

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 C

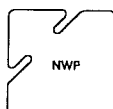
"Bereich westlich der Straße Habichtweg"

mit **Örtlichen Bauvorschriften** gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

- Begründung -

Verfahrensstand und Datum der letzten Überarbeitung

Juli 1998



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97 174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441 / 97 174 73

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54/C mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56, 97 und 98 NBauO

1. Anlaß und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Planaufstellung soll eine ca. 4,92 ha große Wohnbaufläche im südlichen Stadtgebiet von Lohne bereitgestellt werden.

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

- Die Stadt Lohne ist im Landesraumordnungsprogramm als Mittelzentrum festgelegt und gilt damit neben der Stadt Vechta als Schwerpunktort 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 rund 16.000 auf heute 23.777 angewachsen. Die zudem 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 der wirtschaftlichen Entwicklung hat die Stadt auch eine besondere Verantwortung bei der Bereitstellung von Wohnbau land zur Wohnraumversorgung.
- 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 Haushaltsgröße und damit eine Erhöhung der Anzahl an Haushalten sowie die Erhöhung des individuellen Wohnflächenbedarfs.
- Und schließlich liegt der Stadt eine Vielzahl von Anfragen nach Wohnbau land vor, die beim jetzigen Angebot an Flächen nicht befriedigt werden können. Sie verweisen akut auf einen Mangel in der Wohnraumversorgung.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Lohne hat am 22.04.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54/C beschlossen, um dem Wohnbauflächenbedarf abhelfen zu können.

Zur adäquaten Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange werden in einem parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan die Vermeidungs-, Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes definiert.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Bebauungsplanes 54/A, das Wohngebiet "südlich der *Dinklager Straße*";
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 85/15, eine Wegeparzelle westlich der Wohnbauflächen um den *Habichtweg*;
- im Süden bzw. Südosten durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 52/1;
- im weiteren Verlauf im Süden quert die Grenze des Bebauungsplangebietes das Flurstück Nr. 49/2; dabei liegt ein Orientierungspunkt bei gerader Verlängerung westlichen Grenze des Grundstückes Nr. 52/1 in 61m Entfernung;
- im Westen durch die östliche Grenze des Grabens III. Ordnung und die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 67, ein Pappelwäldchen.

Im einzelnen umfaßt das Gebiet des Bebauungsplanes folgende Flurstücksparzellen: 49/2 (teilweise), 52/1, 69, 70/5, 73/10, 73/11, 73/12, 74/8 (teilweise), 74/10, 85/15 (teilweise).

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 Bauleitplanung der Stadt

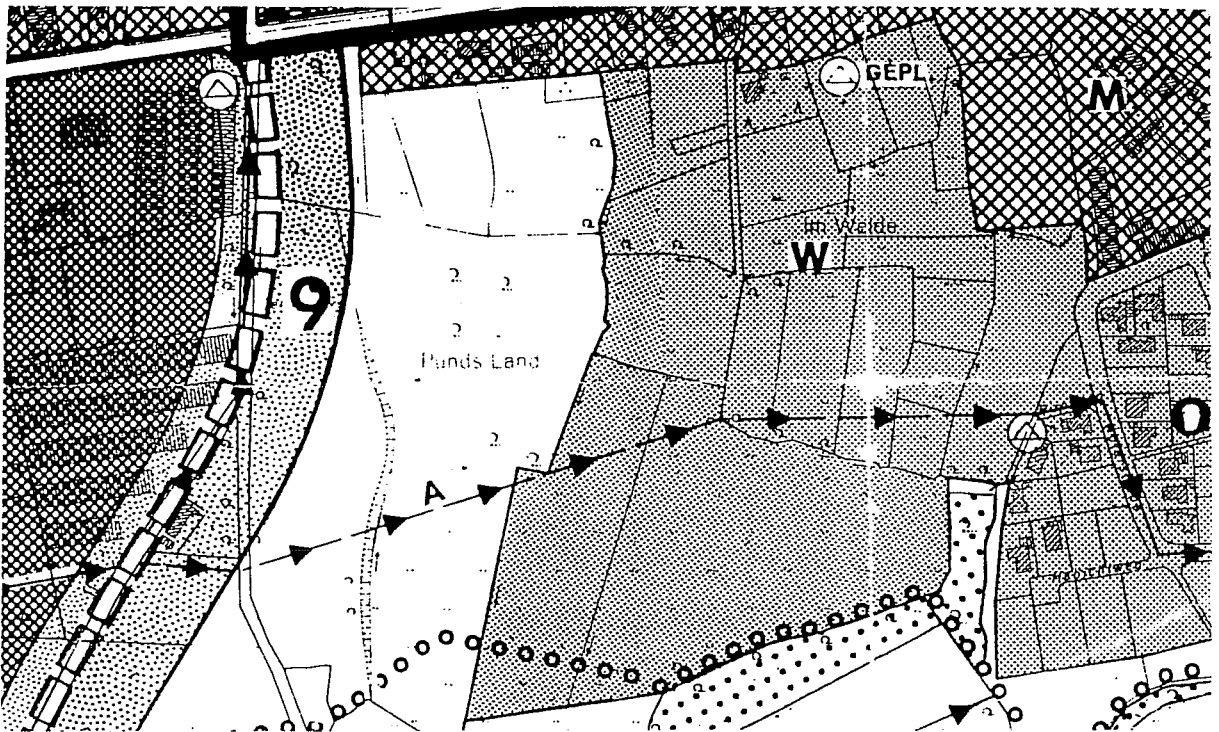
(1) Flächennutzungsplan 1980

Das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als Wohnbaufläche dargestellt. Im östlichen Bereich ist ein vorhandenes Waldstück als Fläche für Wald dargestellt.

Im westlichen Gebiet ist der Verlauf einer Abwasserleitung nachrichtlich vermerkt. Und schließlich ragt das Plangebiet in seiner südlichsten Ausdehnung leicht in das großräumige Erholungsgebiet Dinklager Becken hinein.

Die Planung eines Wohngebietes ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Übersicht Nr. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne von 1980



(2) Angrenzende Bebauungspläne

An den Planungsbereich grenzen nur teilweise Gebiete an, in denen bereits Bebauungspläne bestehen:

- Im nördlichen und östlichen Umgebungsbereich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 54/A an den Planungsraum an. Er sieht durchweg ein allgemeines Wohngebiet (WA, II, GRZ 0,4, GFZ 0,7 bzw. 0,8) vor.
- Südlich und westlich angrenzend existiert kein Bebauungsplan. Das Gebiet geht hier in die freie Landschaft über.
- Nordwestlich des Gebietes und in Richtung der *Dinklager Straße* ist geplant, das bislang vorhandene Bebauungsgebiet langfristig zu erweitern. Hier grenzt der Bebauungsplan Nr. 54/B, der die Trasse der geplanten Straßenverbindung zwischen der Taubenstraße und der Straße *Im Fang* festlegt.

3. Bestandsaufnahme und 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. Für das vorliegende Planvorhaben ist es für die Stadt Lohne vor allem wichtig, das Interesse an einer Wohnbauentwicklung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes, der Wasserwirtschaft, der Landwirtschaft, aber auch hinsichtlich der Emissionsproblematik durch einen angrenzenden Betrieb der Geflügelzucht abzuwägen.

3.1 Siedlungsstruktur / Immissionsschutz - Belange der Wohnbevölkerung

(1) Der Planungsraum liegt in einer Entfernung von rund 1500 m südwestlich der Stadtmitte von Lohne (südlich der *Dinklager Straße*) im direkten Siedlungszusammenhang. Der Planbereich selbst ist vollständig unbebaut.

