NSpPG)		0,011 ha
		<u>0,030 ha = 300 m²</u>

Die gemäß NSpPG erforderliche Flächengröße von 300 m² für den Geltungsbereich wird durch die in diesem Bebauungsgebiet festgelegte Spielplatzfläche von 840 m² eingehalten. Die vorgeschriebene Erreichbarkeit (max. 400 m) ist von allen Bauflächen aus gegeben.

11. NATUR UND LANDSCHAFT

11.1 BODEN, WASSER, KLIMA, LUFT

Der Boden im Planungsgebiet ist zum überwiegenden Teil intensiv ackerbaulich genutzter Eschboden. Seine historische Genese ist der Plaggenwirtschaft zu verdanken, die den Boden mit einer überdurchschnittlich dicken humosen Schicht versehen hat. Die seit ca. 100 Jahren jedoch aufgegebenen Plaggenwirtschaft hat dazu geführt, daß das heutige biotische Potential insbesondere aufgrund der in der letzten Zeit verstärkten Maiswirtschaft kaum höher ist, als auf anderen ackerbaulich genutzten Standorten. Intensive ackerbauliche Nutzung von Eschböden hat einen Abbau von Humus zur Folge. Dies führt langfristig zu einer Angleichung der Eschböden an die umgebenden Böden. Die Bedeutung vieler Eschböden basiert heute demnach vor allem auf ihrer Funktion für das Landschaftsbild, ihrem relativ hohen Ertragspotential sowie ihrer Funktion als Zeugnisse historischer, bäuerlicher Landnutzung.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Plaggenesche auf frischen grundwasserbeeinflussten Sandböden der Geest (u.a. Gley - Podsol).

Die im Plangebiet vorhandenen Ackerflächen tragen zur Grundwasserneubildung bei. Bei gleichen Böden und Klima ist die Grundwasserneubildungsrate (= Tiefenversickerung) sehr stark von der Nutzungsart abhängig. Die Grundwasserneubildung nimmt dann normalerweise in der Reihenfolge Acker > Grünland > Wald ab. Die bisherigen Stoffeinträge (v.a. Nitrat) infolge intensiver Landwirtschaft werden durch die geplante Wohnbebauung reduziert. Darüber hinaus erfolgt durch Maßnahmen auf den Kompensationsflächen eine weitere Reduzierung von Schadstoffeinträgen sowie eine Optimierung der Filterwirkung.

Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die Grundwassergewinnung. Wertvolle Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Klimatische Besonderheiten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Kleinräumige Einflüsse durch größere Wasserflächen, großräumigere Moorflächen (Nebelbildung), Bachniederungen, ausgeprägte Kleinstrukturen (Hecken etc.) oder Waldgebiete sind nicht zu verzeichnen. Durch das Gebiet wird aufgrund seines begrenzten Versiegelungsgrades und seiner Eingrünung keine ungünstige klimatische Beeinflussung der Umgebung bewirkt. Auch die lokal zu erwartende Erhöhung der Lufttemperatur wird keine Klimabeeinflussung über das Baugebiet hinweg verursachen. Aufgrund der Lage des Baugebietes ist die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Luftaustausch nicht wesentlich behindert.

Die Luftbelastung durch Emissionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung wird im Kap. 13 behandelt. Kfz-Verkehr und Raumheizung innerhalb des Plangebietes führen zu keiner Luftbelastung, die für die Umgebung eine wesentliche Beeinträchtigung bedingen könnte. Eine zu berücksichtigende Luftbelastung entsteht durch das Gebiet nicht.

11.2 VORHERRSCHENDE BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

Die Ergebnisse der vegetationskundlichen Bestandserfassung vom 2.5.94 sind in Abb. 3 dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet (UG) wird durch strukturarme, intensiv bewirtschaftete Ackerflächen dominiert. Eine ausgeprägte Ackerwildkrautflora war zum Untersuchungszeitpunkt nicht festzustellen. Bei der Ackerfläche Nr. 1 handelt es sich offensichtlich um frisch umgebrochenes, ehemaliges Grünland. Gemäß den Angaben des Landschaftsplanes der Stadt Lohne (Vorentwurf 1994) handelt es sich bei den Flächen des UG um alte Eschböden.

Als naturnähere Strukturen innerhalb des UG sind lediglich schmale, stark eutrophierte Gräben sowie eine junge, 6-reihige Laubholzanpflanzung (2) aus u.a. Stieleiche, Kastanie, Hasel, Linde und Kirsche zu verzeichnen.

Die isolierten Grabenbereiche 3 und 4 liegen ohne Abfluß inmitten von Ackerflächen und werden bis unmittelbar an die Gewässeroberkante bewirtschaftet. Der Eintrag von Gülle in die Gräben ist beträchtlich. Außer fädigen Grünalgen ist keine aquatische Vegetation zu verzeichnen. Die ca. 1 m breiten, nitrophilen Uferbereiche werden durch Giersch und Große Brennessel dominiert. Darüber hinaus kommen u.a. Kletten-Labkraut, Acker-Kratzdistel, Kriechender Hahnenfuß, Knäuelgras sowie vereinzelt die Flatterbinse vor.

Auch in den übrigen Gräben dominieren aufgrund des hohen Gülleintrages fädige Grünalgen. Lediglich im Grabenabschnitt 6 wurden auch Flachfrüchtiger Wasserstern sowie Flutender Schwaden angetroffen. Vereinzelt gesellen sich Froschlöffel, Sumpf-Labkraut und Sumpf-Schachtelhalm hinzu. Im Uferbereich treten hier verbreitet Scharbockskraut sowie u.a. Wiesenschaumkraut, Schilf und Behaarte Segge auf.

Im Grabenabschnitt Nr. 5 kommt im aquatischen Bereich neben Grünalgen v.a. Schilf vor, welches zusammen mit Scharbockskraut und Großer Brennessel auch im Uferbereich frequent auftritt.

Im Graben Nr. 7 treten u.a. Sumpf-Schachtelhalm, Flatterbinse und Flutender Schwaden auf. Die Uferabschnitte werden v.a. durch Giersch geprägt. Helophyten wie Mädesüß und Gelbe Schwertlilie kommen verbreitet vor. Östlich des Grabens befinden sich am Rand des Grünlandes u.a. eine alte Esche sowie junge Grauweiden.

Am Westrand des UG grenzt ein Wohngebiet mit Hausgärten an. Neben Nadelholzhecken und Ziersträuchern wurden in den Hausgärten verbreitet Obstgehölze angepflanzt. Es handelt sich hierbei vorrangig um Kirsch-, Apfel- und Pflaumenbäume.

Die Nordgrenze des UG wird durch die K 269 (Langweger Straße) gebildet. Auf dem Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Radweg wurden vorwiegend junge Eichen gepflanzt. Der straßenbegleitende Graben war zum Untersuchungszeitpunkt ausgetrocknet. Hohe Nährstoffeinträge sowie Eisenocker waren festzustellen. Die Ufervegetation wurde durch die nitrophilen Arten Giersch, Große Brennessel und Kletten-Labkraut dominiert.

An der Straßennordseite befindet sich neben einer alten Pappel-Baumreihe (8) ein Gehölzstreifen aus u.a. alten Schwarzerlen, Stieleiche, Linde und Weide mit eingestreuten jungen Grauweiden (9).

Östlich grenzen neben Ackerflächen auch Intensiv-Grünlandbereiche, die z.T. als Geflügelweide genutzt werden, an. Sie werden stellenweise von alten Baumbeständen (u.a. Hainbuchenhecke) gesäumt.

Unmittelbar ans Südende des UG grenzt in Grabennähe eine kleine, ruderale Ackerbrache mit Schilfbestand am Grabenrand an (10).

11.3 FAUNA

Im Rahmen der am 24.4.94 durchgeführten avifaunistischen Untersuchung wurden abgesehen von einer Amsel und einer Bachstelze, die aus dem angrenzenden Wohnbereich heraus das UG zur Nahrungsaufnahme aufsuchten, keine Vögel festgestellt. Das UG ist aus avifaunistischer Sicht nur von geringer Wertigkeit.

Aufgrund der intensiven Nutzungen im UG sowie fehlender naturnaher Saumstrukturen sind auch für andere Tiergruppen nur ubiquitäre Arten zu erwarten.

11.4 BEDEUTUNG FÜR ARTEN, LEBENSGEMEINSCHAFTEN UND NATURHAUSHALT

Im UG wurden weder gem. §§ 28 a, b oder 33 NNatG geschützte Biotope noch gefährdete Tier- und Pflanzenarten festgestellt. Lediglich die Gelbe Schwertlilie (in Graben 7) ist gem. BArtSchV besonders geschützt.

Den Ackerflächen des UG ist nur eine geringe Wertigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften zu attestieren. Ihre Bedeutung basiert vorwiegend auf der Existenz der hier vorhandenen Eschböden (Kulturgeschichte, Landschaftsbild etc.).

Die Gräben des UG besitzen aufgrund der starken Nähr- und Schadstoffeinträge nur eine eingeschränkte Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Ihnen kommt jedoch ein höheres Entwicklungspotential zu. Letzteres trifft auch für die junge Laubholzpflanzung (2) auf der Ackerfläche zu, die derzeit nur eine eingeschränkte Lebensraumqualität aufweist.

Außerhalb des UG besitzen v.a. die Altholzbestände nördlich der K 269 (Nr. 9), die Ackerbrache (10) sowie die sich östlich am Rande des Grünlandes befindenden Gehölzstrukturen eine höhere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

11.5 BEDEUTUNG FÜR DAS LANDSCHAFTSBILD

Infolge der Strukturarmut und fehlender Säume besitzt das UG nur eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die ehemalige Nutzung als Eschboden ist geländemorphologisch nicht deutlich erkennbar, was u.a. auch durch das bereits vorhandene Wohngebiet bedingt ist.

Die am Rand des Wohngebietes zahlreich vorhandenen Obstbäume beleben das Landschaftsbild besonders durch ihren Blütenaspekt; das sich östlich des UG befindende Grünland sowie die dort und entlang der K 269 vorhandenen alten Gehölzstrukturen gliedern die sonst offene Landschaft und erhöhen die Vielfalt.

11.6 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die Versiegelung von Flächen durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten ist ein wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt. Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser werden bis zu 48% (GRZ von 0,4 + 20% eingeschränkte Überschreitungsmöglichkeit) eines Baugrundstückes und im Bereich der Hausgruppen bis zu 80% (GRZ 0,6 + 50 % Überschreitungsmöglichkeit = 0,9, zulässig ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximale GRZ von 0,8) der Grundstücksflächen versiegelt. Für Verkehrsflächen (ca. 0,39 ha des Plangebietes) wird der Boden ebenfalls verdichtet und versiegelt (90%).

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

11.7 BEWERTUNG DER EINGRIFFE

Diese Eingriffe werden größtenteils auf Ackerflächen stattfinden, deren Bedeutung für den Naturhaushalt aufgrund der intensiven Nutzung, der struktur- und artenarmen Vegetation und fehlender naturnaher Saumstrukturen verhältnismäßig gering ist.

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

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist die geplante Bebauung ein erheblicher Eingriff, da die Umgebung bisher nur durch relativ geringfügige Bebauung geprägt wird und außerhalb des Plangebietes noch z.T. klein gekammerte landwirtschaftliche Kulturflächen vorhanden sind. Auch in Bezug auf die Versiegelung historisch gewachsener Eschflächen kann von einem erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild gesprochen werden.

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

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

Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt insofern, als nur solche Flächen, die eine verhältnismäßig untergeordnete Bedeutung für den Naturhaushalt haben, wie intensiv genutzte Mais- und Getreideäcker, in Anspruch genommen werden. Die Versiegelungsmöglichkeiten werden durch den Ausschluß der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in den Wohngebieten mit der Einzel- und Doppelhausbebauung so gering wie möglich gehalten (textl. Festsetzung Nr. 1). Darüberhinaus wird durch eine verdichtete Bebauung in Teilen des Plangebietes ein flächen- und damit ressourcenschonender Wohnungsbau realisiert.

