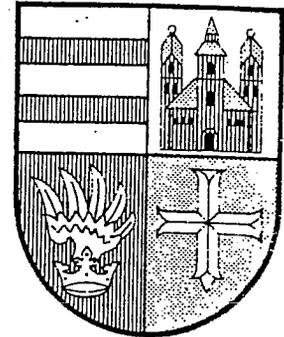




STADT LOHNE

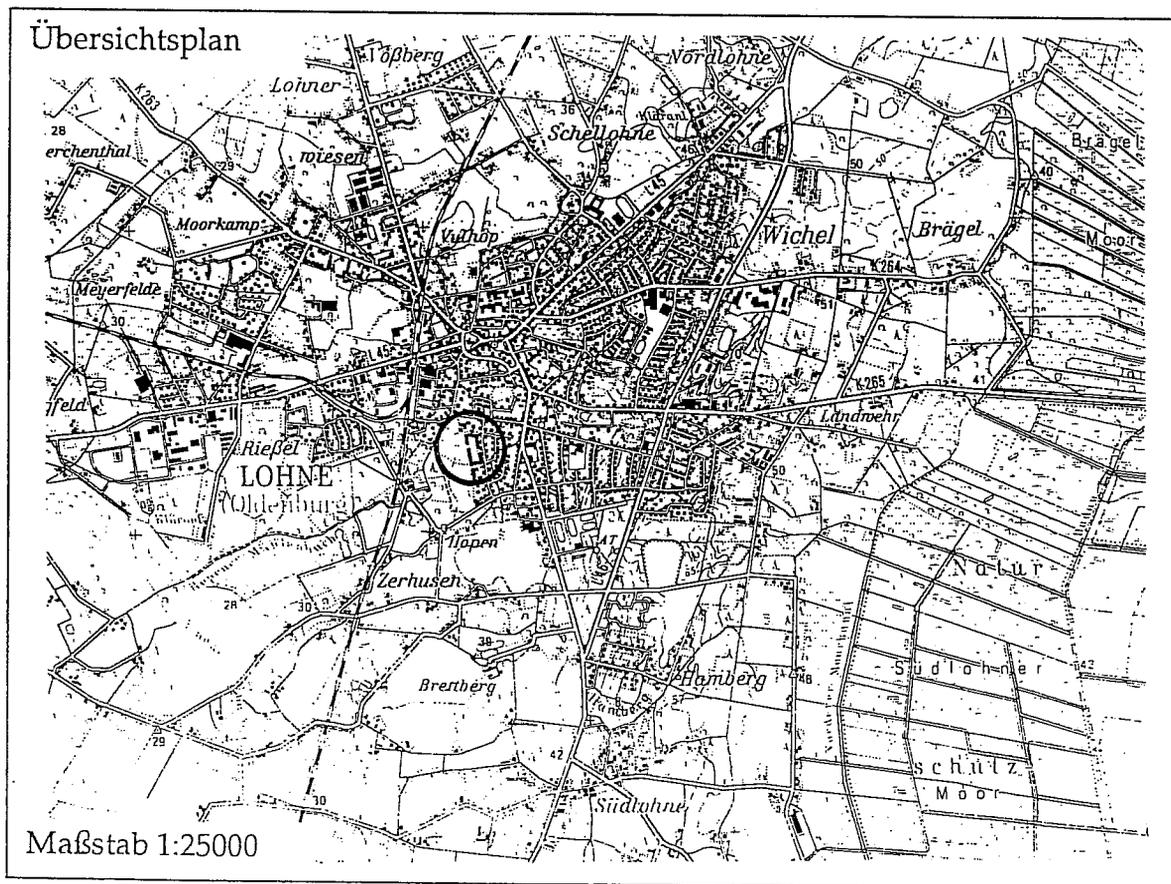
Landkreis Vechta



BEBAUUNGSPLAN NR. 37/B

"Bereich westlich der Von-Schiller-Straße"

- Begründung -



NWP- Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Donnerschweer Straße 4 - 2900 Oldenburg

Inhaltsverzeichnis.....		Seite
1	Anlaß und Ziel der Planung	2
2	Rahmenbedingungen.....	3
2.1	Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2.2	Einordnung in die bestehende Bauleitplanung der Stadt.....	3
3	Bestandsaufnahme.....	5
3.1	Siedlungs- und Erschließungsstruktur / umgebende Nutzungen	6
3.2	Naturräumliche Situation	7
4	Zusammenfassung der Bestandsaufnahme / Abwägung der Planung mit anderen Interessen	10
5	Inhalt des Bebauungsplanes.....	13
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
5.2	Erschließung	14
5.3	Grünflächen, Maßnahmen zur Erhaltung, zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft.....	14
5.4	Textliche Festsetzungen	16
6	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	17
7	Durchführung des Projektes und Kosten	17

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 B "Bereich westlich der Von-Schiller-Straße"

August 1993

1 Anlaß und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Planaufstellung soll eine ca. 2,1 ha große Wohnbaufläche im südlichen Stadtgebiet von Lohne bereitgestellt werden.

