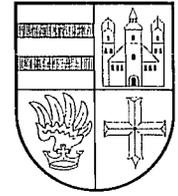


STADT LOHNE

Landkreis Vechta



BEBAUUNGSPLAN NR. 70/II

"Bereich südlich der Nordtangente zwischen Adenauerring und Jägerstraße /
Schellohner Weg"

mit **Örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 56, 98 BauNVO i.V.m. § 9(6) BauGB

- Begründung -

Verfahrensstand und Datum der letzten Überarbeitung

September 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



Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Anlaß und Ziel der Planung	2
2. Rahmenbedingungen	2
2.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
2.2 Einordnung in die bestehende Bauleitplanung der Gemeinde.....	3
3. Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung mit anderen Interessen	5
3.1 Siedlungs- und Erschließungsstruktur / Umgebende Nutzungen	5
3.2 Landwirtschaft.....	6
3.3 Naturräumliche Situation.....	6
3.4 Ver- und Entsorgung.....	9
4. Inhalte des Bebauungsplanes	10
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	10
4.2 Erschließung	12
4.3 Technische Ver- und Entsorgung	13
4.4 Grünflächen - Ausgleichsmaßnahmen.....	14
4.5 Textliche Festsetzungen und Hinweise (im Überblick):	16
5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung - Begründungen	18
6. Städtebauliche Übersichtsdaten.....	18
7. Durchführung des Projektes und Kosten.....	19
8. Verfahrensablauf	19

Anhang: Grünordnungsplan

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die östliche Parzellengrenze der Nordtangente (östliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 84/I);
- im Westen durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 144/6 und 144/7 Flur 25 (entspricht der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 70/I);
- im Südwesten die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 144/8 und 144/5, Flur 25 sowie - in südlicher Verlängerung - durch die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 134/9, Flur 23 (entspricht der östlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 70/I);
- im Süden durch die nördliche Parzellengrenze des Adenauerrings;
- im Osten durch die westliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 51;
- im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 35.

Im einzelnen umfaßt das Gebiet des Bebauungsplanes folgende Flurstückspartellen 160/18, 160/17, 161/33, 161/34 teilweise, 161/35, 161/36, 144/9, 144/2, 144/1, 140/1, 139/1, 138/11, 138/10, 138/9, 143, 142/1, 138/6, 138/5, 138/8, 134/12, 134/14, 134/16, 134/18, 135/6, 135/7, 135/4, 137/11, 135/3, 137/12, 137/9, 138/7, 168/4, 168/3.

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 Gemeinde

Die vorliegende Planung ist gemäß § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

(1) Flächennutzungsplan 1980

Das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als Wohnbaufläche dargestellt. Im nordwestlichen Teil ist eine geplante Umformerstation vermerkt.

Die vorliegende Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

(2) Angrenzende Bebauungspläne

Nahezu im gesamten Umgebungsbereich grenzen rechtsverbindliche Bebauungspläne an den Planungsraum:

- im Süden ist dies der Bebauungsplan Nr. 20A "Schellohner Weg, Garten-/Overbergstraße, Strothmannsweg", rechtsverbindlich seit 1975. Er sieht durchweg ein allgemeines Wohngebiet (WA, II, GRZ 0,4, GFZ 0,7) vor. Durch den nun aufzustellenden Bebauungsplan wird die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 20A im Bereich nördlich des Adenauerrings überplant und durch die neuen Regelungen ersetzt. Modifikationen ergeben sich jedoch nur über eine Planungsveränderung im Bereich einer Wegefläche. Die sonstigen Regelungen bleiben gegenüber dem alten Plan unverändert und werden nicht durch die Überplanung in ihrem Inhalt berührt;

3. Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung mit anderen Interessen

Gemäß § 1 Abs. 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 die angrenzende Nordtangente abzuwägen.

3.1 Siedlungs- und Erschließungsstruktur / Umgebende Nutzungen

(1) Der Planungsraum liegt in einer Entfernung von rund 750 m nördlich der Stadtmitte von Lohne im direkten Siedlungszusammenhang. Im nordöstlichen, südwestlichen, südlichen und östlichen Umgebungsbereich befinden sich im wesentlichen Wohnbaunutzungen (Einfamilienhäuser). Südwestlich des Plangebietes liegt in einiger Entfernung die Station der Feuerwehr der Stadt Lohne. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche steht in Einklang mit den Umgebungsnutzungen.