Biotoptypenkartierung

Abb. 3

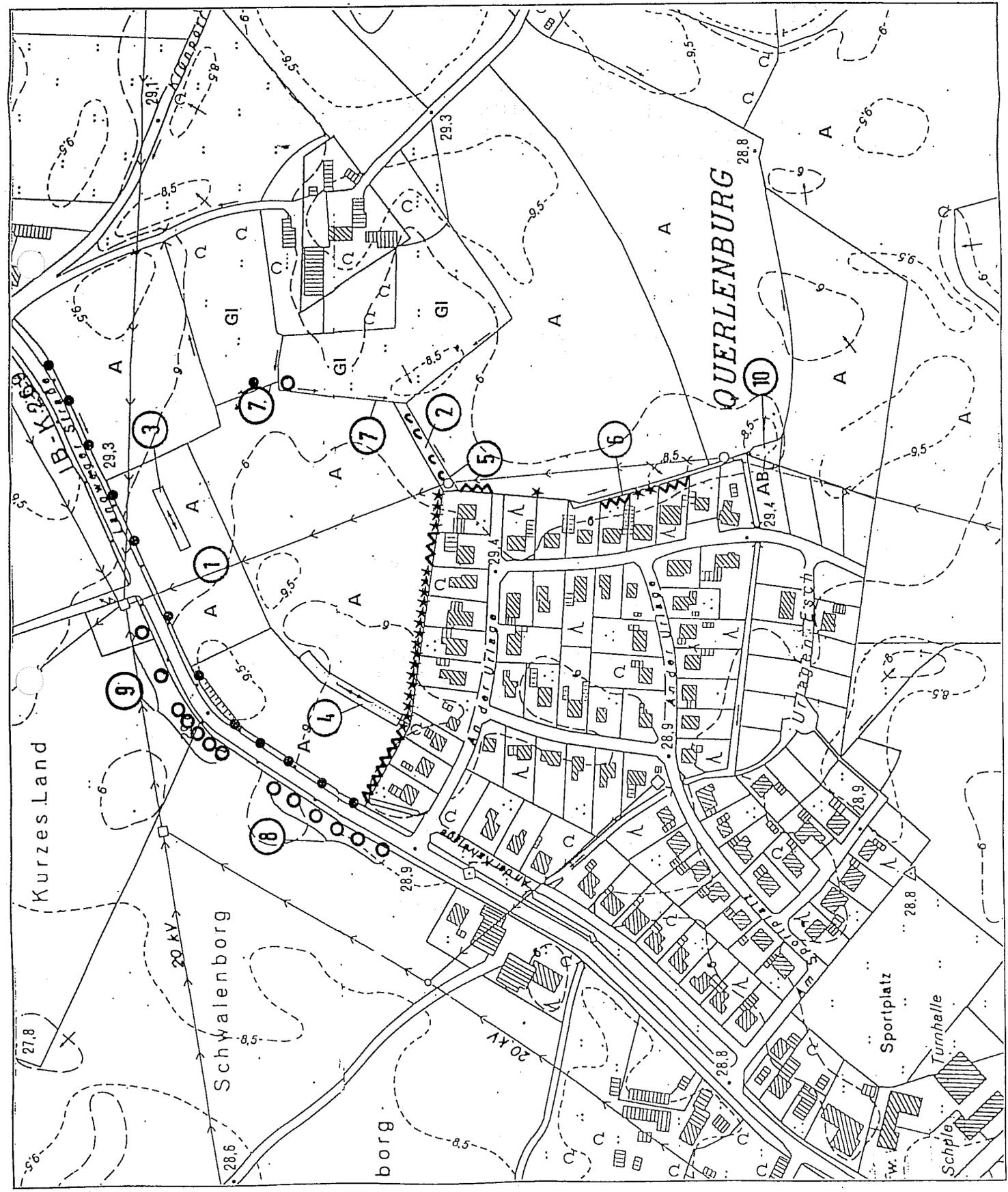
- A Acker
- GI Intensiv-Grünland
- AB Ackerbrache
- Graben
- Laubbaum alt / jung
- Obstbaumreihe
- Nadelholzhecke
- junge Laubholzpflanzung
- Texthinweis

M 1:2500

Rei / 08.09.19

TOPOS

STADTPLANUNG
ARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSPLANUNG
D - 26135 OLDENBURG



11.8 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN (KOMPENSATIONSMASSNAHMEN)

Der nachfolgende Ansatz einer quantitativen Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die vorliegende Planung erfolgt auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung und der rechnerischen Bilanzierung des Eingriffs in Anlehnung an das „Osnabrücker Modell“.

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

Es muß allerdings hervorgehoben werden, daß das folgende quantifizierende Bewertungsmodell lediglich eine Grundlage für eine nachvollziehbare Kalkulation liefern kann. Grundlage dafür ist der beschriebene Zustand von Natur und Landschaft sowie deren Bewertung.

Bei der Bilanzierung werden nur die versiegelten Bereiche berücksichtigt. Die nicht versiegelten Bereiche (zukünftige Hausgärten) werden mit den entsprechenden Ackerflächen im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen.

Der intensiv genutzte Mais- bzw. Getreideacker des Plangebietes ist in die Bilanzierung mit dem Wertfaktor 0,8 eingegangen.

Der westlich im Plangebiet gelegene Graben wird in der Bilanzierung mit 1,0 und der östlich verlaufende Graben mit 1,3 bewertet.

Da hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche jedoch Defizite bestehen, wird der Kompensationsrestwert ermittelt, der die Größe für externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestimmt.

Innerhalb des Bebauungsgebietes wird der erhebliche Eingriff in den Naturhaushalt teilweise durch die Festsetzung eines 5 m breiten Pflanzstreifens am Nord- und Ostrand des Plangebietes sowie einer größeren Anpflanzfläche im Süden des Plangebietes ausgeglichen. Eine weitere Kompensationsmaßnahme innerhalb des Baugebietes wird durch den naturnahen Ausbau des an den Ostrand des Plangebietes verlegten Baches erreicht.

Der geplante Kinderspielplatz wird nicht als Eingriffsfläche behandelt, da dessen Wertfaktor mit 0,8 dem Wertfaktor der Ackerfläche entspricht (Ausgleich im Verhältnis 1 : 1).

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

11.9 BILANZIERUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN (in Anlehnung an das Osnabrücker Modell)

11.9.1 EINGRIFF

Bebauung: WA (Einzel- und Doppelhausbebauung), GRZ = 0,48 (0,4 + 20%iger Überschreitungsmöglichkeit); WA (Hausgruppen), GRZ = 0,8 (0,6 + 50%iger Überschreitungsmöglichkeit = 0,9, max zulässig ist im WA gem. § 19 Abs. 4 eine GRZ von 0,8).

Verlust	m ² x GRZ	Versiegelung (m ²)	Wertfaktor	Werteinheit (WE)
Acker in WA	24.310 x 0,48	11.669	x 0,8	= 9.335
Acker in WA	6.600 x 0,8	5.280	x 0,8	= 4.224
Acker in öffentl. Verkehrsflächen	3.864 x 0,9	3.478	x 0,8	= 2.782
Graben (West)	270 x 1,0	270	x 1,0	= 270
Graben (Ost)	695 x 1,0	695	x 1,3	= 904
Summe	35.739	21.392		17.515

11.9.2 KOMPENSATION IM PLANGEBIET

Maßnahme	Kompensations- fläche (qm)	Aufwertung von / auf (WE)	Werteinheit der Kompensations- fläche (WE)
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	3.570 x	0,8 - 2,0 = 1,2	4.284
Verkehrsgrün- fläche	1.375 x	0,8 - 1,0 = 0,2	275
Graben	1.210 x	0,8 - 1,8 = 1,0	1.210
Summe	6.155		5.769

11.9.3 ERFORDERLICHE KOMPENSATION AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

Durch die o.g. Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet wird der Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen. Es ergibt sich ein Kompensationsrestwert (Kompensationsdefizit) von:

$$17.515 - 5.769 = 11.746 \text{ WE (Kompensationsrestwert)}$$

Dieses Kompensationsdefizit wird auf dem Flurstück 7/5 der Flur 51 in Brockdorf durch folgende Kompensationsmaßnahmen (s. Tabelle) ausgeglichen, die im Einzelnen näher in Kapitel 12.6 beschrieben werden. Das o.g. Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Lohne.

Kompensationsmaßnahme	Aufwertungsfaktor	Werteinheit der Kompensationsfläche
Aufwertung von Feuchtgrünland	$2,0 - 3,0 = 1,0$	$1.190 \text{ (m}^2\text{)} \times 1,0 = 1.190 \text{ WE}$
Entwicklung von Extensivgrünland mit Feuchtvegetation in Senken	$1,8 - 2,7 = 0,9$	$6.630 \text{ (m}^2\text{)} \times 0,9 = 5.967 \text{ WE}$
Entwicklung von Extensivgrünland	$1,7 - 2,5 = 0,8$	$5.440 \text{ (m}^2\text{)} \times 0,8 = 4.352 \text{ WE}$
Pflanzung und Pflege von Kopfweiden	$1,7 - 2,7 = 1,0$	$328 \text{ (m}^2\text{)} (82 \times 4 \text{ m}) \times 1,0 = 328 \text{ WE}$
Summe		11.837 WE

Mit den oben beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen sind 11.837 WE zu erreichen. Für den Bebauungsplan Nr. 26 B wurden davon bereits 5.570 WE verwendet, so daß jetzt die restlichen 6.267 WE für die vorliegende Planung eingesetzt werden können.

Der dann noch verbleibende Kompensationsrest der vorliegenden Planung beträgt 5.479 WE ($11.746 \text{ WE} - 6.267 \text{ WE} = 5.479 \text{ WE}$), der innerhalb eines abgegrenzten Bereiches der Kompensationsflächen in Südlohne ausgeglichen wird.

Die einzelnen Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 356/127 und 130/1 der Flur 37 in Südlohne („Kompensationsflächenpool“) sind in der unten aufgeführten Tabelle und im Kapitel 13 beschrieben.

Kompensationsmaßnahme [m ²]	Aufwertungsfaktor [WE/m ²]	Werteinheit [WE]
1. Aufwertung d. Buchenwaldes u. Entwicklung eines Waldmantels - 1530 (m ²)	$2,8 - 3,3 = 0,5$	$1530 \text{ (m}^2\text{)} \times 0,5 = 765 \text{ WE}$
2. Umwandlung des standortfremden Fichtenforstes in naturnahen Laubwald - 2219 (m ²)	$1,2 - 2,5 = 1,3$	$2219 \text{ (m}^2\text{)} \times 1,3 = 2885 \text{ WE}$
3. Entwicklung naturnaher Laubwaldbereiche auf Ackerland - 8438 (m ²)	$0,7 - 2,5 = 1,8$	$8438 \text{ (m}^2\text{)} \times 1,8 = 15188 \text{ WE}$
4. Entwicklung von Magerrasen / Extensivgrünland auf Ackerland - 10461 (m ²)	$0,7 - 2,5 = 1,8$	$10461 \text{ (m}^2\text{)} \times 1,8 = 18830 \text{ WE}$
Summe		37.668 WE

Mit den oben beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen sind 37.668 WE zu erzielen. Hiervon sind bereits 2.445 WE aus dem Bereich 2 (Umwandlung des standortfremden Fichtenforstes in naturnahen Laubwald) für die Bebauungspläne Nr. 5 B „Wörde“ und Nr. 5 D „Wörde“ verwendet worden, so daß noch 35.223 WE zur Verfügung stehen.