Die Neuausweisung dieser Fläche ist für die Stadt aus mehreren Gründen heraus notwendig geworden:

- Die Stadt Lohne ist im Landesraumordnungsprogramm als Mittelzentrum festgelegt und gilt damit neben Vechta als Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.
- Die Stadt Lohne weist seit Jahren einen deutlichen Geburtenüberschuß auf. Die Zahl der Einwohner/innen ist seit Beginn der 70er Jahre von rd. 16 000 auf heute 24 500 angewachsen. Die u.a. sehr positive wirtschaftliche Entwicklung von Betrieben in der Stadt Lohne hat dazu geführt, daß die nachwachsenden Jugendlichen zum großen Teil mit Arbeitsplätzen am Ort versorgt werden können. Zur Stabilisierung dieser Entwicklung hat die Stadt eine besondere Verantwortung bei der Bereitstellung von Wohnbauland.
- Auch in Lohne sind insbesondere jene Faktoren spürbar, die in den letzten Jahren zu einer deutlichen Zunahme der Wohnraumnachfrage geführt haben. Dies sind insbesondere eine kontinuierliche Verringerung der Haushaltsgrößen und damit eine Erhöhung der Anzahl an Haushalten sowie die Erhöhung des individuellen Wohnflächenbedarfs.
- Und schließlich liegt der Stadt eine Vielzahl von Anfragen nach Bauland vor, die beim jetzigen Angebot nicht vollständig befriedigt werden können.

Bei der vorliegenden kleineren Wohnbaufläche handelt es sich um einen Entwicklungsbereich in noch innenstadtnaher Lage. Es ist eine Fläche am Siedlungsrand, aber sie liegt dennoch deutlich im Zusammenhang der dicht bebauten Ortslage.

Mit der Ausweisung dieses Bereiches wird den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes entsprochen, die bestimmen, daß insbesondere diese zentral und siedlungsstrukturell eingebundenen Flächen vorrangig einer Bebauung und Verdichtung zuzuführen sind.¹

Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Stadt, damit wird eine schnelle Bereitstellung von Wohnbauland möglich.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Lohne hat am 11.06.1991 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.37 B "Bereich westlich der Von-Schiller-Straße" aufzustellen.

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich vom Zentrum in Lohne, d.h. südlich von der "Niederdingstraße" und westlich der "Von-Schiller-Straße".

Das Plangebiet umfaßt allein das Flurstück Nr. 387/4.

Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

2.2 Einordnung in die bestehende Bauleitplanung der Stadt

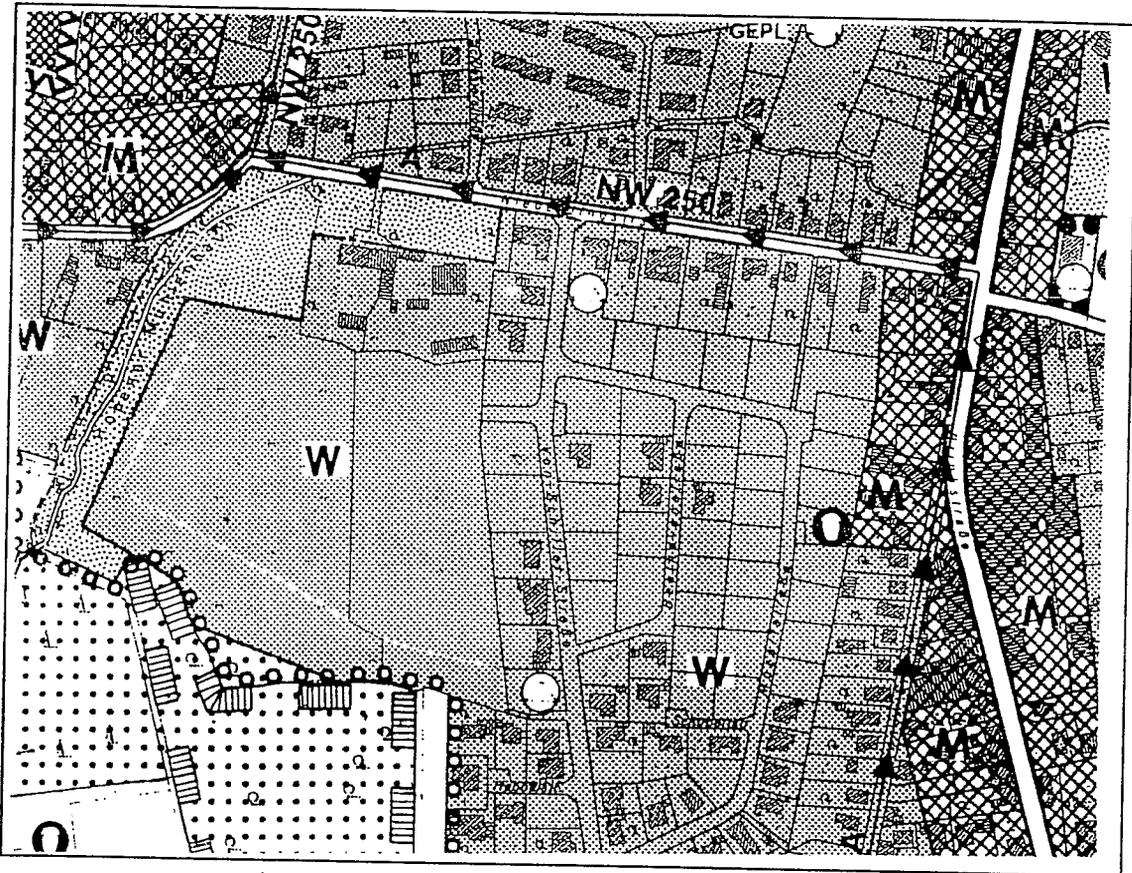
(1) Flächennutzungsplan 1980

Das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt. Auch die direkt angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen vorgesehen.

Im südlichen Bereich ist als nachrichtliche Übernahme das "Erholungsgebiet Dinklager Becken" vermerkt. Nur zu einem geringen Teil stößt hier auch eine Fläche für die Forstwirtschaft an die Wohnbaufläche, die gleichzeitig als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gekennzeichnet ist.

¹ Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta, 1991 (im Genehmigungsverfahren), S. 44.

Übersicht 1: Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplanbereich



Bereits im Januar 1991 hat die Stadt Lohne überprüfen lassen, unter welchen Bedingungen und in welchem Umfang die im Flächennutzungsplan von 1980 dargestellte Wohnbaufläche westlich der "Von-Schiller-Straße" entwickelt werden sollte². Besonderes Anliegen der Stadt war dabei, ökologische Belange mit in den weiteren Planungs- und Entwicklungsüberlegungen zu berücksichtigen.

Die Analyse hat ergeben, daß langfristig zum Schutz und zum Erhalt naturräumlich wichtiger Freibereiche und Erholungszonen nur ein geringer Teilbereich (das vorliegende Bebauungsplangebiet) entwickelt werden sollte, der zu einer Arrondierung des Siedlungsrandes führt.

Damit wird eine weiter nach Westen - in Richtung des Hopener Mühlenbaches - ausgerichtete Wohnbauflächenentwicklung, die nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich ist, zunächst nicht von der Stadt befürwortet.

² siehe dazu die "Untersuchung der Rahmenbedingungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Gebiet westlich der "Von-Schiller-Straße" unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Belange" vom März 1991.

(2) Angrenzende Bebauungspläne

Für die östlich und südlich angrenzenden bebauten Gebiete existieren rechtsgültige Bebauungspläne.

Östlich des Planungsgebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 37A an, der ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) mit den Nutzungsziffern GRZ 0.3 und GFZ 0.6 vorsieht. Es sind zwei Geschosse erlaubt, vorzusehen ist eine offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Das Gebiet ist bereits vollständig belegt.

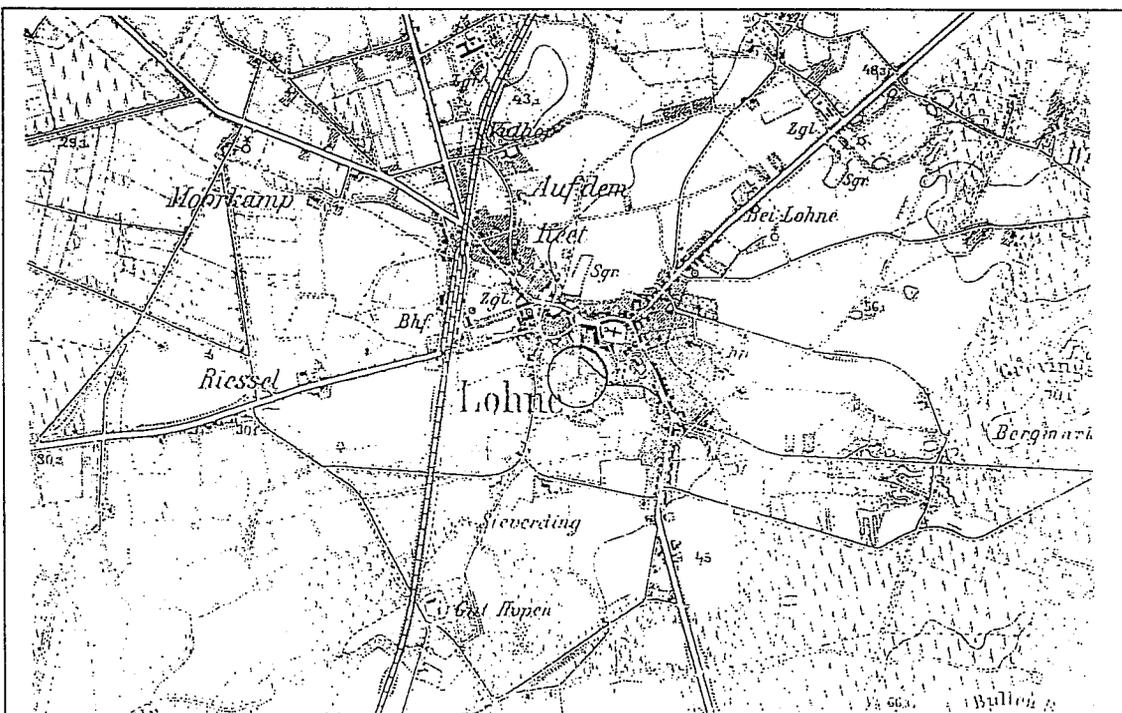
Südlich des Planungsgebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 37 an, der ein "reines Wohngebiet" (WR) ausweist. Die Nutzungsziffern sind hier gleich mit denen des Bebauungsplanes 37A. Auch dieser Bereich ist vollständig bebaut.