Im unmittelbaren nördlichen und östlichen Umfeld befinden sich fast ausschließlich Wohnbaunutzungen (Einfamilienhäuser). Direkt westlich und südlich angrenzend befinden sich Acker- und Grünlandflächen sowie Gehölzanpflanzungen. Nach Süden öffnet sich der Planbereich in die freie Landschaft. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche steht damit grundsätzlich nicht im Widerspruch zu den direkt angrenzenden Nutzungen.

(2) Im weiteren Umgebungsbereich finden sich jedoch in nordwestlicher (auch nördlich der *Dinklager Straße*) und in westlicher Richtung im Abstand von etwa 240 m bzw. 300 m (kürzeste Distanz zur äußeren Grenze des Planbereiches) umfangreiche Stallanlagen zur Intensivhühnerhaltung.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 [5] Nr. 7 BauGB u.a. die Belange des Umweltschutzes und somit auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Fläche vorgesehenen Nutzungen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Durch § 50 BImSchG wird zwar die besondere Bedeutung einer immissionsschutzgerechten Zuordnung von Flächen hervorgehoben; wie die einschränkende Formulierung "soweit wie möglich zeigt, wird damit jedoch nicht von vornherein ein Vorrang des Immissionsschutzes gegenüber anderen Belangen begründet. Die Pflicht der Stadt, als Planungsträger die verschiedenen Belange gerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen, bleibt unberührt.

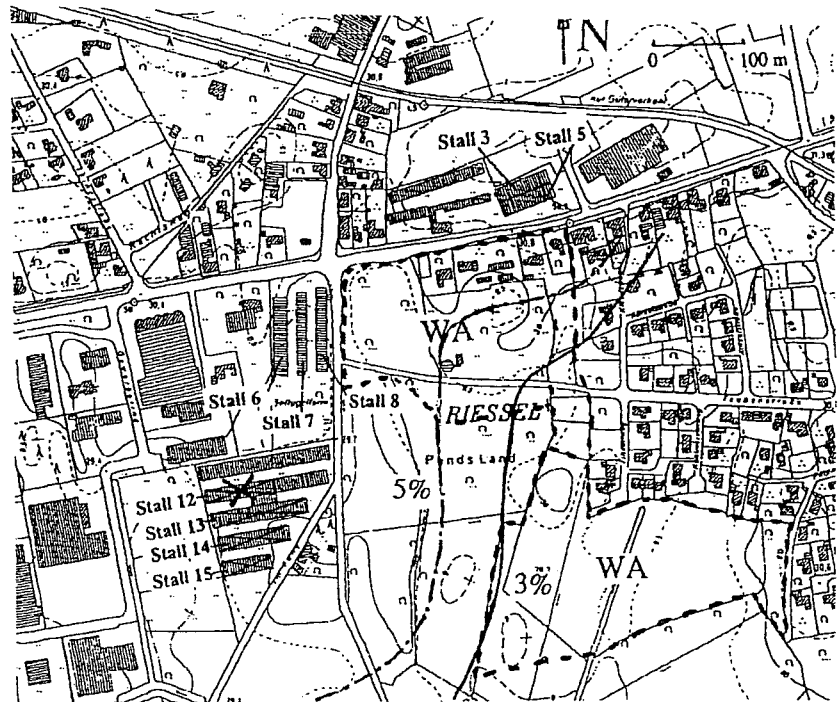
Die westlich bzw. nordwestlich liegenden Ställe einer Geflügelzuchtanlage sind durch ihre Nutzung den genehmigungspflichtigen Anlagen gemäß der §§ 4 bis 21 BImSchG zuzurechnen. Sie liegen nicht im Außenbereich, sondern sie liegen entsprechend den Aussagen des gültigen FNP von 1980 sowohl innerhalb von gewerblichen Bauflächen. Der Flächennutzungsplan sieht für einen Teil der durch Geflügelzucht beanspruchten Flächen langfristig eine Grünfläche vor (entlang der geplanten Verbindung zwischen Südtangente und Westumgehung).

Beurteilungsrichtlinien für die Immissionsproblematik bezogen auf die Hühnerhaltung und das neu geplante Wohngebiet sind mit der TA-Luft sowie mit der VDI-Richtlinie 3472 (Abstandsregelungen für Hühnerhaltungen) gegeben. Die vorhandene betriebliche Anlage zur Geflügelzucht sowohl nördlich wie auch südlich der *Dinklager Straße* ist nach dem verwendeten Stand der Technik und der damit verbundenen Emissionsträchtigkeit eingestuft worden (TÜV-Nord Gutachten vom 18.07.1995 mit Ergänzungen vom 24.5.1996). Durch Änderungen von Tierzahlen und Haltungsformen hat sich die Emissionsbelastung in der Vergangenheit reduziert. Wie die nachfolgende Übersicht aus dem Gutachten des TÜV-Nord aufzeigt, liegt im Plangebiet die Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle (1 GE/m^3) derzeit bei unter drei Prozent der Jahresstunden. Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ist deshalb in Abgleich mit den Belangen des Immissionsschutzes möglich.

Die Entwicklung eines Wohngebietes führt umgekehrt auch nicht zu Einschränkungen des Betriebes. Am bestehenden Standort ist aus städtebaulichen Gründen heraus die Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher oder erweiterter Anlagen nicht mehr gegeben.

Übersicht 2:

Geruchsimmissionen Planzustand, Auszug aus dem Gutachten TÜV-Nord



(3) Von dem Gewerbe- und Industriegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 westlich des Plangebietes gehen Schallemissionen aus. Zur Berücksichtigung der Schallimmissionen bei der Planung ist ein Lärmschutzgutachten (Dipl.-Ing. A. Jacobs, Büro für Lärmschutz, 24.04.1998) erstellt worden.

Unter Berücksichtigung einer nach dem Bebauungsplan Nr. 38 möglichen (tatsächlich nicht vorhandenen) Schallemission aus dem Gewerbegebiet von $L_{WA} = 67/52$ dB tags/nachts je m^2 und aus dem Industriegebiet von $L_{WA} = 75/60$ dB tags/nachts je m^2 werden am westlichen Rand des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55/40 dB(A) tags/nachts um bis zu 1,7 dB (A) im Obergeschoß des nächstgelegenen Immissionspunktes überschritten. Somit werden in der 1. und 2. Bauzeile entlang der westlichen Plangebietsgrenze passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 (bei lärmzugewandten Schlafräumen mit Schalldämmlüftern) erforderlich. Diese Schallschutzklasse entspricht der Isolierverglasung, die als Mindestverglasung durch die Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben ist. Im übrigen sollen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude oder seitlich davon angeordnet werden, so daß die Hauptaufenthaltsbereich im Freien durch die Abschirmung bzw. Teilabschirmung der Gebäude geschützt sind.