Zur Kompensation der restlichen 5.479 WE aus der vorliegenden Planung wird eine Fläche von 3.044 m² aus dem Bereich 3 (Entwicklung naturnaher Laubwaldbereiche auf Ackerland) herausgenommen (5.479 WE : 1,8 WE/m² ≈ 3.044 m²). Diese Fläche (3.044 m²) wird in den Abbildungen Nr. 9 - 11 als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 26 C, Brockdorf, besonders gekennzeichnet. Damit ist der Eingriff in Natur und Landschaft, verursacht durch die vorliegende Planung, ausgeglichen.

Die restlichen 29.744 WE (35.223 WE - 5.479 WE = 29.744 WE) der Kompensationsflächen in Südlohne stehen der Stadt Lohne für weitere Planungen, den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Kompensation zur Verfügung.

12. EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN AUF DEM STADTEIGENEN FLURSTÜCK 7/5 DER FLUR 51 SÜDÖSTLICH VON BROCKDORF

12.1 AUSSAGEN DES LANDSCHAFTSPLANES DER STADT LOHNE (VORENTWURF)

Gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes befindet sich das Untersuchungsgebiet (UG) sowie die angrenzenden Flächen innerhalb der Landschaftseinheit Artland/Niederung, für die vorwiegend Gley, Gley-Podsol und Anmoorgley die vorherrschenden Bodentypen darstellen. Die Grünlandbereiche werden als Intensiv-Grünland bezeichnet, das z. T. von Gehölzstreifen gesäumt wird. Für das südöstlich angrenzende Stillgewässer sind nicht näher spezifizierte Gehölzstreifen dargestellt. Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften existieren nur außerhalb des UG in Form des o.g. Stillgewässers, welches der Wertstufe 3 (Wertgebende Kriterien teilweise erfüllt) zugeordnet wird. Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird das UG als Bereich mit hohem Gehölz- bzw. Grünlandanteil und kleinteiligem Wechsel unterschiedlicher Biotoptypen besonders hervorgehoben. Bezüglich der Trinkwassergewinnung kommt dem UG eine besondere Bedeutung zu. Analog dazu handelt es sich um einen Bereich, der durch eine hohe Gefährdung durch Schad- und Nährstoffe aufgrund durchlässiger bzw. geringmächtiger Deckschichten geprägt ist.

Dem UG inklusive der angrenzenden Bereiche wird eine hohe Schutzwürdigkeit attestiert, d.h. die Anforderungen an die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes werden als erfüllt angesehen. Folgende Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden angestrebt:

- Erhalt und Verbesserung naturnaher Stillgewässer.
- Sicherung/ Entwicklung von Röhrich/Ried entlang und innerhalb von Gräben.
- Entwicklung artenreicher Säume entlang von Gräben, Wegen und Nutzungsgrenzen.
- Sicherung/Wiederherstellung mesophilen Grünlandes bzw. extensiver Grünlandbewirtschaftung.
- Schwerpunkt eines kommunalen/regionalen Grünlandprogrammes.
- Schutz der vorhandenen standortheimischen Gehölzstrukturen.
- Unterschutzstellung prüfen.

Als Anforderung an die Nutzungen werden folgende Maßnahmen postuliert:

- Freihaltung von (weiteren) baulichen Anlagen bei naturnahen Ökosystembeständen, Grünland (außer Intensivgrünland) und Wald inklusive Randbereich.

- Gewässerunterhaltung gemäß Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege.
- Grünlandbewirtschaftung in Teilbereichen gemäß Anforderungen von Naturschutz und Landschaftspflege, verbunden mit Ausgleichszahlungen an die Landwirtschaft.
- Freihaltung von Anpflanzungen und Aufforstungen.
- im Bereich des mesophilen Grünlandes kein Grünlandumbruch (verbunden mit Ausgleichszahlungen an die Landwirtschaft).

12.2 VORHERRSCHENDE BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

Die Ergebnisse der Bestandserfassung vom 26.7.94 sind in Abb. 6 dargestellt.

Das UG wird durch unterschiedliche Grünlandbiotope, die entgegen der Aussage des Landschaftsplanes jedoch nicht sämtlich dem Intensivgrünland zuzuordnen sind, sowie angrenzende Gräben und Gehölzbiotope geprägt.

Die Grabenbereiche am Süd- und Ostrand des Grünlandes (1) werden v.a. durch Schilf geprägt, welches am Südostrand des UG auch kleine, mit Feuchthochstauden durchsetzte Röhrichte bildet (2). In den zum Untersuchungszeitpunkt trockenen Gräben wurden neben Schilf u.a. Aufrechter Igelkolben, Gelbe Schwertlilie, Gilbweiderich, Flatterbinse, Rasenschmiele, Ohrweide, Blutweiderich und Hopfen angetroffen.

Ein weiterer schmaler Graben verläuft in Nord-Süd-Richtung etwa in der Mitte der Grünlandflächen (3). Die Grabenvegetation wird v.a. durch Wasserpfeffer, Gänsefingerkraut, Knickfuchsschwanz sowie z. T. Weiches Honiggras bestimmt. Hinzu treten u.a. Sumpf-Hornklee, Rasenschmiele, Sumpf-Labkraut, Sumpf-Schafgarbe, Sumpf-Schachtelhalm, Wald-Engelwurz, Behaarte Segge, Wolliges Honiggras und Gras-Stemmiere.

Gehölzstreifen sind am Süd- und Ostrand des UG grabenbegleitend in unterschiedlicher Art und Weise vorhanden. Am Ostrand existiert eine z. T. verbuschte Baumreihe aus v.a. alten Schwarzerlen und jüngeren Stieleichen mit eingestreuten Grauweidengebüsch (4). Am Südostrand befindet sich eine alte, durch Schwarzerlen dominierte Baumreihe mit eingestreuten alten Kopfweiden sowie einer Moorbirke (5). In der Strauchschicht kommen u.a. Moorbirke, Stieleiche, Eberesche und Ohrweide vor. Westwärts geht die alte Baumreihe in Grauweidengebüsche mit eingestreuten Zitterpappeln über (6). am Südwestrand des UG befindet sich ein Kleingehölz aus vorwiegend alten Schwarzerlen und Eschen sowie jüngeren Stieleichen und Zitterpappeln (7). Nördlich daran schließt sich ein weiteres Grauweidengebüsch an (8). Die Grünlandbereiche werden in Nord-Süd-Richtung durch einen kleinen Graben (3) geteilt. Als feuchter erwiesen sich v.a. die südlichen und östlichen Teilbereiche.

Der südöstliche Teilbereich wird durch Knickfuchsschwanzrasen (*Rumici crispi-Alopecuretum geniculati* TX (1937) mit Flutendem Schwaden bestimmt (9). Dominante Arten sind neben dem Knickfuchsschwanz Weißes Straußgras und Kriechender Hahnenfuß. Darüber hinaus treten u.a. Gänsefingerkraut, Krauser Ampfer, Rasenschmiele, Wasserpfeffer, Sauerampfer, Behaarte Segge, Weiches und Wolliges Honiggras, Ruchgras, Weidelgras, Große Brennnessel, Krötenbinse, Gewöhnliches Hornkraut, Löwenzahn sowie im Randbereich Schilf auf. Störzeiger wie Große Brennnessel und Wasserpfeffer kommen nur in wenigen Exemplaren vor, sonstige allgemein verbreitete Störzeiger wie z. B. Vogelmiere und Stumpfbältriger Ampfer fehlen.

Der nördlich sich anschließend Grünlandbereich (10) ist mit Ausnahme einiger in Ost-West-Richtung verlaufender und durch Knickfuchsschwanz-Straußgras-Flutrasen (u.a. mit Gänsefingerkraut, Wasserknöterich und Rasenschmiele) bestimmter Gruppen etwas höher gelegen und trockener. Der Flutende Schwaden fehlt hier weitgehend und der Knickfuchsschwanz kommt vorwiegend in den feuchteren Gruppen vor. Dominant ist statt dessen neben Weißem Straußgras und Kriechendem Hahnenfuß das Wollige Honiggras. Weiterhin kommen u.a. Krauser Ampfer, Großer Sauerampfer, Gewöhnliches Hornkraut, Rasenschmiele, einjähriges Rispengras, Behaarte Segge, Vierkantiges Weidenröschen, Sumpf-Schafgarbe und Sumpf-Hornklee vor.

Der westliche Grünlandbereich (11) erweist sich insgesamt als trockener. Das Straußgras ist nur im südlichen, feuchteren Abschnitt stärker verbreitet (12). Dominant sind v.a. Wolliges Honiggras, Kriechender Hahnenfuß und Spitzwegerich. Im nördlichen Bereich (11) erreicht der Wiesenfuchsschwanz höhere Deckungsanteile. Weiterhin kommen u.a. Weiches Honiggras, Weiche Trespe, Großer Sauerampfer, Gewöhnliches Hornkraut, Vogelwicke sowie vereinzelt Gras-Sternmiere, Weidelgras, Sumpf-Schafgarbe, Gänsefingerkraut, Löwenzahn, Acker-Kratzdistel, Rundblättriger Ampfer und Rasenschmiele auf.

Nördlich der oben beschriebenen Grünländereien befinden sich kurzgefressenen, intensiv genutzte Geflügelweiden (13) außerhalb des Plangebietes. Südlich des UG grenzt zunächst ein weitgehend durch Kraut- und Grasvegetation zugewachsener Feldweg an (14). Aspektbestimmende Elemente dieser Ruderalvegetation sind v.a. Große Brennessel und Gundermann. Nitrophile Sippen wie Gewöhnlicher Hohlzahn, Giersch und Klettenlabkraut sind ebenso verbreitet wie die Feuchtezeiger Schilf und Sumpf-Kratzdistel (besonders in Grabennähe) und das Gewöhnliche Hexenkraut. Gräser wie u.a. Wolliges Honiggras und Knäuelgras sowie Himbeere treten hinzu. Im Übergang zum sich unmittelbar südlich anschließenden Erlenbruchwald bilden v. a. Schwarzer Holunder sowie z. T. Hasel den Waldsaum.

Der südlich angrenzende schmale Erlenbruchwaldsaum (15) am Rande des Stillgewässers besticht durch Arten- und Strukturreichtum, hohen Alt- und Totholzanteil und zahlreiche, zum Untersuchungszeitpunkt trockengefallene Kleingewässer. Während die Baumschicht durch die Schwarzerle bestimmt wird, treten in der Strauchschicht v.a. Faulbaum, Eberesche, Bruchweide, Stieleiche sowie z.T. Spierstrauch auf. Im Unterwuchs sind Sumpf- und Bruchwaldarten wie Bittersüßer Nachtschatten, Gelbe Schwertlilie, Sumpf-Helmkraut, Sumpf-Labkraut, Aufrechter Igelkolben, Flatterbinse, Wasserdost, Wolfstrapp, Blut- und Gilbweiderich, Steife Segge (!) sowie Hopfen, Breitblättriger und Dorniger Wurmfar, Himbeere und Brombeere aspektbestimmend. Das benachbarte Stillgewässer mit kleiner Insel wird von Weidengebüschen umsäumt.

12.3 FAUNA

Das UG besitzt aufgrund seiner Strukturvielfalt und der relativ großen Anzahl naturnaher Strukturen wie Gehölzstreifen, Gräben, Bruchwald etc. eine potentiell hohe Bedeutung für zahlreiche Tiergruppen. Dies gilt sowohl für die Avifauna (u.a. Nistmöglichkeiten für Steinkauz in Kopfweiden, Sumpf- und Wasservogel am Teich, Heckenbrüter in Gehölzstreifen ect.) als auch für Säugetiere und diverse wirbellose Tiergruppen (u.a. Laufkäfer, Spinnen, Totholzspezialisten etc.). Die Grünlandbereiche sind besonders für die Heuschreckenfauna geeignete Lebensräume. Es wurden zahlreiche Arten mit hoher Individuendichte festgestellt.