Die angrenzenden Bebauungspläne sind in der Planzeichnung markiert.

3 Bestandsaufnahme

Der Planungsbereich liegt ca. 600 m südlich vom Ortszentrum. Die historische Karte von 1898 zeigt, daß die Fläche bereits damals sehr weit innerhalb des bebauten Siedlungsraumes gelegen hat. Heute handelt es sich umso mehr um eine Fläche, die - im Siedlungszusammenhang bewertet - eine sinnvolle Arrondierung darstellt.

Übersicht 2: Auszug aus der Preussischen Landesaufnahme von 1898



3.1 Siedlungs- und Erschließungsstruktur / umgebende Nutzungen

(1) Im nördlichen Bereich des Gebietes liegt teilweise ein Wirtschaftsgebäude (zur Hoflage gehörend) innerhalb des Planbereiches. Dieses Gebäude steht leer, es ist abgängig. Ansonsten finden sich keine weiteren Gebäude.

Nördlich des Gebietes, zwischen Planungsbereich und der "Nieberdingstraße" befindet sich eine Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes. Heute dient er allein der Wohnnutzung.

Östlich grenzt bis zur "Von-Schiller-Straße" eine Fläche an (eine Bautiefe), die vollständig mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise bebaut ist. Es handelt sich ausschließlich um Wohnbaunutzungen.

Auch südlich grenzt ein reines Wohnbaugebiet an. Die bauliche Struktur ist ebenfalls durch freistehende Einfamilienhäuser bestimmt.

(2) Auf der Westseite und zu einem geringen Teil auf der Südseite grenzt das Plangebiet an die parkähnliche Landschaft des Naherholungsgebietes "Hopen". Im südlichen Bereich stehen die angrenzenden Forstflächen des Naherholungsgebietes unter Landschaftsschutz.

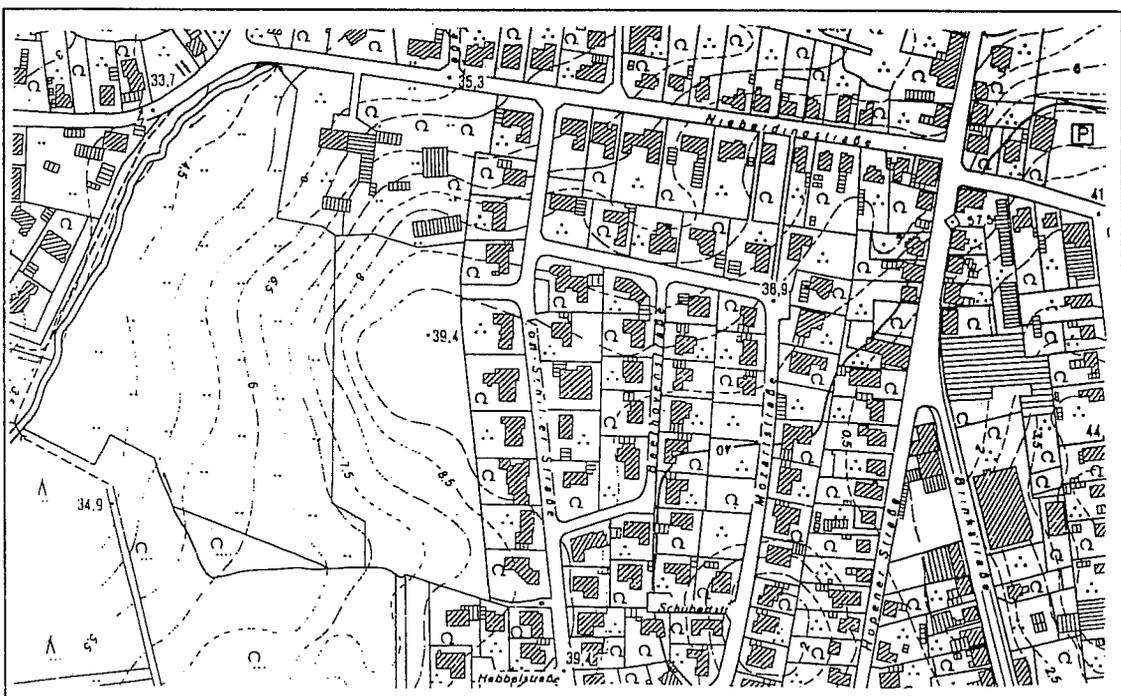
In der Begründung zum Bebauungsplan ist deshalb auf den Zustand von Natur- und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind (§ 6 NNatG).