Bei dem Ansatz der Emissionen aus dem Gewerbegebiet wurde der für ein Gewerbegebiet höchstmögliche flächenbezogene Schalleistungspegel und aus dem Industriegebiet der Minimalwert für den Emissionspegel angesetzt. Aus Sicht der Stadt Lohne wurde bei den Berechnungen vom ungünstigsten Fall, daß im Gewerbe- und Industriegebiet rund um die Uhr durchgängig gearbeitet wird, ausgegangen. Zudem wurde mit freier Schallausbreitung gerechnet, ohne daß die Abschirmung durch vorhandene Gebäude des Gewerbegebietes berücksichtigt wird. Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Schluß, daß die tatsächlichen Lärmimmissionen daher niedriger ausfallen; es ist jedoch auf der Grundlage des Baurechtes im Bebauungsplan Nr. 38 möglich, daß die Industrieflächen künftig anders genutzt werden und damit mehr Lärm verursachen könnten. Aufgrund der jedoch dann vorhandenen Wohnbebauung würde in einem durchzuführenden Baugenehmigungs- oder ähnlichen Verfahren die Wohnbebauung berücksichtigt, was dazu führen könnte, daß die Unternehmen, insbesondere auf den Industriegebietsfläche, in ihren Entwicklungsmöglichkeiten Einschränkungen hinnehmen müßten. Dabei ist wiederum auch zu berücksichtigen, daß bereits jetzt Wohnhäuser vorhanden sind, auf die die Industriebetriebe Rücksicht nehmen müssen. Diese möglichen Einschränkungen werden - bezogen auf das Gebiet des Bebauungsplanes 54 C durch die passiven Schallschutzmaßnahmen minimiert. In der

Abwägung ist darüberhinaus einzustellen, daß es Aufgabe der Stadt ist, ausreichend Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, hierbei sparsam mit Grund und Boden umzugehen und Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken; nur noch in wenigen exponierten Lagen des Stadtgebietes ist die Ausweisung von Wohngebieten möglich, die keinerlei Konflikt im Hinblick auf Lärm und Geruch beinhalten. Die Käufer der Wohngrundstücke werden auf die Lärmsituation hingewiesen.

3.2 Erschließungsstruktur - Belange des Verkehrs

Das Gebiet wird durch den *Finkenweg* und den *Kohlmeisenweg* an die *Taubenstraße* angebunden. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit ist mit dem Bebauungsplan Nr. 54/B vorhanden, mit welchem ein weiterer Anschluß an die Taubenstraße geschaffen wird. Zugleich wird eine Verbindungsstraße vom Plangebiet zur Straße *Im Fang* verwirklicht (siehe dazu die Skizze im Anhang).

Mit diesen drei Erschließungsmöglichkeiten kann eine störungsfreie Anbindung und Verteilung des Verkehrs aus dem Gebiet heraus gesichert werden. Kapazitätsprobleme auf der *Taubenstraße*, dem *Finken-* und dem *Kohlmeisenweg* oder aber Sicherheitsprobleme sind dann aufgrund einer Verbindung zur Straße *Im Fang* nicht zu erwarten.

Vom *Pirolweg*, am nordöstlichen Rand des Gebietes führt zusätzlich ein Fußweg in das Planungsgebiet. Diese Verbindung wird in den Planungen berücksichtigt.

3.3 Agrarstruktur - Belange der Landwirtschaft

Nahezu der gesamte Planungsbereich wird - bis auf das Eichenwäldchen im östlichen Plangebiet und den Gehölzstreifen im Süden - derzeit noch landwirtschaftlich genutzt (siehe dazu auch die Ergebnisse der naturräumlichen Bestandsaufnahme in Punkt 3.3). Ein Teil der Flächen befindet sich bereits im Besitz der Stadt, für die anderen Flächen wurde eine Verkaufsbereitschaft signalisiert.

Durch die Realisierung von Wohnbauflächen fallen diese für die landwirtschaftliche Nutzung weg. Jedoch kann bei Bedarf an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden und somit sind die Interessen der Landwirtschaft nur gering berührt.

3.4 Naturräumliche Situation - Belange von Natur und Landschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gemäß §1 [5] BauGB zu berücksichtigen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gemäß der §§ 7 ff. NNatG zu minimieren.

Der beiliegende Grünordnungsplan geht detailliert auf den Zustand von Natur und Landschaft im Planungsbereich ein und leitet die im Zuge der Eingriffsregelung vorzusehenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ab. Deshalb werden an dieser Stelle die Ergebnisse zur Prüfung der naturschutzfachlichen Belange nur in einer Zusammenfassung präsentiert.

Die Erfassung von Natur und Landschaft basiert auf Bestandsaufnahmen, die von der NWP-Planungsgesellschaft im Juli 1992 vorgenommen wurde und für die Erstellung des Grünordnungsplanes vertieft wurden. Das vorhandene Standortpotential gibt keinerlei Hinweise auf seltene und gefährdete Artenvorkommen im Plangebiet.

1) **Naturräumliche Gliederung:** Großräumig betrachtet, gehört der Änderungsbereich zu dem Gebiet der "Vechtaer Mark", einer Talsandplatte. Potentiell natürlicher Bewuchs ist der feuchte bis nasse Eichen-Hainbuchenwald, der jedoch bis heute einer landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen gewichen ist¹

¹ Naturräumliche Einheit 585.14, nach Sofie Meisel: Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg 1961.

Im einzelnen läßt sich die geographisch, naturräumliche Situation folgendermaßen beschreiben:

- **Relief:** Das Gelände liegt etwa 30 m über NN. Niveauschwankungen sind kaum vorhanden. Eine besondere städtebauliche Berücksichtigung des Reliefs ist nicht notwendig.
- **Boden:** Der Boden besteht aus podsolierten Sandböden. Einschränkungen für eine zukünftige Bebauung finden sich nicht.
- **Gewässer / Grundwasser:** Der Grundwasserstand korrespondiert mit dem Wasserstand der Gräben im Plangebiet. Daher muß ein Grundwasserflurabstand von >2m angenommen werden. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel liegt zwischen 100 und 200 mm/a. Das Schutzpotential der Deckschicht für das Grundwasser wird als gering eingeschätzt. Bei einer Grundwasserabsenkung ist eine erhöhte Grundwasserneubildungsrate im Gebiet zu erwarten.

Um zu verhindern, daß die Grundwasserspende im Gebiet durch die geplante Bebauung wesentlich beeinträchtigt wird, ist eine größtmögliche Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers (Regenwasser) im Gebiet anzustreben.

Das Gebiet wird etwa in der Mitte durch einen Graben III. Ordnung (das Verbandsgewässer Nr. 33 der Hase-Wasseracht) von Nord nach Süd gequert, der im oberen Bereich verrohrt ist. Entlang dieses Grabens ist ein Streifen von rd. 5 m zur ordnungsgemäßen Unterhaltung des Gewässers von jeder Bebauung freizuhalten.

(2) **Landschaftsbild:** Vorherrschend im Plangebiet sind Ackerflächen (Maisanbau), und Grünlandflächen. Das Landschaftsbild im Planbereich wird gegliedert durch linienhafte und flächige Gehölzbestände am Rande sowie durch die angrenzenden Zier- und Nutzgärten der vorhandenen Bebauung. Das Gebiet ist Teil einer durch Grünland- und Ackerflächen geprägten Kulturlandschaft.

Von den Flächen innerhalb des Plangebietes aus gesehen, bilden die östlich und westlich angrenzenden Gehölze sowie der Siedlungsrand die Sichtgrenzen. Eine durchgängige Wegeverbindung im Gebiet ist nicht vorhanden.

Bei den vorherrschenden westlichen Winden schränken die Gerüche der nahegelegenen Geflügelzuchtanlagen die Erholungseignung des Raumes zeitweise ein.

(3) **Biotoptypen:** Die im folgenden beschriebenen Biotoptypen sind an dieser Stelle ebenfalls nur zusammenfassend dargelegt.