12.4 BEDEUTUNG FÜR ARTEN, LEBENSGEMEINSCHAFTEN UND NATURHAUSHALT

Die im Vorentwurf des Landschaftsplanes der Stadt Lohne formulierte hohe Schutzwürdigkeit des Plangebietes und seiner angrenzenden Bereiche wird für stichhaltig befunden. Wertgebende Kriterien sind v.a. die große Zahl naturnaher Lebensräume, die Strukturvielfalt, die gute Vernetzung sowie ein hohes Entwicklungspotential der landwirtschaftlich genutzten Lebensräume.

Der südlich ans UG angrenzende Erlenbruchwald (15) unterliegt zusammen mit dem Weidensaum des Stillgewässers dem besonderen Schutz gem. § 28a NNatG. Mit der Steifen Segge (*Carex elata*) wurde hier zudem eine gemäß der Roten Liste Niedersachsen und Bremen (GARVE 1993) gefährdete (=Kategorie 3) Pflanzenart nachgewiesen.

Die Baumreihen, Weidengebüsche, Kopfweiden und randlichen Gräben (1) des UG sind von hoher Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Grünlandbereiche werden entgegen den Aussagen des Landschaftsplanes mit Ausnahme der Geflügelweiden nördlich des UG nicht als Intensivgrünland angesehen, sondern höher bewertet. Die Grünlandbiotope erweisen sich zwar nur als mäßig artenreich, typische Störzeiger und Arten des Intensivgrünlandes sind jedoch nur in geringer Anzahl vorhanden oder fehlen gänzlich. Nutzungen (Beweidung/Mahd) waren trotz des späten Begehungstermins nicht festzustellen (vgl. auch Zitterpappeaufwuchs in Bereich 12). Geländemorphologische Differenzierungen in Form von feuchteren Senken und Grüppen sind besonders in den Bereichen 9 und 10 noch vorhanden. Das Artenspektrum in Bereich 9 weist auf langandauernde Überflutungsphasen und geringen Grundwasserflurabstand hin. Das Fehlen standorttypischer Binsen, Seggen, Feuchthochstauden und blütenreicher Kräuter könnte durch vormalige intensivere Beweidung bedingt sein. Ein hohes Entwicklungspotential ist vorhanden.

Bereich 10 ist als relativ artenarmes, mesophiles Grünland mit Flutrasenvegetation in den Grüppen zu bezeichnen. Ähnliches gilt auch für Bereich 12. Demgegenüber erweist sich Bereich 11 überwiegend als etwas trockeneres, mesophiles Grünland.

12.5 BEDEUTUNG FÜR DAS LANDSCHAFTSBILD

Hier wird den Ausführungen des Landschaftsplanes (vgl. Kap. 1) gefolgt und dem UG eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zugeordnet.

12.6 SCHUTZ - PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN ALS EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN AUF DEM FLURSTÜCK 7/5 DER FLUR 51 GEMARKUNG LOHNE

Im UG sollen folgende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchgeführt werden (vgl. Abb. 7):

- Erhalt der linearen Gehölzbiotope am Süd- und Ostrand des UG inklusive der Alt- und Totholzstrukturen
- Erhalt und Pflege der Kopfweiden; Pflanzung von Kopfweiden am südlichen Graben und am Westrand der Kompensationsfläche

- Erhalt und extensive Pflege der randlichen Grabenbereiche unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Schilf- und Feuchthochstaudenbestände
- Entwicklung des Grünlandes der Fläche C zu artenreichem Feuchtgrünland
- Auf Düngung und Aufbringen von Klärschlamm und Gülle ist zu verzichten
- Unterlassung der Anwendung von chemischen Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln
- Gewährleistung der jährlichen Bewirtschaftung als Mähwiese
- Ein- bis zweischürige Mahd der Feuchtwiesen
- Entfernung der Maschendrahtzäune am Rand der Grünlandbereiche zur Erleichterung der faunistischen Migration
- Erhalt / Anlage ausreichender Pufferzonen
- Entwicklung von artenreichen Extensivgrünland im Bereich A

Aufgrund der etwas trockeneren Standortbedingungen ist hier ein anderes potentielles Artenspektrum zu erwarten. Die Nutzung kann hier wahlweise als ein- bzw. zweischürige Mähwiese oder als Weide erfolgen. Bei Beweidung ist die Viehdichte auf 1,5 Tiere / ha zu beschränken.

In Abhängigkeit vom Witterungsverlauf und dem Brutgeschehen der Wiesenvögel soll eine Bewirtschaftung i. d. R. zwischen 15. März und 15. Juni unterbleiben. Die Mahd ist von innen nach außen durchzuführen und das Mähgut anschließend abzutransportieren. Abweichungen können sich infolge besonderer Arten- und Schutzmaßnahmen ergeben. Bei einschüriger Nutzung sollte die Mahd im September erfolgen. Zur Aushagerung der Flächen sollte zunächst jedoch eine häufigere Mahd inklusive Abtransport des Mähgutes erfolgen, sofern sich z. B. aus Gründen des Vogelschutzes keine Bedenken ergeben.

Aufgrund des umfangreichen Verlustes dieses Lebensraumes in den letzten Jahren ist die Neuanlage und Wiederherstellung von Feuchtwiesen und -weiden aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes notwendig. Unter Berücksichtigung des Vogelschutzes ist die Entwicklung zusammenhängender, größerer Grünlandkomplexe (z.B. Extensivierung der angrenzenden Geflügelweiden sowie der westlich angrenzenden Grünlandbereiche) anzustreben.

Abb. 4 Übersicht über die Lage der Kompensationsflächen in Brockdorf
 Flur 51, Flurstück 7/5
 Maßstab 1 : 5.000 (aus DGK 5)

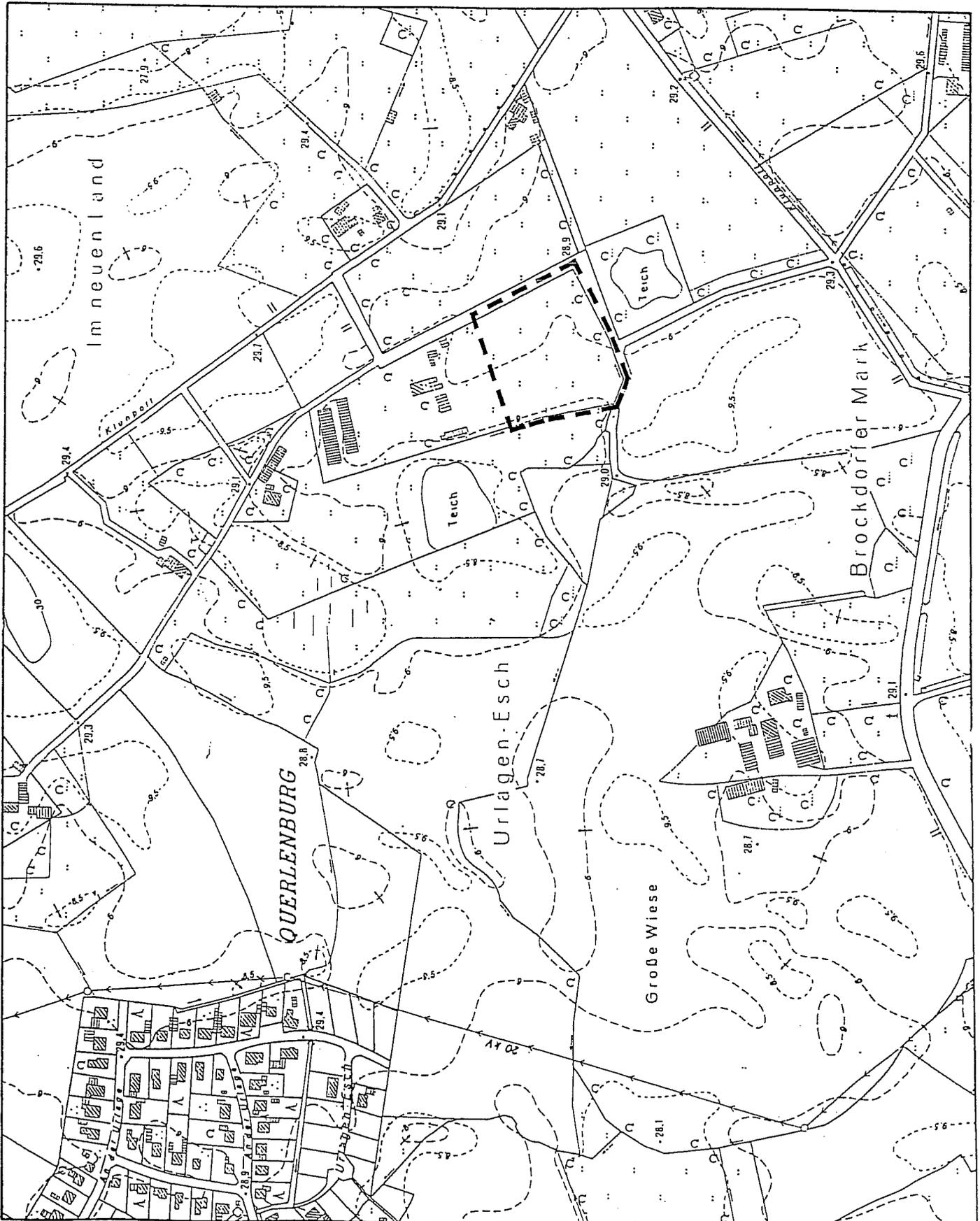


Abb. 5 Flurkartenauszug der Kompensationsflächen in Brockdorf; Maßstab 1 : 1500

■ ■ ■ ■ ■ = Geltungsbereich der Kompensationsfläche

Gemarkung Lohne; Flur 51;

Flurstück 7/5 (Fläche der Kompensationsmaßnahmen = 13.588 qm)