Die Erfassung von Natur und Landschaft basiert auf einer von der NWP-Planungsgesellschaft im März und ergänzend im Oktober 1991 durchgeführten Kartierung sowie auf einschlägigen Kartenwerken. Insgesamt ergeben sich keine Hinweise auf seltene und gefährdete Artenvorkommen innerhalb des Planungsgebietes.

(1) **Naturräumliche Gliederung:** Großräumig betrachtet gehört der Änderungsbe-
reich noch zu dem Gebiet der "Dammer Berge", einer wallartigen in nord-südlicher
Richtung verlaufenden Erhebung. Am westlichen Rand dieser Erhebung hat sich die
Ortslage von Lohne entwickelt und in den bebauten Siedlungsteilen die naturräumlichen
Gegebenheiten vollständig überformt. Zu dieser Siedlungslage gehört auch der Planungs-
bereich, der durch seine etwas geneigte Topographie noch leicht die geomorphologi-
schen Züge dieses Naturraumes widerspiegelt.

(2) **Relief:** Das Plangebiet weist eine Höhenlage zwischen ca. 37,5 - 39,4 m ü.NN auf.
Das Gebiet steigt leicht von Südwesten nach Nordosten hin an. Ein Hochpunkt des Ge-
ländes befindet sich dabei im nördlichen Bereich des Planungsgebietes.

Übersicht 4: Höhenentwicklung im Gelände (Auszug aus der Grundkarte 1:5000)



- (3) **Boden:** Es handelt sich um leichten Geestboden (Podsol).
- (4) **Gewässer:** Am südlichen Rand des Gebietes verläuft mit Gefälle zum Hopener Mühlenbach ein wechselfeuchter, muldenförmig ausgeprägter Graben (rd. 0,5 m tief).
- (5) **Flora:** Ursprünglich und in ihrer großräumigen Natureinheit ist die Fläche wahrscheinlich Standort eines Stieleichen-Birkenwaldes gewesen. Die Fläche wird derzeit ausschließlich als Ackerland genutzt. Gehölze sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Umgebungsbereich: Angrenzende Freiflächen im Westen werden ebenfalls teilweise als Ackerflächen genutzt, teilweise sind sie als Weide genutztes Intensivgrünland. Mit einem Abstand zum Plangebiet von rd. 140m verläuft der "Hopener Mühlenbach". Dessen Ufer sind mit Hartholzgeflecht verbaut, die Sohle bildet ein ebener, sandiger Grund. Es handelt sich um einen schnell fließenden Geestbach. Jenseits des Baches säumen eine doppelte Reihe jahrzehntealter Eichen sowie vereinzelt Grauerlen bzw. Buchen das Ufer. Zwischen den Baumreihen verläuft ein Fußweg, der das Siedlungsgebiet mit dem Naherholungsgebiet verbindet.

Der südliche Rand des Planungsgebietes reicht - unterbrochen durch einen Fußweg - an die Forstflächen des Naherholungsgebietes "Hopen" heran.

- (6) **Fauna:** Was die Fauna des Planungsgebietes betrifft, so können keine besonderen Aussagen getroffen werden. Ackerflächen stellen unter den Bedingungen heutiger Bewirtschaftungsformen für nahezu alle Arten von z.B. Feldvögeln oder Feldkäfern nur einen suboptimalen bis pessimalen Lebensraum dar. Auf der anderen Seite spielen jedoch Felder auch heute noch als Nahrungsgebiet für verschiedene Vogelarten, sowie für Durchzügler und Wintergäste unter den Vögeln eine wichtige Rolle.³

Im vorliegenden Fall kann die Ackerfläche auch eine begrenzte Funktion als Nahrungshabitat für insbesondere im Waldbereich siedelnde Tierarten haben.

- (7) **Landschaftsbild:** Das Landschaftsbild im Bereich des Naherholungsgebietes "Hopen" ist allgemein von hoher Bedeutung. Von der "Nieberdingstraße" aus gesehen eröffnet sich ein weiter Blick über Grünlandflächen hin auf den südlichen gelegenen Waldrand. Durch die Randlage und Größe des Bebauungsplangebietes - die im Sinne einer Arrondierung der bereits bebauten Strukturen wirken - kommt es zu keinen Einschränkungen dieses Landschaftsbildes. Die Größe des Planungsgebietes wurde extra zum Schutz solcher Strukturen sehr eng begrenzt.

³ vgl. Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Hrsg. Bundesforschungsanstalt für Naturschutz und Landschaftsökologie, Bonn/Bad Godesberg, 1987, S.197.

4 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme, Abwägung der Planung mit anderen Interessen

Gemäß § 1 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung ist erfolgt, ebenso wurden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingeholt. Diese Anregungen und Bedenken sind in der vorliegenden Planfassung abgewogen worden.

(1) Belange der umliegenden Wohnbevölkerung

Eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete ist nicht zu erwarten, da es für den Planungsbereich ebenfalls um die Entwicklung einer Wohnbaufläche mit ca. 16 Grundstücken für Einfamilien - oder Doppelhäusern sowie einer ca. 4500qm großen Fläche für ein Wohnmodell mit rd. 8-12 Wohneinheiten.