- **Gehölze:** Im Plangebiet befindet sich am östlichen Rand ein kleines Feldgehölz aus bodenständigen Laubbäumen (Eiche, Rotbuche) mit einer ausgeprägten Strauchschicht. Trotz Störungen und Verunreinigungen durch die umliegenden Bewohner, besitzt das Gehölz wegen seiner Funktion als Rückzugsgebiet für verschiedenste Tierarten innerhalb der ansonsten intensiv genutzten Landschaft eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Am südlichen Rand des Plangebietes entlang des Grabens befindet sich eine linienförmige Gehölzstruktur, vorwiegend aus Pappeln bestehend, welche aufgrund ihrer artenarm ausgebildeten Strauchschicht nur in eingeschränkter Weise als Nahrungs- und Rückzugsgebiet dient.

Am nordöstlichen Ende des Grabens auf dem Grundstück Nr. 70/5 befindet sich eine junge Birkenanpflanzung mit ebenfalls geringerer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Die oben aufgeführten Gehölze werden in den Planungen berücksichtigt und nicht in ihrem Bestand gefährdet.

- **Hochstaudenfluren, Brachen:** Die im Plangebiet befindliche Ackerbrache westlich des Eichen-Buchen Wäldchens besitzt ebenso wie die Hochstaudenflur auf Parzelle 74/10 aufgrund ihrer derzeitigen Ausprägung nur eingeschränkte Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.
- **Grünland:** Es existiert nur eine sehr kleine Grünlandfläche im westlichen Bereich des Plangebietes.
- **Ackerflächen:** Nahezu das gesamte Gebiet wird als Ackerfläche genutzt (Maisanbau). Es ist auf diesen Flächen von hohen mineralischen und organischen Einträgen von Pflanzennährstoffen und dem Einsatz von Bioziden auszugehen. Die Bedeutung der Flächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist gering.

- **Gräben und Uferbereiche:** Innerhalb bzw. entlang des Plangebietes befinden sich insgesamt vier Gräben. Die Gräben innerhalb des Plangebietes sowie diejenigen am westlichen Rand dienen der Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen, sowie der städtischen Verkehrsflächen und der vorhandenen Wohnbebauung. Die Gräben besitzen ein trapezförmiges Regelprofil. Der Bewuchs (Binsen, Blutweiderich, Schilf) läßt auf eutrophe Verhältnisse schließen, die auf die intensive Ackernutzung zurückgeführt werden können.
- **Fauna:** Daten zur Tierwelt sind für den Planungsraum nicht vorhanden. Da eine Betrachtung der Wertigkeit der Flächen des Untersuchungsraumes weitestgehend anhand der Biotopkartierung vorgenommen werden kann, ist auf eine eigenständige faunistische Untersuchung verzichtet worden. In den überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen sowie innerhalb der aufgezeigten in den Siedlungszusammenhang eingebundenen Lage des Plangebietes, sind bedeutende Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten nicht zu erwarten.

(4) **Zusammenfassung und Bewertung:** Die naturräumlichen Verhältnisse oder das Landschaftsbild des Planbereiches sind bis auf das östlich gelegene Feldgehölz, das jedoch von den Planungen nicht tangiert wird - ohne Besonderheiten. Seltene oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten kommen im Gebiet nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und seiner Lage in der Nachbarschaft bebauter Bereiche ist dem Gebiet eine eher geringe bis mittlere Bedeutung als natürlicher Lebensraum beizumessen ist. Das Gebiet besitzt auch in seinem Charakter eher die Wertigkeit einer Kulturrandlandschaft, eine Bewertung, die durch das angrenzende Erholungsgebiet *Dinklager Becken* eher noch verstärkt wird.

Ziel der vorliegenden Planaufstellung wird es generell aufgrund der oben aufgeführten naturräumlichen Bestände sein:

- die markanten vorhandenen naturräumlichen Strukturen (linienhafte Gehölzreihen, Grabenstrukturen) zu erhalten und so in den Planungen zu berücksichtigen, daß sie weiterentwickelt werden können (Aufbau von Vernetzungsstrukturen);
- die Versiegelung im Gebiet auch hinsichtlich der notwendigen Verkehrsflächen auf das mindest notwendige Maß zu reduzieren;
- zum Erhalt und zur Stabilisierung des Bodenwasserhaushaltes die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser im Gebiet vorzusehen.

(5) **Abhandlung der Eingriffsregelung - Belange von Natur und Landschaft:**

Gemäß den oben vorgenommenen Wertungen stellt die Realisierung von Wohnbauflächen im Planungsgebiet einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild dar.

- **Prüfung der Vermeidung:** Alternative Flächen zum vorgelegten Plangebiet wurden im Rahmen gesamtstädtischer Überlegungen geprüft. Es zeigt sich aber, daß es momentan unter den Kriterien Siedlungsarrondierung, Erschließungsaufwand, Lage und Größe keine grundsätzliche Alternative zum bestehenden Gebiet gibt. Eine Vermeidung des Eingriffes an dieser Stelle ist insoweit nicht möglich. Die Stadt Lohne ist vor dem Hintergrund des Wohnbauflächenbedarfs auf die Entwicklung dieser attraktiv und stadtnah gelegenen Wohnbaufläche angewiesen. Durch die Überplanung einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche werden ökologisch bedeutsamere Bereiche an anderen Orten geschont. Der Standort entspricht den Zielaussagen des Flächennutzungsplanes.

- **Prüfung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen:** Da der Eingriff nicht vermeidbar ist, besteht insoweit ein Erfordernis, Festsetzungen zu Ausgleichs- und/oder gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen zu treffen, um insbesondere die Flächeninanspruchnahme für solche Maßnahmen zu sichern. Gemäß den Ergebnissen des beiliegenden Grünordnungsplanes ist ein Teilausgleich durch folgende, in der Planung vorgesehene Maßnahmen möglich:

- durch die Abführung des Oberflächenwassers über ein offenes Grabensystem sowie Rückhaltung auf dem Gelände selbst, Zuführung z.B. der Dachentwässerung über ein Dränagesystem sowie örtliche Klärung des Oberflächenwassers über Ölabscheider u.a. läßt sich bereits ein Teil der v.g. Beeinträchtigungen des Grundwassers vermeiden;

- durch den Erhalt und die teilweise Erweiterung bestehender Gehölzstrukturen innerhalb und an den Grenzen des Gebietes sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes teilweise zu kompensieren;
- durch eine naturnahe Gestaltung und extensive Nutzung der Freiflächen innerhalb des Gebiets sowie der naturnahen Ausgestaltung des Oberflächenentwässerung durch ein offenes Grabensystem läßt sich ebenfalls ein Teilausgleich auf den Flächen realisieren.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen verbleibt nach den Ergebnissen des Grünordnungsplanes für den Planungsraum dennoch ein Ausgleichsdefizit. Der Verlust von einem Teil des Ökosystems ist innerhalb des Gebietes durch die angedachten Maßnahmen nicht ausgleichbar und erfordert Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes in Höhe von rd. 14.400 Wertpunkten (bilanziert nach Osnabrücker Modell).

Als Ersatzfläche wird von der Stadt eine Fläche nördlich des Klüenpott im Ortsteil Brockdorf zu Verfügung gestellt. Von diesem Kompensationsflächenpool (Entwicklungs- und Pflegeplan, Nordlohne & Bechly, April 1998) wird eine Teilfläche von 1,6 ha für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen verwendet. Mit diesen Maßnahmen kann - zusammen mit den gebietsinternen Maßnahmen - der Eingriff im Bebauungsplan Nr. 54 C vollständig kompensiert werden.