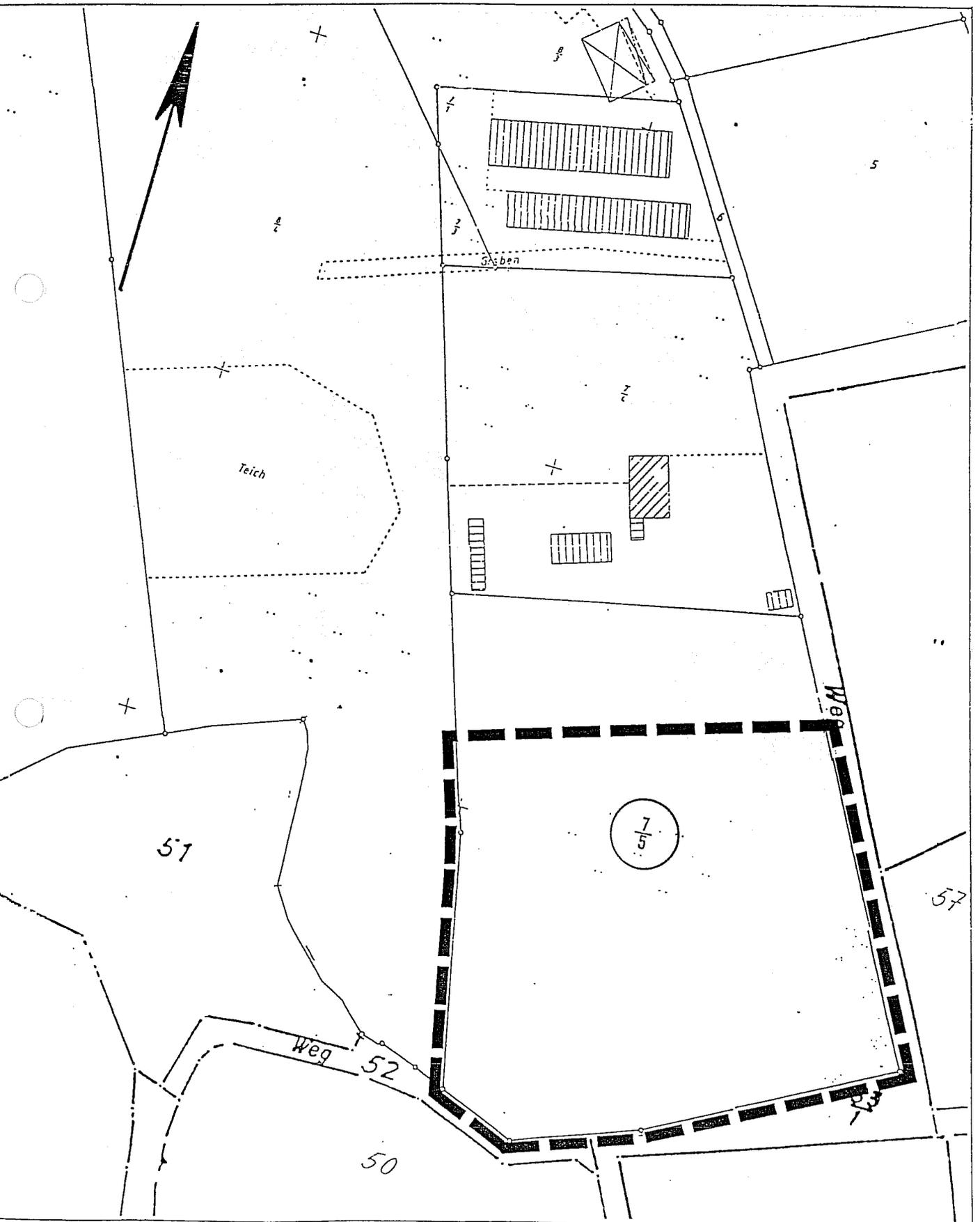
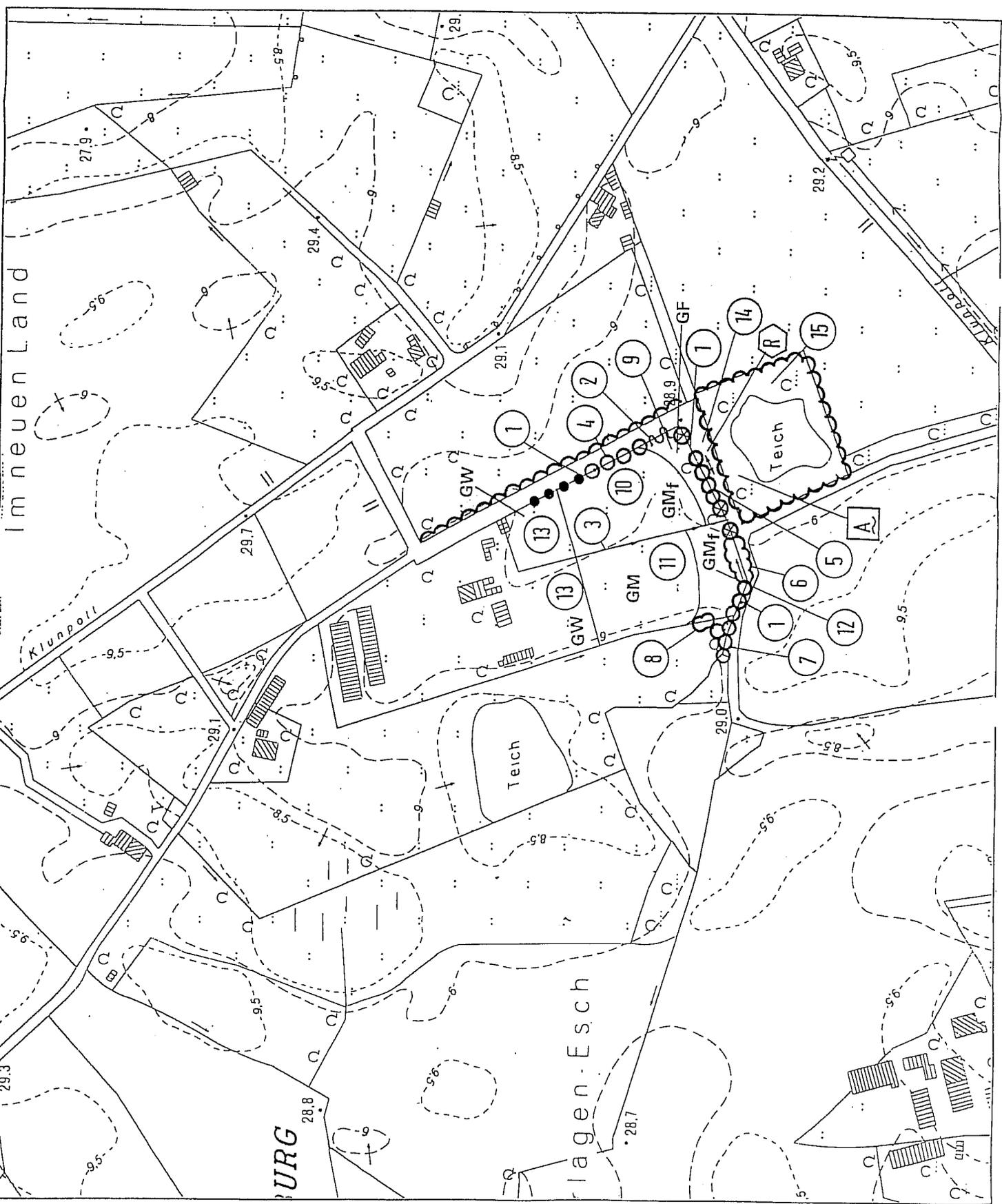


Abb. 6

A	Acker
GW	Geflügelweide
GF	Knickfuchschwanzrasen
GM	Mesophiles Grünland
GMf	Mesophiles Grünland mit partieller Feuchtvvegetation
T.	Teich
→	Graben
∩∩	Schilfröhricht
☁	Weidengebüsch
OOO	Baumreihe / Gehölzstreifen
○●	Einzelbaum alt / jung
⊗	Kopfweide
A	Erlenbruchwald
R	Ruderaltvegetation
⑤	Texthinweis



Schutz-, Pflege- und
Entwicklungsmaßnahmen auf
der Kompensationsfläche

Flur 51, Flurstück 7/5

Abb. 7

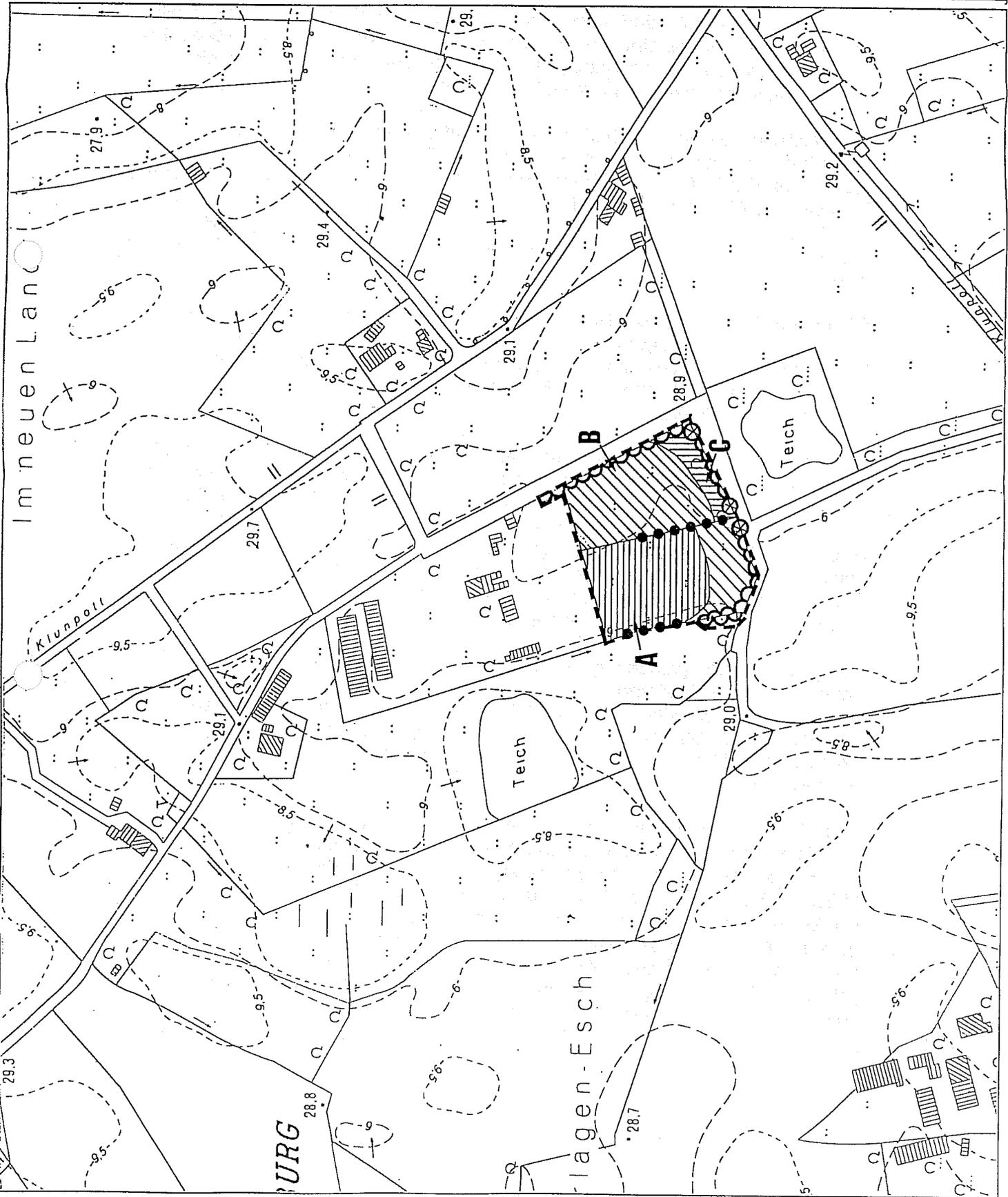
-  Entwicklung von artenreichen Feuchtgrünland
-  Entwicklung von artenreichen Extensivgrünland mit Feuchtvegetation in den Senken
-  Entwicklung von artenreichen Extensivgrünland
-  Erhalt / Pflege von Kopfweiden
-  Pflanzung und Pflege von Kopfweiden
-  Erhalt der Gehölzstrukturen in extensiver Pflege der Gräben
-  Geltungsbereich der Maßnahmenfläche

M 1:2500

Rei / 09.09.1994

TOPOS

STADTPLANUNG
ARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSPLANUNG
D - 26135 OLDENBURG



13. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN AUF DEM STADTEIGENEN FLURTÜCK 356/127 UND 130/1 DER FLUR 37 WESTLICH DER ZIEGELSTRASSE IN SÜDLOHNE

13.1 VORHERRSCHENDE BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

Die Ergebnisse der Geländebegehung vom 14.6.94 sind in Abb.6 dargestellt. Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes (UG) wird derzeit als Maisacker intensiv genutzt. Eine Ackerwildkrautvegetation war zum Untersuchungszeitpunkt nur in Form weniger Einzelexemplare weit verbreiteter Arten vorhanden.

Am westlichen Gebietsrand befindet sich ein altholzreicher Buchenwald mit schütterer, artenarmer Strauch- und Krautschicht (1). Er geht nördlich in einen jüngeren, artenarmen Fichtenforst, der im westlichen Teilbereich durch Windbruch geschädigt ist, über (2). Eine Krautschicht fehlt hier teilweise oder wird durch Arten wie u.a. Drahtschmiere, Wolliges und Weiches Honiggras oder Rankenden Lerchensporn gebildet. Der Saum des Fichtenforstes wird v.a. durch Schwarzen Holunder bestimmt.