Im Gebiet selbst befinden sich allein im südlichen Bereich entlang des Adenauerrings einige Einfamilienhäuser. Der übrige Planungsbereich mit rund 8 ha ist noch vollständig unbebaut.

(2) Durch den Bebauungsplan Nr. 70/II und die darin befindliche Stettiner Straße ist an der südwestlichen Grenze eine Anbindung des Gebietes an den Adenauerring vorgesehen. Weiter sind durch eine Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 51 und die Planstraßen Rostocker Straße und Wismarer Weg des vorliegenden Planes Anbindungen in östlicher Richtung auf den Schellohner Weg möglich, oder aber unter Nutzung der Rostocker Straße in Verbindung mit der Ahornstraße/ der Straße An den Eichen auf die Jägerstraße. Mit diesen drei Erschließungen kann eine störungsfreie Anbindung und Verteilung des Verkehrs aus dem Gebiet heraus gesichert werden. Kapazitätsprobleme auf der Jägerstraße, dem Schellohner Weg oder dem Adenauerring sind nicht zu erwarten.

Vom Adenauerring aus am östlichen Rand des Gebietes führt zusätzlich ein Fußweg (Grasweg) in den nördlichen Bereich bzw. zu den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese Verbindung wird in den Planungen berücksichtigt.

(3) Am westlichen und nördlichen Rand führt die Nordtangente vorbei. Nach der Prognose des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Lohne von 1995¹ ist hier mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von rund 6.141 Fahrzeugen auf dem Streckenabschnitt zwischen Adenauerring und Jägerstraße zu rechnen. Entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan zur Nordtangente sind entlang der Straße Lärmschutzwälle (3 m bis 3.50 m hoch) als aktive Lärmschutzmaßnahme errichtet worden. Durch diese Maßnahme werden nicht nur die Wohngebäude selbst, sondern auch die Grundstücksfreiflächen von unzumutbaren Lärmbelastungen freigehalten. Zwischen Lärmschutzwall und Grenze des Bebauungsplanes Nr. 70/II befinden sich noch zusätzlich 20 m begrünte Freifläche als Ab-

¹ Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Lohne, 1995 (VEP '95)

Die Erfassung von Natur und Landschaft basiert auf Bestandsaufnahmen, die von der NWP-Planungsgesellschaft im September 1992 für die Erstellung des Grünordnungsplanes vertieft wurden. Die bisherigen Erhebungen sowie die aktuell eingeflossenen Ergebnisse des Landschaftsplanes der Stadt geben in der Summe keinerlei Hinweise auf seltene und gefährdete Artenvorkommen im Plangebiet.

Bei der Beschreibung der naturräumlichen Situation ist zu bedenken, daß sich durch den Bau der Nordtangente bereits Veränderungen im Naturhaushalt des Planungsraumes und im Landschaftsbild ergeben haben. Das Planungsgebiet selbst ist dabei nicht Ort von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, die im Zuge des Straßenbaues notwendig werden.

1) **Naturräumliche Gliederung:** Großräumig betrachtet, gehört der Änderungsbereich zu dem Gebiet der "Vechtaer Mark", einer Talsandplatte. Natürlicher Bewuchs wären Stieleichen-Birkenwälder, die jedoch bis heute einer landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen gewichen sind.⁴

Im einzelnen läßt sich die geographisch naturräumliche Situation folgendermaßen beschreiben:

- **Relief:** Das Gelände zeigt einen leichten Höhenabfall zwischen 40 m über NN im Südosten und ca. 36 m über NN im Nordwesten. Über die Gesamtausdehnung des Gebietes von etwa 400 m wird dieser Höhenabfall für die Planungskonzeption nicht relevant. Eine besondere städtebauliche Berücksichtigung des Reliefs ist nicht notwendig.
- **Boden:** Der Boden besteht aus podsolierten Sandböden, nach Kenntnissen der Stadt z. T. mit Lehm und Ton. Einschränkungen für eine zukünftige Bebauung finden sich nicht.
- **Gewässer / Grundwasser:** Der Grundwasserflurabstand im Gebiet beträgt nach Kenntnissen der Stadt bis 0,55 m unter Geländeoberkannte. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel liegt zwischen 100 und 200 mm/a. Das Schutzpotential der Deckschicht für das Grundwasser wird als mittel 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 berücksichtigt; dieses ist jedoch aufgrund der Bodenverhältnisse begrenzt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft das Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 19.8, der "Vulhopsgraben". Entlang dieses Gewässers ist ein notwendiger Räumstreifen zur Unterhaltung für die Wasseracht zu gewährleisten.