Bezüglich der Berechnungen wird auf die Bilanzierung und Bewertungstabelle des beiliegenden Grünordnungsplanes verwiesen. Im folgenden Kapitel werden aber unter Punkt 4.3 die einzelnen im Gebiet als Kompensation stattfindenden Ausgleichsmaßnahmen erläutert und präzisiert; zu den vorgesehenen Maßnahmen in der externen Kompensationsfläche sei auf den Grünordnungsplan verwiesen.

3.5 Infrastruktur - Belange einer Ver- und Entsorgung

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

- (1) Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird durch die "Energieversorgung Weser-Ems-AG" vorgenommen, deren Leitungsnetz entsprechend der Bebauungsplanfläche ergänzt werden muß.
- (2) Für die Stromversorgung ist ebenfalls die "Energieversorgung Weser-Ems" zuständig, auch hier muß das Leitungsnetz entsprechend ergänzt werden.
- (3) Die Abfallentsorgung für das Plangebiet ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet.
- (4) Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband, der im Stadtgebiet ein Leitungsnetz unterhält. Dieses wird vom Wasserwerk Holdorf aus gespeist.
- (5) Die Beseitigung der Schmutzwässer geschieht in der mechanisch-biologischen Kläranlage Rießel. Die Kapazität der Kläranlage ist hierfür ausreichend.
- (6) Altablagerungen oder gefahrenverdächtige Flächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt.
- (7) Die Oberflächenentwässerung erfolgt bislang im wesentlich durch Versickerung und durch die im Plangebiet befindlichen Gräben. Es ist bekannt, daß eine ungedrosselte Ableitung des in bebauten Siedlungsbereichen anfallenden Oberflächenwassers in diesem Bereich der Stadt Lohne problematisch sein kann. Für das Baugebiet werden deshalb Rückhalte- oder dezentrale Versickerungsanlagen vorgesehen werden, bei denen nur noch im Hochwasserfall ein Überlauf in den öffentlichen Vorfluter notwendig ist. Für das Planvorhaben ist zu erwarten, daß aufgrund der Bodenverhältnisse eine teilweise Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Gebiet selbst bzw. auf den Grundstücken vorgesehen werden kann. Es wird von der Stadt Lohne angestrebt und zu prüfen sein, ob im Zuge der Ausbauplanungen eine ökologisch sinnvolle Regenrückhaltung möglicherweise auch in Verbindung mit einem Rückbau oder einer teilweisen Aufweitung der Gräben gewährleistet werden kann. Entsprechend einer überschlägigen Berechnung zu den nach einer Nutzung der Bauflächen anfallenden Wassermengen und unter Berücksichtigung eines angestrebten hohen Versickerungsgrades

des vorhandenen unbelasteten Oberflächenwassers im Gebiet, wird die Entwässerung rechtzeitig von der Stadt gesichert. Durch Drosselung, Versickerung oder ähnliche Maßnahmen wird sichergestellt, daß der Ablauf aus dem Baugebiet etwa dem aus einem landwirtschaftlichen Einzugsgebiet entspricht. Die Entwässerung wird im Detail im wasserwirtschaftlichen Entwurf geregelt, der vor Beginn der Bebauung aufzustellen und zur Genehmigung einzureichen ist.

Bei der Oberflächenentwässerung wird weiter beachtet, daß laut Satzung der Hase-Wasseracht der Abstand der baulichen Anlagen von der Böschungsoberkante des Gewässers III. Ordnung mindestens 5 m betragen muß. Gemäß dieser Satzung dürfen auch Neuanpflanzungen, Bodenablagerungen, Einzäunungen etc. nur in einem Abstand von mindestens 5 m von der Böschungsoberkante des Gewässers erfolgen. Dieser 5 m breite Streifen muß so gestaltet sein, daß er als Räumstreifen für die Wasseracht dienen kann.

- (8) Die Stadt Lohne wird sicherstellen, daß gemäß § 42 NBauO eine ausreichende Löschwassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung steht. Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlage können die notwendigen Hydranten für die Entnahme von Löschwasser eingebaut werden.
- (9) Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM, Fernmeldeamt Oldenburg.

In der Summe gesehen, kann das Gebiet vollständig an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen werden. Infrastrukturelle Belange stehen dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Planungsraum soll als Wohnbaustandort dienen. Es entspricht der gemeindlichen Zielsetzung, daß in diesem Gebiet ein Wohnungsbau realisiert wird, der wesentlich aus Einzelhäusern besteht (siehe dazu auch den Gestaltungsplan zum Bebauungsplan im Anhang). Nach den beigefügten Gestaltungsüberlegungen sind mindestens rund 54 Wohneinheiten im Gebiet zu realisieren. Es wird dabei etwa von folgender Verteilung ausgegangen:

- von ca. 8 Doppelhäusern mit zusammen 16 Wohneinheiten,
- von 38 Einzelhäusern mit zusammen mindestens 38 Wohneinheiten.

(1) **Allgemeines Wohngebiet (WA):** Der gesamte Planungsraum wird ausschließlich als Standort von Wohnbaunutzungen entwickelt. Entsprechend der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung und vor dem Hintergrund einer Einbindung der geplanten Nutzungen in den Umgebungsraum wird für alle Bauflächen ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist dabei im gesamten Gebiet relativ einheitlich.

In Anlehnung an die Ausweisungen auf den benachbarten Flächen sind auf allen Bauflächen nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser (ED)² zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei maximal 0.4; die Geschößflächenzahl (GFZ) wird - außer im Gebiet WA 2 - bei maximal 0.7 festgesetzt. Bei zwei Bauteppichen (Gebiet WA 2), bei denen sich aufgrund der Ausrichtung und bei trotzdem optimaler Auslastung der Flächen vor allem Baugrundstücke mit einer Größe von 300 - 400 qm ergeben, erhöht

² Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 50m Länge und haben an beiden seitlichen Nachbargrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Doppelhäuser sind zwei selbständig benutzbare - an einer gemeinsamen Gebäudewand auch gestaffelt - aneinandergebaute, im übrigen jedoch freistehende Gebäude von höchstens 50m Gesamtlänge. Sie können auf einem oder zwei angrenzenden Grundstücken stehen. Im letzteren Fall verläuft die Grundstücksgrenze durch die Mitte der Gebäudetrennwand. vgl. dazu Fickert, Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 7. August 1992, S. 912 ff.

sich die Geschosßflächenzahl auf maximal 0.8. Hier ist insbesondere an die Errichtung von Doppelhäusern gedacht.

(2) Im gesamten Plangebiet ist maximal eine zweigeschossige Bauweise (II) möglich, womit in Weiterführung der benachbarten, bestehenden Baustrukturen eine gute Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet wird.

(3) Nach § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksflächen auch Garagen und Abstellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen eingeschlossen.

(4) Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert, die zumeist in 3 m Abstand vom Straßenraum verlaufen. Die Bauteppiche lassen mindestens einen Spielraum in der Tiefe von 15 m. Damit sind, orientiert am beiliegenden Gestaltungsentwurf und entsprechend der städtebaulichen Gesamtkonzeption für das Gebiet, möglichst optimale Ausrichtungen der Baukörper und Besonnung der Grundstücke möglich. Der Verlauf der Baugrenzen ist so gewählt, daß eine Umsetzung des beiliegenden Gestaltungsentwurfes mit den entsprechenden Grundstücksgrößen und Baukörpern begünstigt wird.