Die nähere Umgebung des UG wird durch unterschiedliche Biotop- und Nutzungstypen geprägt. Im Norden und Westen grenzen vornehmlich intensiv bewirtschaftete Mais- und Getreideäcker an. Das Entwicklungspotential dieser Ackerflächen verdeutlicht u.a. das Vorkommen des Begranneten Ruchgrases in einem Ackerrandstreifen westlich von Bereich 1.

Nordöstlich des UG schließt sich ein alter Kiefern- und Eichenmischwald mit Sandbirken und Faulbaum in der Strauchschicht und Drahtschmielen-Dominanz in der Krautschicht an (3). Das Geländeniveau ist aufgrund eingestreuter Sanddünen und der gegebenen Hangneigung sehr heterogen. Südwärts grenzt an diesen Mischwald eine junge Kiefernanpflanzung an (4). Am Süd- und Westrand dieser Anpflanzung existieren mit jungen Stieleichen lückig durchsetzte Ruderalstreifen (5), die z.T. Entwicklungstendenzen zu Sandtrockenrasen besitzen, stellenweise aber auch wechselfeuchte Standortbedingungen dokumentieren.

Südlich an das UG grenzen vorwiegend Folgebiotope ehemaliger Sand- und Tonabbauflächen an. Geländemorphologisch ist dieser Bereich äußerst vielgestaltig. Charakteristisch ist ein kleinräumiges Nebeneinander unterschiedlicher Lebensräume von naturnahem Stillgewässer über Gehölzbiotopen bis zu Sandtrockenrasen. Es existieren u.a. Abbruchkanten, vegetationsarme Rohsandflächen und z.T. sehr steile Hänge mit unterschiedlicher Vegetation und Exposition.

Das Stillgewässer (6) wird v.a. durch die Kleine Wasserlinse, Froschbiß und Schwimmendes Laichkraut dominiert. Submers kommen u.a. Wasserfeder, Dreifurchige Wasserlinse, Kanadische Wasserpest, Schwimmendes Sternlebermoos sowie fädige Grünalgen vor. Darüber hinaus existieren zahlreiche Weidengebüsche im Uferbereich sowie ein Flatterbinsen-Ried am Nordwest-Ufer. Die umgebenden Hänge sind überwiegend sehr steil und bewaldet. Neben altholzreichen Eichen-Birken- und Eichen-Buchenwaldbereichen sind Laubmischwaldbestände mit heterogener Artenzusammensetzung und teilweise angepflanzten Gehölzen (u.a. Feldahorn, Hasel) vorherrschend. Vereinzelt sind Orchideen in der Nähe der Ziegelstraße anzutreffen. Eingestreut befindet sich eine kleine, trockene und artenreiche Ruderalfläche mit Grillplatz (7).

Westlich des Stillgewässers befindet sich in einem ehemaligen Abbaubereich eine trockene Talmulde mit steilen Böschungen (8). Neben lückigem Sandbirkenbewuchs sowie einzelnen jungen Stieleichen dominieren v.a. Drahtschmiele und Kleiner Sauerampfer. Moose und Flechten treten frequent besonders auf Rohsandten und in Sandtrockenrasenbereichen auf (letztere u.a. mit Früher Haferschmiele, Frühlings-Spörgel, Bauernsenf, Kleinem Vogelfuß etc.)

Westlich an Bereich 8 grenzt ein Eichen-Birken-Kiefern-Mischwald mit vorherrschendem Stammdurchmesser von 10-15 cm an (9). Strauch- und Krautschicht fehlen überwiegend. Stellenweise bildet v.a. die Drahtschmiele neben wenigen allgemein verbreiteten Arten dichte Bestände.

13.2 BEDEUTUNG FÜR ARTEN, LEBENSGEMEINSCHAFTEN UND NATURHAUSHALT

Die momentane Bedeutung der Lebensräume des UG für Arten und Lebensgemeinschaften ist aufgrund der intensiven Nutzung mit Ausnahme des wertvollen alten Buchenwaldes als relativ gering einzustufen.

Demgegenüber besitzen diverse an das UG angrenzende Biotope eine hohe bis sehr hohe Bedeutung. Es handelt sich hier vorwiegend um das naturnahe Stillgewässer, naturnahe Laubwaldbereiche, offene Rohsandflächen und Sandmagerrasen. Das naturnahe Stillgewässer, größere Sandmagerrasenbereiche sowie lineare Sandmagerrasenstreifen östlich der Ziegelstraße unterliegen dem Schutz gem. § 28a NNatG.

An geschützten bzw. gefährdeten Pflanzenarten wurden bei der Begehung des UG der Froschbiß (Rote Liste 3; im Stillgewässer) und einige Orchideen (cf. Breitblättrige Sumpfwurzel, geschützt gem. BArtSchV) in den Waldbereichen angetroffen. Darüberhinaus sind die Wasserfeder und die Stechpalme gem. BArtSchV geschützt.

Der Landschaftsplan der Stadt Lohne attestiert dem südlichen Teilbereich des UG sowie den sich südlich anschließenden Lebensräumen eine hohe Schutzwürdigkeit, wobei die Anforderungen des NNatG an die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes i.d.R. erfüllt werden. Dieser Bewertung ist zuzustimmen.

13.3 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Es handelt sich beim UG um Bereiche der grundwasserfernen, hügeligen Geest mit trockenen, nährstoffarmen und leicht verweharen Sandböden (Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Osnabrück, 1975). Konkretere, diesbezügliche Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Lohne existieren nicht. Bei der Geländebegehung ließen sich sowohl anhand des Bodens als auch anhand der Vegetation lehmige Teilbereiche erkennen.

Für die Benennung von Biotopentwicklungsmaßnahmen ist neben den Standortbedingungen die Eigenart und Ausprägung der umgebenden Lebensraumtypen relevant. Als Entwicklungsziel wird die Schaffung standortgerechter, naturnaher Lebensräume unter Berücksichtigung der Entwicklung eines Biotopverbundsystems sowie des Vernetzungsaspektes postuliert. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sollte mittels der durchzuführenden Maßnahmen gleichzeitig gefördert werden.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien werden folgende Entwicklungsmaßnahmen im UG vorgeschlagen:(vgl. Abb. 7)

1. Aufwertung des kleinflächigen, alten Buchenwaldes (Nr.1 in Abb. 6) inkl. Aufgabe der Nutzung und Etablierung eines Waldmantels.
2. Umwandlung des standortfremden Fichtenforstes (2) in naturnahen Laubwald durch Förderung und Anpflanzung standortheimischer Gehölze inkl. des sukzessiven Einschlags der vorhandenen Fichten. Standortheimische Bäume und Sträucher sind in Tab. 1 aufgeführt.

Detaillierte bodenökologische Daten sind zur Bestimmung der Mengen der einzelnen Gehölzarten erforderlich. Eine Zäunung als Schutz gegen Verbiß durch Wild ist bei Anpflanzungen vorzunehmen. Auf Düngung und Pestizideinsatz sollte verzichtet werden. Bodenverdichtungen und Bodenerosion sind zu vermeiden.

Der vielgestaltigen Ausformung der Waldränder sowie ihrer dauerhaften Erhaltung und Pflege kommt eine besondere Bedeutung zu. Abgestufte Waldränder mit vorgelegerten Gebüschzonen oder weit heruntergezogener Traufe von Altbäumen bieten optimale Lebensbedingungen für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. So ist dort z.B. die größte Brutplatzdichte von Vögeln zu verzeichnen. Die Breite der Waldsäume sollte ca. 15 m betragen .

3. Entwicklung naturnaher Laubwaldbereiche auf derzeitigen Ackerflächen durch Anpflanzung standortheimischer Arten inkl. einer naturgerechten Pflege der Waldflächen und der Entwicklung von Waldmänteln.

Die unter 2. gegebenen Hinweise gelten sinngemäß. Waldentwicklung sollte einerseits entlang der Ziegelstraße vor dem Hintergrund der Vernetzung der vorhandenen Gehölzbestände sowie zur Reduzierung des Schadstoffeintrages und der Lärmbelastung infolge des starken LKW-Verkehrs (auf der Ziegelstraße) erfolgen. Zum anderen wird eine Waldentwicklung nördlich des Fichtenforstes zur Vernetzung der bestehenden Waldbereiche sowie zur Verbesserung des Erosionsschutzes vorgeschlagen.

4. Entwicklung von Magerrasen / Extensivgrünland

Die Ackernutzung auf der verbleibenden Restfläche des UG sollte aufgegeben und eine Biotopentwicklung bezüglich Sandmagerrasen bzw. trockenen Extensivgrünlandes eingeleitet werden. Dazu ist die Erarbeitung eines Pflege- und Entwicklungsplanes grundlegend.

Jegliche Düngung auf den vorgesehenen Flächen sowie der Eintrag von Mutterboden oder Humus ist zu vermeiden. Aufgrund der momentanen Ackernutzung dieser Bereiche ist zunächst eine Aushagerung durch mehrfache Mahd inkl. Abtransport des Mähguts erforderlich. Von der Einsaat handelsüblicher Magerrasenmischungen ist abzuraten. Demgegenüber ist die natürliche Sukzession, ggf. in Kombination mit Heublumenansaat aus ähnlichen Biotopen in der Nähe des UG, zuzulassen. Nach der intensiveren Erstpflege sind die Folgemaßnahmen extensiv durchzuführen (Mahd in größeren Zeitabständen bzw. Beweidung, Entfernen der Gehölze etc.).

Als besondere Zusatzstrukturen sollten u.a. vegetationsfreie/-arme Inseln, verstreut eingesprengte Einzelgebüsche und kleine Gehölzgruppen sowie Lesesteinhaufen entwickelt bzw. angelegt werden.

Tab. 1: Standorttypische Gehölze für Neuanpflanzungen

Bodentyp	trocken	frisch bis feucht
Reine Sandböden	<p>Bäume: -Sandbirke -Stieleiche -Vogelbeere</p> <p>Sträucher: -Besenginster</p>	<p>Bäume: -Sandbirke -Moorbirke -Zitterpappel -Stieleiche -Vogelbeere -Ohrweide -Grauweide</p> <p>Sträucher: -Faulbaum -Besenginster</p>
Anlehmige bis lehmige Sandböden	<p>Bäume: -Rotbuche -Traubeneiche -Salweide -Stieleiche -Sandbirke -Zitterpappel</p> <p>Sträucher: -Faulbaum -Hundsrose</p>	<p>Bäume: -Moorbirke -Rotbuche -Zitterpappel -Traubeneiche -Stieleiche -Vogelbeere -Salweide -Grauweide -Hasel -Stechpalme</p> <p>Sträucher: -Schlehe -Faulbaum -Hundsrose -Weißdorn</p>

Abb. 8 Übersicht über die Lage der Kompensationsflächen in Südlohne
Flur 37, Flurstück Nr. 130/1 und 356/127
Maßstab 1 : 25.000 (aus TK 25)