(2) Belange des Verkehrs

Durch die geringe Größe des Gebietes (2,1 ha) ist nur ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten⁴, das ohne weitere Kapazitätsprobleme von der "Von Schiller-Straße" und - in der Weiterfahrt - von der "Nieberdingstraße" aufgenommen werden kann. Problematische Verkehrssituationen bzw. Engpässe auf diesen durch Wohnbereiche führenden Straßen sind nicht bekannt.

(3) Belange der Landwirtschaft

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich derzeit noch um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Verkauf der Fläche an die Stadt zeigt jedoch, daß durch die Überplanung dieser Fläche als Wohnbauland die Interessen der Landwirtschaft an der entsprechenden Stelle nicht berührt werden.

⁴ Bei max. ca. 24 - 28 Wohneinheiten * 2,5 P/HH * 2,1 Fahrten/Tag entspricht dies einem zusätzlichen Fahrtenaufkommen von ca. 147 KFZ/Tag im Gebiet.

(4) Belange der infrastrukturellen Erschließung

Das Gebiet kann an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen werden.

- Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird durch die "Energieversorgung Weser-Ems-AG" (EWE) vorgenommen.
- Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Bundespost Telekom, Fernmeldeamt Oldenburg.
- Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- Die Entsorgung von Schmutzwässern geschieht in der mechanisch-biologischen Kläranlage in Rießel.
- Die Oberflächenentwässerung kann von der Stadt Lohne rechtzeitig geregelt werden. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur in begrenztem Umfang möglich. Von daher ist eine Ableitung des verbleibenden Niederschlagswassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation erforderlich.

Altablagerungen oder teilweise gefahrenverdächtige Flächen im Planungsraum sind nicht bekannt.

(5) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Realisierung des Wohngebietes ist als ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild im Sinne des § 7 NNatG zu beurteilen, denn durch Bebauung und einen Verkehrsweg wird ein Teil der Fläche versiegelt werden.

Nach § 10 des NNatG⁵ hat der Verursacher eines Eingriffes, soweit erforderlich, die von einem Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erhebliche Beein-

⁵ Niedersächsisches Naturschutzgesetz in der Fassung vom 2. Juli 1990

trächtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahmen).

Führt der Eingriff jedoch zu Beeinträchtigungen, die nicht auf den Flächen ausgeglichen werden können, so muß der Verursacher eines Eingriffs nach § 12 NNatG die zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes an anderer Stelle des betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherstellen (Ersatzmaßnahmen).

Der Planungsbereich liegt am Rande des größeren, ökologisch bedeutsamen Naturraumes "Hopen". Es ist davon auszugehen, daß weder das Landschaftsbild, noch die naturräumlichen Potentiale dieses Raumes durch eine Besiedlung des kleinen Randbereiches beeinträchtigt werden. Die Größe des Bebauungsplangebietes wurde gerade unter Berücksichtigung dieser großräumigen ökologischen Belange auf ein Minimum reduziert. Auch in seiner Lage stellt das Planungsgebiet eine sinnvolle Arrondierung bestehender Siedlungsflächen dar. So verbleiben alle ökologisch bedeutsameren Strukturen außerhalb des Planungsraumes und werden nicht von den Planungen berührt.

Die Fläche von rd. 2 ha des Planungsraumes selbst ist in ihrem ökologischen Wert durch die derzeitige ausschließliche Nutzung als Ackerfläche nur von sehr eingeschränkter Bedeutung.

Es ist davon auszugehen, daß durch die Ausweisung umfangreicherer, vernetzter öffentlicher Grünflächen (ca. 0,3 ha) und mit der Anpflanzung entsprechender Gehölzstrukturen die Beeinträchtigungen von Funktionen und Werten ausgeglichen werden können, die sich durch Versiegelungen von Ackerflächen ergeben können (Planstraße ca. 0,1 ha sowie Bauflächen max. 0,62 ha).

Weiter ist davon auszugehen, daß die entstehenden privaten Grünflächen (Gärten in den reinen Wohngebieten Wohngebiet mit ca. 1,02 ha) durchaus in ihrer ökologischen Wertigkeit die Funktionen und Werte der bislang vorhandenen reinen Ackerflächen aufwiegen.

Durch eine Nutzung der Flächen als reines Wohngebiet in lockerer Bebauung sind auch keinerlei weitergehende Beeinträchtigungen umliegender naturräumlicher Strukturen (Waldflächen im Süden etc.) zu erwarten.

Im folgenden sind unter Punkt 5.3 die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen für den Planungsbereich erläutert.

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(1) **Reines Wohngebiet (WR 1 und WR 2):** Das gesamte Gebiet wird nach § 1 (2) und § 3 der BauNVO als "reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Zulässig auf diesen Flächen sind ausschließlich Wohngebäude.