Entlang der vorhandenen Gräben (in der Mitte sowie am südlichen und westlichen Rand des Gebietes) ist durch die Lage der Baugrenzen berücksichtigt worden, daß eine Bebauung erst im Abstand von wenigstens 5 m entlang des Grabens erfolgen kann.

(5) Die zulässigen Gebäudehöhen im gesamten Plangebiet werden gemäß § 9 (1), Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO beschränkt. Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut der Gebäude) wird begrenzt auf 4,40m, die Firsthöhe der Gebäude darf nicht mehr als 9,50m betragen. Zu messen ist ab der Oberkante der fertigen Straßenhöhe, in der Mitte der Straßenfront und in der Mitte der Gebäude (siehe dazu die textliche Festsetzung § 6).

(6) **Spielplatz:** Gemäß den Ausführungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze sind die Gemeinden verpflichtet, Spielplätze anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage eines Spielplatzes für Kleinkinder gemäß § 3 (1) SpielplatzG erscheint nicht notwendig, da dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder auf andere Weise entsprochen werden kann. Dazu bieten sich insbesondere die auf den Grundstücken entstehenden Hausgärten an, die ein gefahrloses Spielen ermöglichen. Für ältere Kinder sind nach dem Gesetz Spielflächen vorzusehen, deren Entfernung nicht weiter als 400m von den Häusern entfernt liegt. Im Gebiet können in der Summe rd. 21 210 qm Bruttogeschoßfläche realisiert werden. Damit entsteht bei anteilig 2 % ein Spielplatzbedarf von rd. 424 qm für das Gebiet. Dieser Bedarf kann im geplanten Spielplatz innerhalb einer öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand des Gebietes mit insgesamt 1530 qm Größe vollständig abgedeckt werden.

4.2 Erschließung

(1) Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die festgesetzten Planstraßen. Dabei wird durch die Planstraße B der Anbindungspunkt an den *Finkenweg* (Bebauungsplanes 54/A) und durch Planstraße C der Anbindungspunkt an den *Kohlmeisenweg* aufgegriffen. Beiden führen auf die *Taubenstraße* und weiter über den *Falkenweg* auf die *Dinklager Straße*.

Über die Planstraße A ist vorgesehen, das Gebiet in Verbindung mit der Erschließungskonzeption zum Bebauungsplan Nr. 54/B direkt an die *Taubenstraße* und dann weiter an die Straße *Im Fang* anzubinden. Mit diesen drei Hauptachsen (Planstraße A, B, C) ist ein Anbindungssystem geschaffen, das geeignet ist, den entstehenden Verkehr je nach angestrebter Zielrichtung im Gebiet zu verteilen und zu keinem besonders frequentierten Verkehrsknotenpunkt innerhalb bestehender Wohngebiete zu führen.

Alle drei Achsen enden mit kleinen Verschwenkungen in ihrer südlichen Fortführung in Stichstraßen und möglichen Wohnhöfen. Die drei Haupterschließungsachsen werden aber durch die Planstraßen D, E und F miteinander verbunden, so daß ein kleineres Ringsystem innerhalb des Gebietes entsteht. Eine Durchlässigkeit und gute Orientierung im Gebiet wird damit erleichtert.

(2) Im Bebauungsplan sind durch die Wahl der Führung und der Breite der Verkehrsflächen bereits Verkehrsberuhigungsmaßnahmen mit berücksichtigt worden. Die Planstraßen werden unterbrochen durch kleinere Platzsituationen in den Kreuzungsbereichen. Ähnliches gilt für die Planstraßen B und C. Durch straßenbegleitendes Grün sowie eine entsprechende Materialwahl soll die verkehrsberuhigende Wirkung der Straßenführung noch verstärkt werden. Auch die Straßenbreite in allen Planstraßen ist mit 5.50 m in

der Regel für die Stichstraßen bzw. 6.50 m Breite für die eher sammelnden Straßen so gewählt, daß noch zusätzliche gestalterische Möglichkeiten zur Umsetzung von Wohnstraßen bleiben.

(3) Das vorliegende Erschließungskonzept berücksichtigt weiter ein hohes Maß an Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger/innen und Radfahrer/-innen, auch ohne Nutzung der Autostraßen. In weiten Bereichen ist das Gebiet mit separaten Fuß- und Radwegen erschlossen. An mehreren Stellen sind Wegeverbindungen zum südlich angrenzenden Landschaftsraum vorgesehen. Damit wird die hohe Bedeutung des Naherholungsgebietes "Dinklager Becken" für die Stadt Lohne aufgegriffen und durch attraktive neue Wegeverbindungen gestützt.

Eine Durchlässigkeit des Plangebietes von Ost nach West ist von Planstraße C zur östlichen Gebietsgrenze (Waldfläche) und von Planstraße A zum Bereich westlich des Gebietes (freie Landschaft) ebenfalls berücksichtigt.

Die Breite der Wegeverbindungen ist in der Regel mit 2 m so gewählt, daß ausreichend Platz für Reinigungsfahrzeuge etc. vorhanden ist. Die Wege werden weitgehend naturnah gestaltet.

(4) Insgesamt ermöglicht die vorliegende Erschließungskonzeption, daß das Baugebiet in mehreren kleineren Bauabschnitten von Nord nach Süd entwickelt werden kann.

(5) Die Planstraßen, die der Erschließung des Gebietes dienen, sind gemäß § 9 (1) Nr.11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die nur von Fußgänger/innen und Radfahrer/innen benutzbaren Wege sind als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R) festgesetzt worden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Wie unter Punkt 3.5 erläutert wurde, kann eine ausreichende Versorgung mit allen notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen im Gebiet gesichert werden. Auch die Fußwegeverbindungen sind in ihrer Breite mit 2 m so gewählt, daß sie notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen können.

Leitungsrecht: Für die bestehende Abwasserleitung in ihrem Verlauf östlich und westlich des *Kohlmeisenweges* ist ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers und der Allgemeinheit zu berücksichtigen und entsprechend im Plan eingetragen.

4.4 Grünflächen - Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen

Schon bei der Wahl des Standortes für die Wohnbaufläche wurde der Vermeidungsaspekt der Eingriffsregelung (§ 8 NNatG) verfolgt. Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von 4,9 ha und ist - gemäß der Bestandsergebnisse des parallel erstellten Grünordnungsplanes - für den Arten- und Biotopschutz ohne Besonderheiten (siehe dazu Punkt 3.3).

Der Eingriff in den Naturhaushalt beruht in erster Linie auf dem hohen Versiegelungsgrad (verdichtetes Bauen), wodurch es zu einer Störung der natürlichen Bodengenese kommt (Verlust der Flächen als Lebensraum von Pflanzen und Tieren, Änderung des Bodenwasserhaushaltes, Beeinträchtigung der Grundwasserspende).

Durch Überbauung und Verkehrsflächen werden bei voller Ausnutzung des Plangebietes bis zu ca. 2.5 ha Fläche neu versiegelt. Damit verbleiben ca. 2.4 ha Fläche, die nicht versiegelt werden. Dabei handelt es sich:

- um rund 1.3 ha Fläche, die innerhalb der Baugrundstücke nicht überbaut werden dürfen (GRZ 0.4, durch mögliche Überschreitung von bis zu 50 % mit 0.6 gerechnet) und im Regelfall in einem allgemeinen Wohngebiet als private Nutz- und Ziergärten gestaltet werden;
- um rund 0.53 ha Fläche, die als öffentliche oder private Grünflächen ausgewiesen sind (wovon jedoch rd. 500 qm für einen Spielplatz veranschlagt werden müssen);
- um rd. 0.16 ha Fläche, die unversiegelt, jedoch mit einer wassergebundenen Decke als Fuß- und Radwege vorliegen;
- um 0.37 ha bestehende Waldfläche.