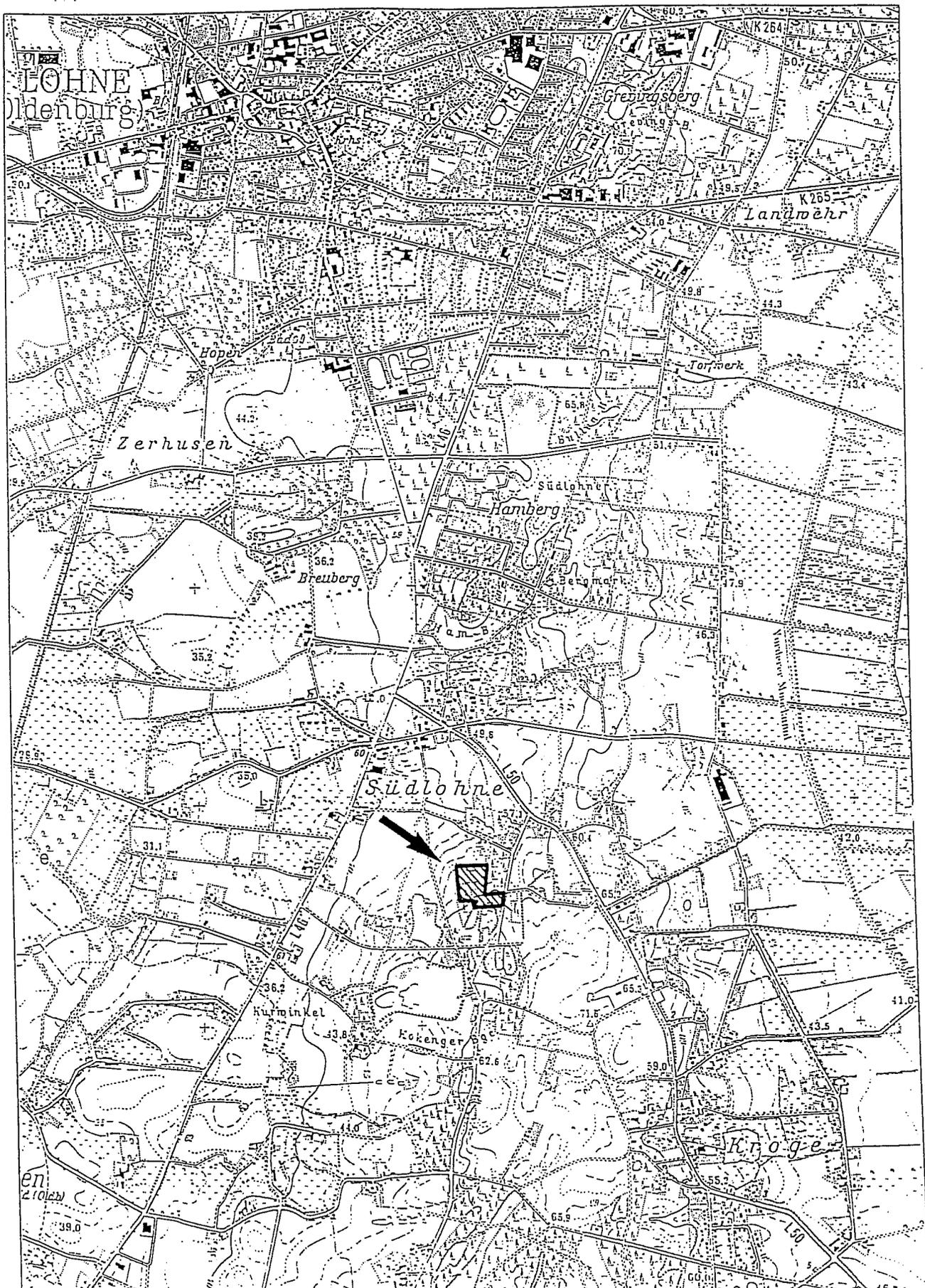


Abb. 9 Flurkartenauszug der Kompensationsflächen in Südlohne Maßstab 1 : 3000
 ■■■■■ = Geltungsbereich der gesamten Kompensationsfläche (Flächenpool)
 Gemarkung Lohne; Flur 37;
 Flurstück 130/1 (Fläche = 7.738 qm) und Flurstück 356/127 (Fläche = 15.017 qm)
 - - - - = Bereich der zur Kompensation der Eingriffe im B-Plan Nr. 26 C
 genutzt wird; Größe = 3.044 m² (s. S. 20 - 21)

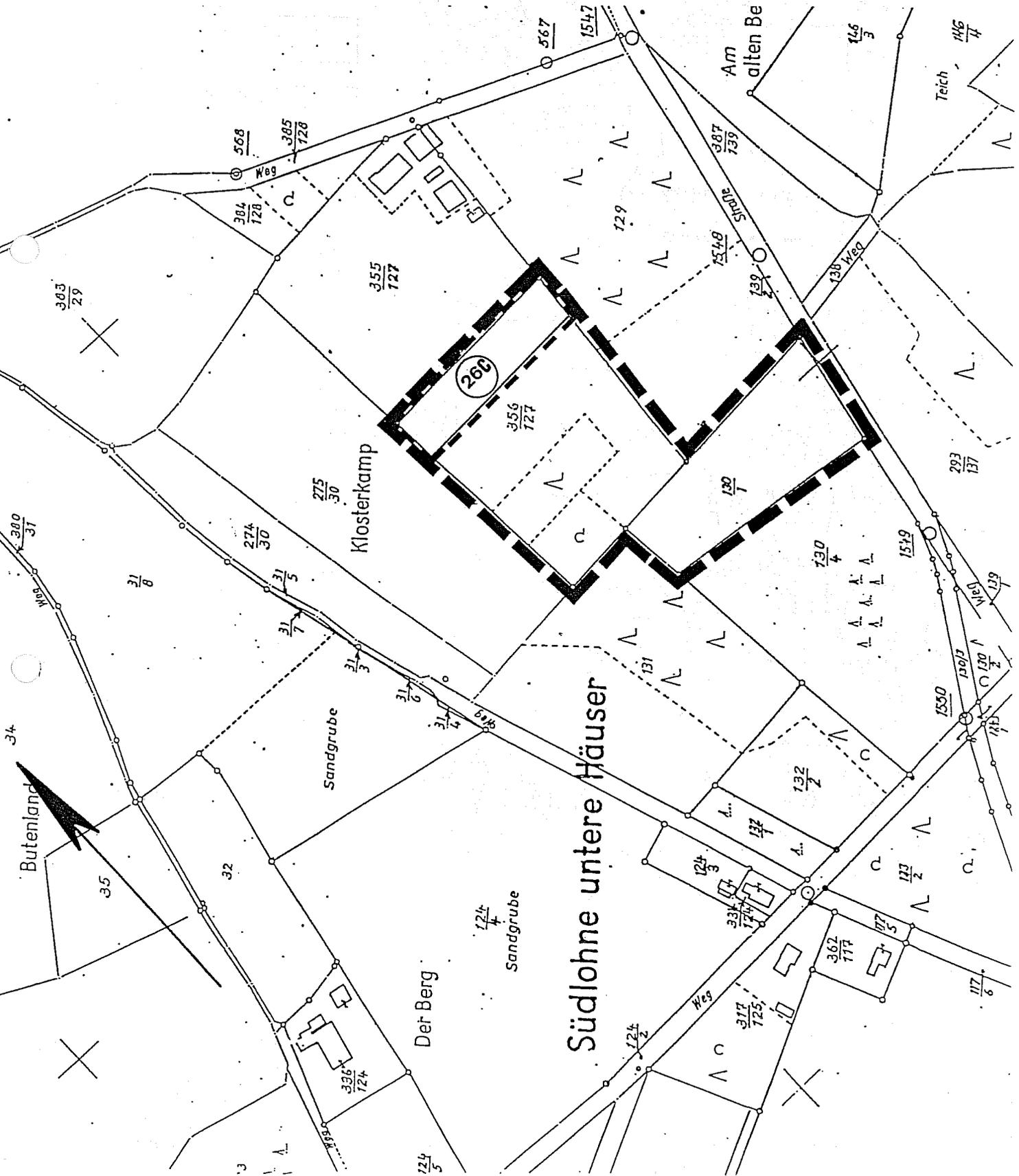
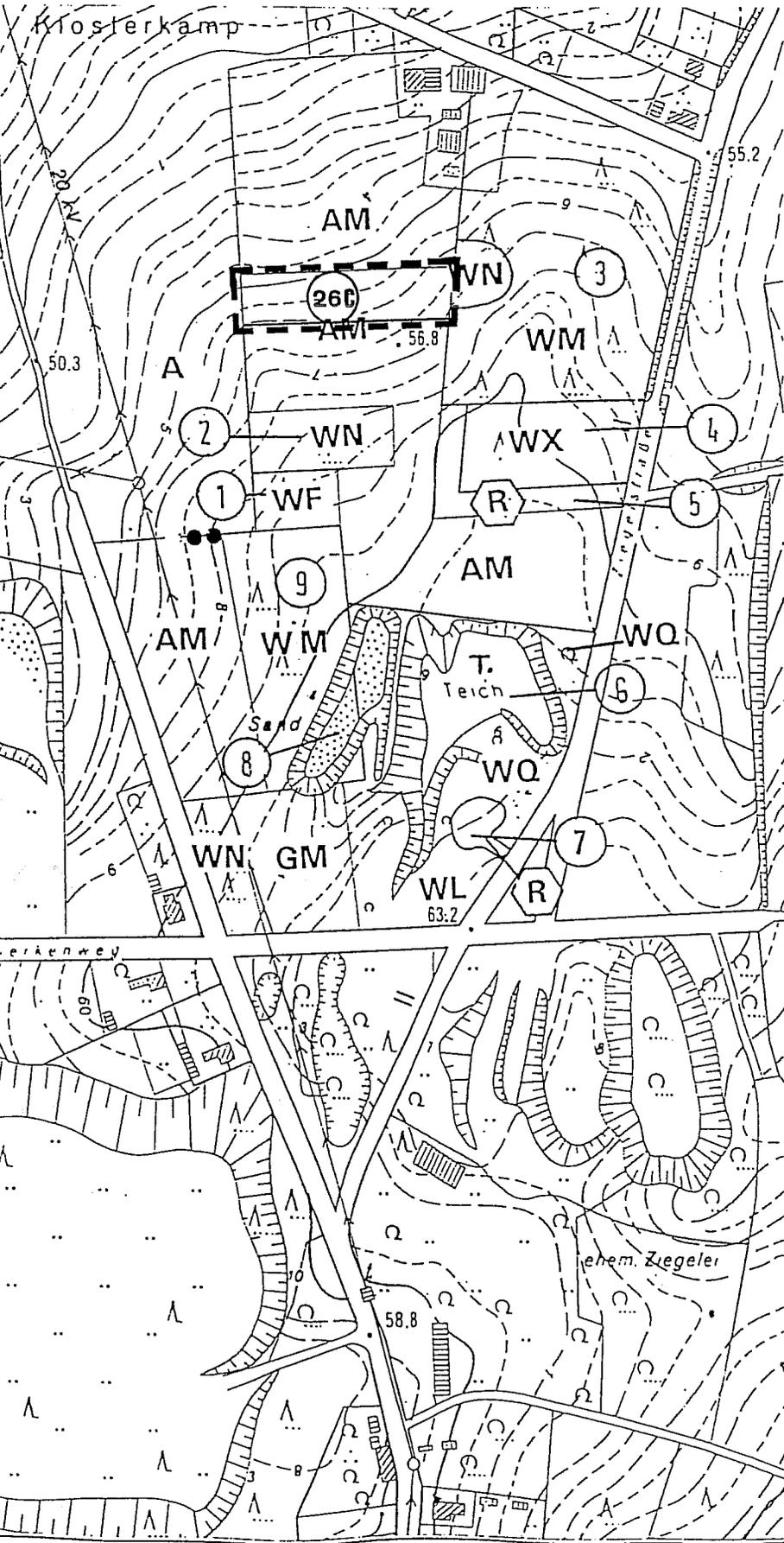


Abb. 10 Biotop - und Nutzungstypenkarte (der Kompensationsflächen)

----- = Bereich der zur Kompensation der Eingriffe im B-Plan Nr. 26 C genutzt wird; Größe = 3.044 m² (s. S. 20 - 21)



- A Acker
- AM Maisacker
- WN Nadelwald
- WM Mischwald
- WX junge Kiefernplantation
- WQ Eichenwald
- WL Laubmischwald
- WF Buchenwald
- R Ruderalflächen
- GM Mesophiles Grünland
- T. naturnaher Teich
- junge Laubbäume
- ③ Textthinweis

ohne Maßstab

Wi 21.06.