(2) **Landschaftsbild:** Vorherrschend im Plangebiet ist der Wechsel von größeren Ackerflächen (Maisanbau) sowie Grünlandflächen. Das Landschaftsbild im Planbereich wird geprägt durch linienhafte 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 der Lärmschutzwall, der Siedlungsrand sowie das im Bau befindliche Rettungszentrum die Sichtgrenzen. Eine

⁴ Naturräumliche Einheit 585.14, nach Sofie Meisel: Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg 1961.



gewiesen. Der Eingriff ist nicht vermeidbar. Der Standort entspricht den Aussagen und Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes.

Lassen sich die Planungen nicht vermeiden, ist die Maßnahme daraufhin zu prüfen, welche Beeinträchtigungen sich für den Naturraum ergeben können.

In die Abwägung nach BauGB sind auch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen einzustellen.

Mit der Versiegelung von Flächen geht die Vernichtung von Vegetationsbeständen einher, es kommt zu einer Störung der Bodengenese sowie des Wasserhaushaltes. Die Realisierung einer Wohnbaunutzung auf den Flächen bedeutet einen Flächenverlust innerhalb des Landschaftsraumes. Die Fläche liegt bereits jetzt unmittelbar im Siedlungszusammenhang und ist durch die Nordtangente vom freien Landschaftsraum weitgehend abgeschnitten. Eine gravierende Umwandlung und Beeinträchtigung eines wertvollen Landschaftsbildes liegt somit nicht vor.

Unter den Maßgaben des Minimierungsgebotes werden in den Planungen die vorhandenen wertvollen Landschaftselemente erhalten, neue Habitate durch Aufwertung vorhandener Strukturen geschaffen (Grünzonen). Das verbleibende Defizit hinsichtlich der zu erwartenden naturräumlichen Wertigkeiten wird gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes durch Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle gewährleistet.

Unter Punkt 4.4 sind die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen für den Planungsbereich erläutert, die im Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan hergeleitet, bilanziert und konkretisiert werden.

3.4 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.
- (2) Für die Stromversorgung ist ebenfalls die "Energieversorgung Weser-Ems" zuständig.
- (3) Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- (4) Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband.
- (5) Die Beseitigung der Schmutzwässer geschieht in der mechanisch-biologischen Kläranlage Nordlohne.
- (6) Altablagerungen oder gefahrenverdächtige Flächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt.
- (7) Die Oberflächenentwässerung erfolgt bislang im wesentlichen durch Versickerung und über den Vulhopsgraben. Es ist bekannt, daß eine ungedrosselte Ableitung des in bebauten Siedlungsbereichen anfallenden Oberflächenwassers in diesem Bereich der Stadt Lohne problematisch sein kann. Es ist vorgesehen, daß anfallende Niederschlagswasser weitgehend auf den privaten Grundstücksflächen und innerhalb der



(4) Entlang des Adenauerrings und für die zum größten Teil dort bereits bestehende Bebauung wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20A übernommen. Es ergibt sich hinsichtlich der Nutzungsziffern und angesichts der bereits bestehenden Bebauung kein Bedarf für eine anders gerichtete Neuordnung des Gebietes. Festgesetzt ist hier somit ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet (WA) in einer offenen Bauweise (O), nur zulässig für Einzel- oder Doppelhäuser. Die GRZ wird mit maximal 0,4; die GFZ mit maximal 0,7 festgesetzt. Auch hier wird die mögliche Baufläche, wie im gesamten anderen Planungsraum, über Baugrenzen definiert, die vom Adenauerring einen Abstand von 8 m aufweisen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20A werden durch die nun in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ersetzt, in ihren Inhalten jedoch nicht geändert.