Von den öffentlichen Grünflächen sind insgesamt rd. 0.45 ha als Pflanzfläche für standortgerechte und heimische Gehölzarten und Sträucher vorgesehen. Sie werden von Folgenutzungen freigehalten. Hier

kann sich die Bodenlebewelt sowie die Tier- und Pflanzenwelt - abgesehen von den gegebenenfalls notwendigen Pflegeeingriffen - ungestört entwickeln.

Die öffentlichen Grünflächen sind in ihrem Ost-West bzw. Nord-Süd-Verlauf so gewählt, daß sie zu einer sinnvollen Vernetzung vorhandener Strukturen führen können. Auf den Flächen ist teilweise die Anlage von dichten Gehölzstrukturen vorzusehen, wobei jedoch die Räumlichkeiten entlang der Graben gewährleistet werden. 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 haben die Gehölzstrukturen wichtige Funktionen für das Kleinklima.

Die Pflanzung der Arten sollte überwiegend in Gruppen von drei bis fünf Gehölzen erfolgen. Der Pflanzabstand kann differieren; bei großkronigen Bäumen sind es zwischen 120 cm und 150 cm, bei Sträuchern rd. 100 cm. Verwendet werden standortgerechte, heimische Arten, wobei gleichzeitig ein möglichst breites Artenspektrum gewählt wird. Im Grünordnungsplan sind die je nach Verwendungszweck geeigneten Pflanzenarten aufgeführt.

Auch bei der Anlage der privaten Gärten wird die Stadt empfehlend darauf hinwirken, daß eine weitgehende Berücksichtigung und Anpflanzung vor allem standortgerechter und heimischer Gehölzarten vorgenommen wird.

(1) Beeinträchtigungen von Wasserhaushalt und Grundwasserspende werden durch eine weitgehende Versickerung bzw. Regenrückhaltung der anfallenden Niederschlagsmengen innerhalb des Plangebietes möglichst gering gehalten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse bieten dafür günstige Voraussetzungen. Im Rahmen des Oberflächenentwässerungskonzeptes kann von der Stadt sichergestellt werden, daß die Abflusssmengen aus dem Gebiet den entsprechenden Vorgaben entsprechen.

Die Grabenstruktur, die das Gebiet von Norden nach Süden quert, liegt innerhalb einer öffentlichen Grünfläche und wird voll erhalten. Auch die westlich und südlich unmittelbar angrenzenden Gräben werden durch die Planungen nicht tangiert, sondern werden in das Entwässerungskonzept integriert.

(2) Nach § 9 [1], Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß mindestens 10% der Grundstücksflächen in allen Baugebieten mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Stauden anzupflanzen sind. Es soll dabei unter den in der Pflanzliste genannten möglichen Pflanzarten gewählt werden. Damit wird darauf hingewirkt, daß notwendige ökologische Ausgleichsmaßnahmen für die vorgenommene Versiegelung von Flächen auch auf den privaten Grundstücksflächen verwirklicht werden (siehe dazu die textliche Festsetzung § 3).

(3) Weiter sind zum Ausgleich der durch die Planungen hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild Flächen umgrenzt worden, auf denen gemäß § 9 (1), Nr. 25a BauGB und entsprechend der Aussagen des Grünordnungsplanes das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen ist. Dabei sind standortgerechte und heimische Gehölzarten vorgesehen (siehe dazu die textliche Festsetzung § 2).

(4) Markante Einzelbäume im Gebiet insbesondere im nördlichen Bereich werden gemäß § 9 (1), Nr. 25b BauGB erhalten (siehe dazu die textliche Festsetzung § 4). Zusätzlich wird darauf geachtet, daß während der Bauarbeiten im Gebiet die geschützten Gehölzbestände keine Beeinträchtigung durch Wurzelschädigung etc. erfahren (siehe dazu die textliche Festsetzung § 5).

(5) Entsprechend der Aussagen des Grünordnungsplanes ist weiter angestrebt, innerhalb des Gebietes Straßenbegleitgrün zu verwirklichen. Dieses soll jedoch sinnvollerweise erst nach Parzellierung der Grundstücke und im Detail im Rahmen der Ausbauplanung erfolgen und ist insoweit nicht im vorliegenden Bebauungsplan fixiert worden.

(6) Der Wald im östlichen Bereich des Plangebietes bleibt in seinem Bestand vollständig erhalten. Gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB wird das Gebiet als Fläche für Wald festgesetzt.

(7) Die Fuß- und Radwege im Gebiet werden naturnah gestaltet.

4.5 Textliche Festsetzungen / Hinweise (im Überblick):

- § 1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Vorbelastung infolge Gewerbelärms aus den Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 38. Betroffen davon ist die erste Bauzeile und die zweite Bauzeile entlang der westlichen Plangebietsgrenze, für die die folgenden Maßnahmen gelten:
1. Außenwohnbereiche, wie Terrasse, Balkone und Grünalagen sollten auf der lärmabgewandten Hausseite oder seitlich davon angeordnet werden.
 2. Bei Schlafräumen, die sich hinter lärmzugewandten Hausseiten befinden, kann es bei geöffneten Fenstern zu Störungen infolge Gewerbelärms kommen. Hier sind Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse II (SSK II) und Zwangsbelüftungen (Schalldämmlüfter) vorzusehen.
 3. Alle Räume der geplanten Wohnbebauung sind mit Fenstern der Schallschutzklasse II auszustatten.
- § 2 Gemäß § 9 [1] Nr. 25a BauGB ist auf der 'Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' entsprechend der möglichen Pflanzliste des beiliegenden Grünordnungsplanes eine Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen und dauernd zu unterhalten.
- § 3 Gemäß § 9 [1] Nr. 25a BauGB sind in allen Baugebieten mindestens 10% der Grundstücksflächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen entsprechend der möglichen Pflanzliste des beiliegenden Grünordnungsplanes anzupflanzen und zu unterhalten.
- § 4 Zur Sicherung der vorhandenen Bäume wird gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, daß diese Vegetationsbestände dauernd zu erhalten sind. Ausnahmen hiervon dürfen nur aus landschaftspflegerischen Gründen heraus (z.B. Herausnahme kranker Bestände, Belichtungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die Kraut- und Strauchschicht) erfolgen.
- § 5 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist während der Durchführung von Baumaßnahmen jegliche Beeinträchtigung von geschützten Gehölzbeständen durch angemessene Sicherheitsvorkehrungen zu vermeiden. Erdarbeiten sind im Umkreis von 5,0 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu unterlassen, bzw. es sind technische Regeln zur Erhaltung der Wurzelballen zu beachten.
- § 6 Gemäß § 9 (1) Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO wird die Traufhöhe in allen Baugebieten (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) begrenzt auf 4,40 m. Die Firsthöhe wird in allen Baugebieten begrenzt auf maximal 9,50 m. Zu messen ist jeweils ab der Oberkante der fertigen Straßenhöhe, in der Mitte der Straßenfront und in der Mitte der Gebäude.

Hinweise:

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.