Im nördlichen Teil des Plangebietes (WR1) sind Parzellierungen für Einzel- oder Doppelhäuser möglich und sinnvoll. Im südlichen Teil des Plangebietes (WR2) dagegen wird Raum gegeben für die Umsetzung eines neuartigen, verdichteten Wohnbaumodelles. Dafür wurde bewußt der südliche Bereich gewählt, da hier durch die tiefere Lage des Geländes eine harmonische städtebauliche Einbindung auch in den Umgebungsbereich erfolgen kann.

(2) Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 BauNVO im WR1 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von maximal 0,6 bestimmt. Damit werden angrenzende baulich-räumliche Strukturen aufgegriffen und weitergeführt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 BauNVO auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten anzurechnen.

Für das Gebiet WR2 sind als Grundflächenzahl maximal 0,4 und als Geschoßflächenzahl maximal 0,8 vorgesehen, womit eine effiziente Auslastung des Grundstückes im Sinne eines verdichteren Wohnmodelles erfolgen kann.

(3) Im WR1 sind gemäß § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Für das Gebiet WR2 entfällt dagegen eine entsprechende Vorgabe, um möglichst sinnvolle und weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten bei der Umsetzung eines attraktiven Wohnmodelles nicht zu behindern.

Sowohl im WR1 wie auch im WR2 - Gebiet sind höchsten zwei Vollgeschosse zulässig, wobei jedoch das oberste Geschoß in den Dachraum zu integrieren ist (II i. DG). Damit ist der Ausbau von Dachgeschossen mit mehr als 2/3 nutzbarer Fläche zugelassen (Erhöhung des Wohnflächenangebotes durch den Einbau einer zweiten Wohnung), gleichzeitig wird aber der städtebauliche Eindruck einer eher eingeschossigen Wohnbebauung (mit Dach) im gesamten Gebiet erhalten.

(4) Um eine harmonische Einbindung des Siedlungsgebietes in die Landschaft (Siedlungsrand) sowie um einen städtebaulichen Anschluß an angrenzende Bauflächen zu erreichen wird gemäß § 16 (3) BauNVO in § 1 der textlichen Festsetzungen die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) im WR1 Gebiet auf 3,50 m begrenzt. Aufgrund der tieferen Lage im Gelände beim Gebiet WR2 kann eine derartige Bestimmung entfallen. (Siehe zu den Höhenlinien im Gebiet die Übersicht 4)

(5) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes lassen die Baugrenzen einen Spielraum innerhalb von etwa 20m.

Für die Umsetzung eines Wohnbaumodells ist eine entsprechend größerer Bauteppich im südlichen Bereich gewählt worden, der eine vielfältige Stellung der Gebäude zuläßt.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich durch die Planstraße A über die "Von-Schiller-Straße". Die Planstraße ist mit ihrem Nord-Süd-Verlauf so gewählt, daß sich optimale Belichtungsmöglichkeiten der angrenzenden Baugrundstücke ergeben.

Die Planstraße A ist als Stichstraße ausgebildet und durch eine leichte Verschwenkung ist eine Verkehrsberuhigung des gesamten Bereiches bereits konzeptionell mitgedacht. Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen sind insoweit nicht mehr notwendig.

Um eine fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes zu gewährleisten, wurden zwei Wegeverbindungen nach Osten sowie nach Süden zum vorhandenen Fußweg entlang der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Entlang der Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung im nördlichen Bereich befindet sich zusätzlich ein 3m breiter Streifen einer Verkehrsgrünfläche.

5.3 Öffentliche Grünflächen / private Grünflächen - Ausgleichsmaßnahmen

Der Vermeidungsaspekt wurde bei der Wahl, wie groß der Planungsraum sinnvollerweise sein sollte, bereits berücksichtigt. Das Gebiet ist so eng begrenzt worden, daß alle wertvolleren naturräumlichen Strukturen und Erholungsräume außerhalb des Gebietes liegen und absehbar auch nicht von den Planungen berührt werden.

Ein Eingriff in den Naturhaushalt findet dennoch statt. Er beruht in erster Linie auf einer Versiegelung der Flächen durch Wohnhäuser und eine Planstraße, wodurch es teilweise zu einer Störung der natürlichen Bodengenese kommt. Der Verlust an Vegetation ist als nicht erheblich einzustufen, da es sich ausschließlich um eine große Ackerfläche handelt.

Durch Überbauung und Verkehrsflächen werden bei voller Ausnutzung des Gebietes ca. 0,78 ha Fläche durch Straße und Häuser bebaut werden. Damit verbleiben ca. 1,35 ha Fläche, die nicht versiegelt werden. Dabei handelt es sich im einzelnen um folgende Flächen:

(1) Ca. 1,04 ha sind Flächen, die innerhalb der Baugrundstücke nicht bebaut werden dürfen und die im vorliegenden geplanten reinen Wohngebiet - im Regelfall - durchweg als private Nutz- und Ziergärten gestaltet werden.