(5) Nach § 19 BauNVO sind bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksflächen auch Garagen und Abstellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen eingeschlossen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch diese Anlagen ist jedoch nur um 25 % zulässig (s. Textliche Festsetzung Nr. 3).

(6) Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen lassen mindestens einen Spielraum in der Tiefe von 17 m. Damit sind möglichst optimale Ausrichtungen der Baukörper und Besonnung der Grundstücke möglich. Der Verlauf der Baugrenzen ist so gewählt, daß eine Umsetzung des Gestaltungsentwurfes mit den entsprechenden Grundstücksgrößen und Baukörpern weitestgehend begünstigt wird. Entlang des Vulhopsgrabens ist durch die Lage der Baugrenzen berücksichtigt worden, daß eine Bebauung erst im Abstand von 10 m entlang des Grabens erfolgen kann.

(7) Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr der Nordtangente wird für die Häuser in den entsprechend gekennzeichneten Bauteppichen der Bau von Schallschutzfenstern und -türen der Schallschutzklasse II vorgeschrieben (siehe dazu auch Nr. 7 der textlichen Festsetzungen). Dadurch wird ein Überschreiten der geforderten Immissionsrichtwerte verhindert.

(8) Zur besseren städtebaulichen Einbindung in den Umgebungsbereich werden die möglichen Wohneinheiten je Gebäude in den neuen Baugebieten beschränkt. Pro Einzelhaus dürfen maximal zwei Wohneinheiten vorgesehen werden, pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit (siehe Nr. 6 der textlichen Festsetzungen). Für Senioren und behinderte Personen können ausnahmsweise maximal vier Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.

(9) 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 ist 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 werden dem Gesetz entsprechend Spielflächen vorgesehen, deren Entfernung nicht weiter als 400 m von den Häusern entfernt liegt. Im Gebiet könnten (einschließlich des Bestandes) in der Summe rd. 47.900 m² Geschoßfläche realisiert werden. Damit entsteht ein Spielplatzbedarf von rd. 960 m² für das Gebiet. In der Grünfläche am östlichen Plangebietsrand ist eine 800 m² große Fläche für einen Spielplatz festgesetzt; die aufgrund der Einbettung in eine größere Grünfläche als Netto-Spielplatzfläche zur Verfügung stehen wird. Die umliegende Grünfläche bietet darüber hinaus in Ergänzung des Spielplatzes in größerem Umfang Spielmöglichkeiten für

Grünverbindung entlang dem Vulhopsgraben in Ost-West-Verlauf sichert eine sinnvolle Nutzung des Gebietes für Fußgänger.

Die vorliegende Erschließungskonzeption ermöglicht es, das Baugebiet in mehreren kleineren Bauabschnitten von Süden nach Norden zu entwickeln.

Durch die Überplanung des unmittelbar nördlich an den Adenauerring angrenzenden Baugebietes wird, entgegen der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 20A, eine kleinere Wegeparzelle (Flurstücksnummer 135/3) durch die Ausweitung der vorhandenen Baufläche überplant. Sie ist unter Berücksichtigung der vorliegenden Konzeption auch langfristig nicht mehr als Anbindungspunkt der nördlich gelegenen Flächen notwendig.

4.3 Technische Ver- und Entsorgung

- (1) Die Versorgung mit Strom und Erdgas wird von der Energieversorgung Weser-Ems AG vorgenommen, deren Leitungsnetz nur teilweise entsprechend der Bebauungsplanfläche ergänzt werden muß. Der Bereich entlang des Adenauerringes ist bereits versorgt. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche TELEKOM, Fernmeldeamt Oldenburg.
- (2) Der Oldenburgisch Ostfriesische Wasserverband unterhält im Stadtgebiet ein Wasserleitungsnetz, das vom Wasserwerk Holdorf aus gespeist wird. Dieses Leitungsnetz bedarf für den Planungsraum einer Erweiterung.
- (3) Die Abfallentsorgung für das Plangebiet ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet.

Die planungsrechtliche Festlegung eines Standortes für Wertstoffcontainerplätze wird nicht für erforderlich gehalten. Im Rahmen der Ausbauplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen wird geprüft, ob ein Wertstoffcontainerplatz sinnvoll integriert werden kann.