Bezüglich vorhandener und das Gebiet querender Leitungen wird auf die Schutzbestimmungen der jeweiligen Leitungsbetreiber verwiesen.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 i.V. m. § 97 NBauO

In Anlehnung und Weiterführung des nördlich bereits bestehenden Baugebietes (bzw. des Bebauungsplanes Nr. 54/A) sind im gesamten Gebiet bei Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 50 qm nur geneigte Dächer zulässig. Damit werden die im ländlichen Raum weitgehend vorherrschenden Dachformen aufgegriffen und weitergeführt (örtliche Bauvorschrift § 2).

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift wird erreicht, daß eine Einheitlichkeit des Baugebietes in sich selbst und vor allem gegenüber den öffentlichen Freiräumen gegeben ist. Insbesondere die Erscheinung des Siedlungsbildes nach außen, gegen den Siedlungsrand ist hinsichtlich stark wechselnder - und vor allem

landschaftsunüblicher - Dachausbildungen empfindlich. Mit der örtlichen Bauvorschrift wird einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Stadt Lohne Rechnung getragen.

Eine weitere örtliche Bauvorschrift dient der Minimierung des Oberflächenwasserabflusses.

Örtliche Bauvorschriften im Überblick:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist räumlich identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Dachausbildung

Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 50qm sind im gesamten Plangebiet mit geeigneten Dächern auszubilden.

§ 3 Oberflächenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken durch geeignete Anlagen zu versickern, zu verregnen oder zu verrieseln.

6. Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Planbereiches - Gesamt	ca. 4,9 ha
Bauflächen (insgesamt brutto)	ca. 3,25 ha
- davon bebaute Flächen (netto) bei GRZ 0.4 = ca. 1,95 ha	
- davon unbebaute Flächen (Hausgärten) = ca. 1,3 ha	
Verkehrsflächen	ca. 0,75 ha
- davon Straßen (versiegelt) = ca. 0,59 ha	
- davon Fuß- und Radwege (unversiegelt) = 0,16 ha	
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,48 ha
- davon Spielplatz = ca. 700qm	
Private Grünfläche	ca. 0,05 ha
Fläche für Wald	ca. 0,37 ha

7. Durchführung des Projektes

Ordnung von Grund und Boden

Die noch zu bebauenden Flächen des Plangebietes befinden sich teilweise bereits im Besitz der Stadt. Umlegungen zur Nutzung des Baugebietes im Sinne der §§ 45 ff. BauGB sind zwar zur Zeit nicht vorgesehen, können aber bei Bedarf zur Erleichterung der Planungsrealisierung grundsätzlich durchgeführt werden.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 123 BauGB durch die Stadt. Der Zeitpunkt der Erschließungsmaßnahmen wird allein von der Stadt 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.

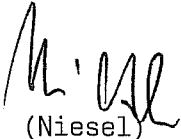
8. Verfahrensablauf

Der Verfahrensablauf umfaßt insgesamt folgende Schritte:

Datum	Verfahrensschritt
22.04.1992	Aufstellungsbeschluß (§ 2 [1] BauGB)
03.07.1995 - 11.08.1995 26.01.1998 - 27.02.1998	Auslegung des Entwurfs (§ 3 [2] BauGB)
15.07.1998	Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan (§ 10 BauGB)

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

Lohne, den 17.11.1998


(Niesel)
Stadtdirektor

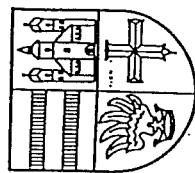
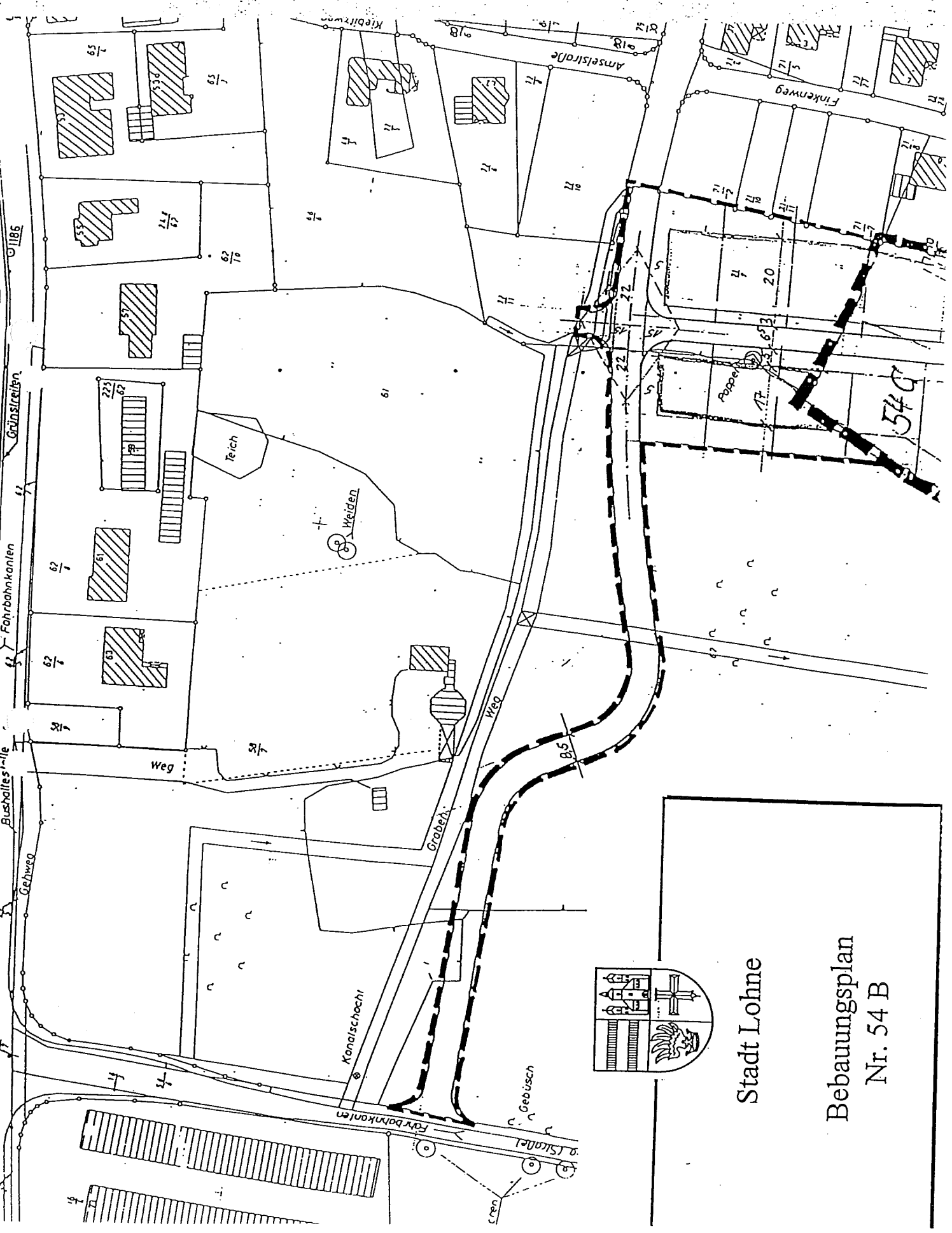
Anhang

1. **Gestaltungsplan zum Bebauungsplan - Parzellierungsvorschläge**
2. **Gesamtverkehrskonzept mit Weiterführung der Taubenstraße**
3. **Grünordnungsplan (Text und Planzeichnung)**

Übersicht:

Gestaltungsplan zum Bebauungsplan N. 54/C - Parzellierungsvorschläge





Stadt Lohne

Bebauungsplan
Nr. 54 B