(2) Ca. 0,01 ha sind Flächen, die als Verkehrsgrün entlang der Fußwege ausgewiesen sind und die mit Böschungsrassen eingesät werden sollten;

(3) Und schließlich sind ca. 0,25 ha Fläche als öffentliche Grünflächen sowie 0,5 ha als private Grünfläche mit einem Pflanzgebot ausgewiesen. Diese Grünflächen begrenzen das Planungsgebiet nach Westen, Norden und Süden zu den angrenzenden naturräumlichen Nachbarnutzungen und können so zu einer sinnvollen Stabilisierung und weiteren Vernetzung vorhandener Strukturen beitragen.

Auf diesen Flächen ist die Anlage von dichten Gehölzstrukturen vorzusehen. Diese sind nicht nur bedeutende Gliederungselemente sondern sie bieten auch eine hohe Vielfalt an wesentlichen Funktionen für den Arten- und Biotopschutz. Neben ihrer Bedeutung für Flora und Fauna tragen die Gehölzstrukturen wichtige Funktionen für das Kleinklima. Sie beeinflussen die Windstärke, die thermische Schichtung der Luft und die Bodenfeuchtigkeit. Damit tragen sie unter anderem zum Schutz vor Erosionen bei.

Die Streifen von 5m bzw. 3m der öffentlichen bzw. privaten Grünflächen sind insgesamt als Pflanzfläche für die Anlage von Gehölzstrukturen vorzusehen. Die Pflanzung der Arten sollte überwiegend in Gruppen von 3-5 Gehölzen erfolgen. Der Pflanzabstand kann differieren; bei großkronigen Bäumen sind es zwischen 120 - 150cm, bei Sträuchern zwischen 100 - 120 cm. Zu verwenden sind in erster Linie standortgerechte, heimische Arten, wobei gleichzeitig ein möglichst breites Artenspektrum gewählt werden sollte. Die folgende Tabelle gibt eine Auswahl geeigneter Arten wieder.

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus sanguinea</i>
Hartriegel	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>

Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzer Holunder	Sanbucus nigra
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Liguster	Ligustrum vulgare
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa

Es wird empfohlen auch bei der Anlage der privaten Gärten auf eine weitgehende Berücksichtigung und Anpflanzung vor allem standortgerechter und heimischer Gehölzarten hinzuwirken.

In der Summe ist davon auszugehen, daß im Plangebiet durch die Neuanlage umfangreicher bepflanzter privater Nutz- und Ziergärten sowie insbesondere durch die Anpflanzung von dichten und vernetzten umfangreichen Gehölzstrukturen entlang des Planungsgebietes auf den öffentlichen Grünflächen die beeinträchtigten naturräumlichen Werte und Funktionen der bislang bestehenden intensiv genutzten Ackerfläche kompensiert werden.

5.4 Textliche Festsetzungen

§ 1

Gemäß § 16 (3) BauNVO wird die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) im Gebiet WR 1 begrenzt auf 3.50m - jeweils gemessen ab der Oberkante der fertigen Straßenhöhe, in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes und in der Mitte der Straße.

§ 2

Gemäß § 9 (1), Nr. 25a BauGB sind auf den öffentlichen Grünflächen sowie auf den privaten Grünflächen standortgerechte, heimische Gehölze und Stauden anzupflanzen und zu unterhalten.

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, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

6 Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebietes insgesamt	ca. 2,1 ha
Baufläche insgesamt	ca. 1,62 ha
Verkehrsfläche (Planstraße)	ca. 0,13 ha
Verkehrsfläche (Verkehrsgrün)	ca. 0,01 ha
Verkehrsfläche (Gehwege)	ca. 0,04 ha
Öffentliche Grünfläche / priv. Grünfläche mit Pflanzgebot	ca. 0,3 ha
(insgesamt maximal versiegelte Flächen ca. 0,8 ha, nicht versiegelte Fläche ca. 1,3 ha)	

7 Durchführung des Projektes und Kosten

(1) **Ordnung von Grund und Boden:** Die noch zu bebauenden Flächen befinden sich vollständig im Besitz der Stadt. Umlegungen sind insoweit nicht erforderlich. Eine zügige Planungsrealisierung ist zu erwarten.

(2) **Erschließung:** Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß §§ 123 ff BauGB durch die Stadt. Der Zeitpunkt der Erschließungsmaßnahmen wird allein von der Stadt Lohne bestimmt. Ein Rechtsanspruch auf die Erschließung besteht gemäß § 123 (3) BauGB nicht. Grundsätzlich erfolgt die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen gemäß § 127 BauGB sowie § 6 NKAG durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Lohne.

(3) **Kosten:** Die Kosten der Durchführung setzen sich zusammen aus

Herstellung des Schmutzwasserkanals	ca. DM 95 000.--
Regenwasserkanal und Straßenbau	ca. DM 400 000.--
Grünanlagen	ca. DM 35 000.--
Beleuchtung	ca. DM 14 000.--
<hr/>	
Gesamt	ca. DM 544 000.--

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bei den überschlägig aufgeführten Kosten um eine grobe Kostenschätzung handelt. Eine Verbindlichkeit besteht daher nicht. Genauere Kostenermittlungen werden im Rahmen der Ausführungsplanungen durchzuführen sein.

Lohne, den 23.09.1993

Stadt Lohne
Der Stadtdirektor

In Vertretung:


(Winkel)