KALKULATION VON VERKEHRSSIMMISSIONEN
 gem. DIN 18005 (lange, gerade Strecke)

In der Spalte E sind die entsprechenden Werte einzugeben!
 Die Werte sind den örtlichen Gegebenheiten oder den Tafeln der DIN zu entnehmen.
 Der Abstand des Immissionspunktes muß > 1,5* der größten Diagonale der Emissionsstrecke sein.

Strecke	<u>K 269 Langweger Straße / Brockdorf</u>	
Datum:	06.09.1994	
Tag-, Nachtwert:	<u>Tagwert</u>	
Verkehrsstärke pro Stunde (KFZ/h):...	77	
LKW Anteil (DTV) in %:...	9,8	
Mittelungspegel Lm(25) der Strecke ist gem. Gleich. 5 in 25 m Entfernung:		58,7
Korr.Faktor für Oberfläche (Tab.2):...	0	
zulässige Geschw.:...	<u>70</u>	
Korr.Faktor für zuläss.Geschw. (6):.		-2,2
Korr.Faktor für Steigungen (Tab. 3):..	0	
Schalleistungspegel Lw gem. Gl.(4):..		74,2
Abstand s des Immiss.Punktes von der Achse der Emissionsstrecke in m:	<u>34</u>	
Höhenunterschied in m:...	<u>4,5</u>	
gem. Bild 19 der DIN Gl. (26) X-Wert berechnet: 3,0705		
Pegelminderung bei Entfernung s		1,7
Pegelminderung durch Einzelhindernisse in dB(A):	0	
Pegelminderung durch Gehölze in dB(A)	0	
Zu- und Abschlag für Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen in dB(A):	0	
Beurteilungspegel Lr im Pkt. P: gem. Gl. (24 und 25)		<u>54,9</u>

KALKULATION VON VERKEHRSSIMMISSIONEN

gem. DIN 18005 (lange, gerade Strecke)

In der Spalte E sind die entsprechenden Werte einzugeben!

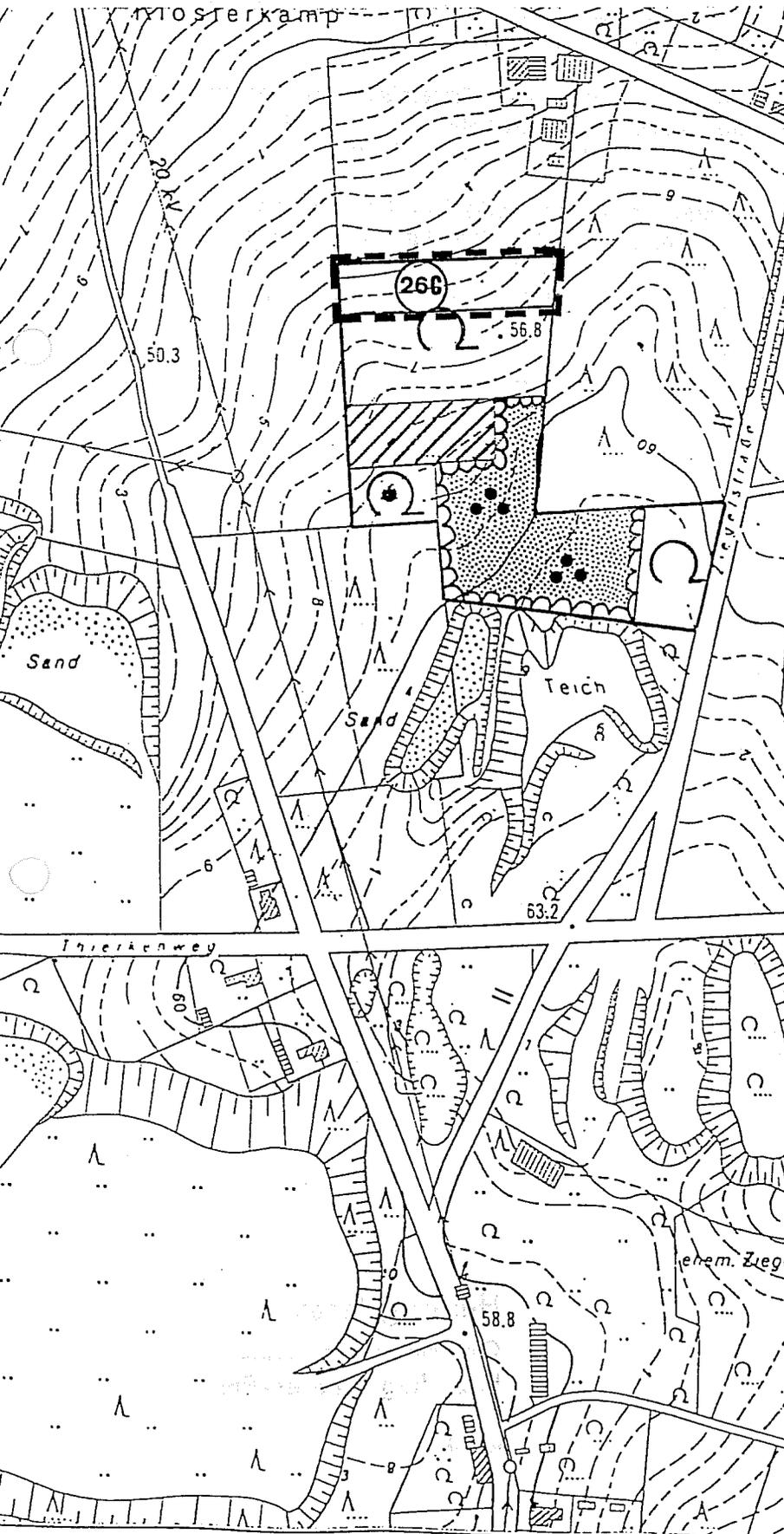
Die Werte sind den örtlichen Gegebenheiten oder den Tafeln der DIN zu entnehmen.

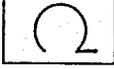
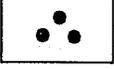
Der Abstand des Immissionspunktes muß > 1,5* der größten Diagonale der Emissionsstrecke sein.

Strecke	<u>K 269 Langweger Straße / Brockdorf</u>	
Datum:	06.09.1994	
Tag-, Nachtwert:	<u>Nachtwert</u>	
Verkehrsstärke pro Stunde (KFZ/h):...	13	
LKW Anteil (DTV) in %:...	9,8	
Mittelungspegel Lm(25) der Strecke ist gem. Gleich. 5 in 25 m Entfernung:		51,0
Korr.Faktor für Oberfläche (Tab.2):..	0	
zulässige Geschw.:...	<u>70</u>	
Korr.Faktor für zuläss.Geschw. (6):.		-2,2
Korr.Faktor für Steigungen (Tab. 3):..	0	
Schalleistungspegel Lw gem. Gl.(4):..		66,4
Abstand s des Immiss.Punktes von der Achse der Emissionsstrecke in m:	<u>50</u>	
Höhenunterschied in m:...	<u>4,5</u>	
gem. Bild 19 der DIN Gl. (26) X-Wert berechnet:	3,40144	
Pegelminderung bei Entfernung s		3,9
Pegelminderung durch Einzelhindernisse in dB(A):	0	
Pegelminderung durch Gehölze in dB(A)	0	
Zu- und Abschlag für Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen in dB(A):	0	
Beurteilungspegel Lr im Pkt. P: gem. Gl. (24 und 25)		<u><u>44,9</u></u>

Abb. 11 Karte der Kompensationsmaßnahmen

----- = Bereich der zur Kompensation der Eingriffe im B-Plan Nr. 26 C genutzt wird; Größe = 3.044 m² (s. S. 20 - 21)



-  Erhalt/Pflege des Laubwaldes
-  Entwicklung naturnaher Laubwälder
-  Umwandlung des Nadelgehölzes in naturnahen Laubwald
-  Entwicklung/Pflege artenreiche Waldmäntel
-  Entwicklung/Pflege von Sandtrockenrasen/Extensivgrünland
-  Anpflanzung von Gehölzinseln

ohne Maßstab

Wi 22/06/94

13. UMWELTEINWIRKUNGEN

Östlich des Plangebietes befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle Kühling auf der bisher eine Gänsezucht mit ca. 800 Tieren stattgefunden hat. Der Pachtvertrag für diesen landwirtschaftlichen Betrieb läuft in Kürze aus und somit auch die Tierhaltung. Damit sind negative Auswirkungen durch landwirtschaftliche Emissionen auf die Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 26 C ausgeschlossen.

Die von der K 269 (Langweger Straße) verursachten Lärmemissionen überschreiten erheblich die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts).

Um die Lärmimmissionen im Wohngebiet auf die zulässigen Orientierungswerte zu reduzieren, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 10 entlang der Langweger Straße in der ersten und zweiten Häuserzeile (entspricht 50 m senkrecht von der Straßenachse der K 269) der Einbau von Schallschutzverglasungen verbindlich festgesetzt.

Weitere negative Umwelteinwirkungen auf die Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 26 C sind nicht vorhanden.

14. FLÄCHENBILANZ

Bestand:

Acker	3,251 ha
Bebauung	0,859 ha
Verkehrsgrün	0,067 ha
Graben	0,097 ha

gesamt 4,274 ha

Planung:

Allg. Wohngebiet	3,188 ha
Verkehrsflächen	0,386 ha
Verkehrsgrün	0,138 ha
Fl. z. Anpflanzen	0,357 ha
Spielplatz	0,084 ha
Graben	0,121 ha

gesamt 4,274 ha

Lohne, den 19.10.1995

Stadt Lohne

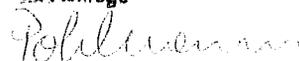


(Niesel)
Stadtdirektor

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 24.9.96
Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage



STADT LOHNE

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 26 C**

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der z.Z. geltenden Fassung beschloß der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne am 22.06.1993 die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zum Bebauungsplans Nr. 26 C.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG GEM § 56 NdsBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 C.
2. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 35 - 50 Grad (bei Mansarddächern zwischen 70 und 80 Grad) zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Anbauten an bestehenden Bauten, die eine andere Dachform aufweisen.
3. Die Länge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf in Höhe der unteren Kante des Dacheinschnittes / Dachaufbaues 50% der gesamten entsprechenden Dachflächenbreite nicht überschreiten.
4. Als Dachdeckung auf geneigten Dächern sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in naturroten Farbtönen (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016) und in Anthrazitgrau (RAL 7016) zulässig. Dies gilt nicht für Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachdeckung aufweisen, Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Solarkollektoren).
5. Als Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur geschnittene Hecken zulässig. In Verbindung damit können Maschendrahtzäune in gleicher Höhe an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden. Als Heckenpflanzen sollen folgende Arten verwendet werden:

Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)		

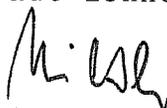
Begründung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

zu 2., 3. und 4.: Die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der Dachfarbe sowie der Größe der Dachaufbauten beabsichtigen, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen, die mit den im Ort Brockdorf traditionell vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen und das neue Siedlungsgebiet harmonisch in das Ortsbild eingliedern. Es wäre nicht sinnvoll, durch ungewöhnliche Gestaltungsmerkmale ein unübliches Ortsbild zu prägen.

zu 5.: Die Festsetzung wird getroffen, um den Charakter eines ländlichen Wohngebietes sicherzustellen. Es sollen dadurch charakteristische Ortsmerkmale ländlicher Siedlungen, die sich durch lebende Einfriedigungen auszeichnen, aufgenommen und in diesem Baugebiet fortgesetzt werden. Darüber hinaus sichert diese Festsetzung die Durchgrünung des Wohngebietes und ein eigenständiges Erscheinungsbild der Wohnsiedlung.

Lohne, den 19.10.1995

Stadt Lohne



(Niesel)

Stadtdirektor

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 24.9.96

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