- (4) Abwässer werden von der mechanisch-biologischen Kläranlage in Nordlohne aufgenommen.
- (5) Das Niederschlagswasser wird - soweit möglich - auf den privaten Grundstücksflächen versickert; aufgrund der Bodenverhältnisse ist dieses jedoch begrenzt. Die Ableitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen und von den privaten Grundstücksflächen erfolgt in die öffentlichen Grünflächen; hier ist dessen Versickerung - soweit möglich - vorgesehen und die über Rückhalteflächen gedroselte Einleitung in den Vulhopsgraben (siehe dazu auch die Aussagen unter Punkt 3.4 (7)). Zielplanung der Stadt Lohne ist es, im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung des Vulhopsgraben, diesen nicht über die bestehende Leistungsfähigkeit hinaus zu belasten.

Der gesamte Vulhopsgraben liegt innerhalb einer mindestens 30 m breiten öffentlichen Grünfläche. Ein Streifen von 3 m entlang des Grabens, gemessen ab der Böschungsoberkante, wird beidseitig so freigehalten, daß eine einwandfreie Unterhaltung des Gewässers durch die Wasseracht möglich ist.



sichtigung und Anpflanzung vor allem standortgerechter und heimischer Gehölzarten - gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes hinzuwirken.

(1) Beeinträchtigungen von Wasserhaushalt und Grundwasserspende werden durch eine Versickerung (soweit möglich) bzw. Regenrückhaltung der anfallenden Niederschlagsmengen innerhalb des Plangebietes möglichst gering gehalten. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse bieten dafür günstige Voraussetzungen. Im Rahmen der Ausbauplanungen und in Abstimmung mit dem Wasserverband werden geeignete Maßnahmen (Drosselung etc.) geprüft, und es wird von der Stadt sichergestellt, daß die Abflussmengen aus dem Gebiet denen landwirtschaftlicher Flächen entsprechen.

(2) Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird entlang des Fuß- und Radweges zwischen den Planstraßen Rostocker Straße, Stalsunder Weg, Danziger Straße sowie zwischen der Rostocker Straße und der Nordtangente eine geschnittene Hainbuchenhecke auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Eine dichte Anpflanzung ist in den privaten Grünflächen, die die Bebauung zwischen Nordtangente und Rostocker Straße teilt, vorgeschrieben.

(3) Weiter wird zum Ausgleich der durch die Planungen hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch Nr. 8 der textlichen Festsetzungen bestimmt, daß auf den umgrenzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes eine Bepflanzung durch heimische und standortgerechte Gehölz- und Straucharten vorzusehen ist. Für diese Entwicklungsmaßnahmen werden alle öffentlichen Grünflächen im Gebiet bereitgestellt und entsprechend gekennzeichnet.

(4) Entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes ist angestrebt, innerhalb des Gebietes Straßenbegleitgrün zu verwirklichen, soweit die Parzellenbreite in Abhängigkeit von den Verkehrsbedürfnissen dieses zuläßt. Dieses soll jedoch sinnvollerweise erst nach Parzellierung der Grundstücke und im Detail im Rahmen der Ausbauplanung erfolgen und ist insoweit auch nicht im vorliegenden Bebauungsplan fixiert worden. Im beiliegenden Grünordnungsplan wurde darauf hingewiesen, daß in dem Maße, in dem Straßenbegleitgrün verwirklicht wird, ein entsprechend geringerer Anteil an Ersatzflächen außerhalb des Gebietes zur Verfügung gestellt werden muß.

Als weitere Ausgleichsfläche steht die gemeindeeigene Fläche Flurstück 39/1 der Flur 38 in Südlohne am Pickerweg zur Verfügung. Hier werden eine Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen, eine dreireihige Wallhecke sowie eine Flachwassersenke angelegt. Mit diesen Maßnahmen kann auf dieser ca. 2,8 ha großen Maßnahmenfläche das Punktedefizit (s. Grünordnungsplan) von 56.800 Werteeinheiten zu ca. 90 % ausgeglichen werden. Diese Fläche und die hierauf vorgesehenen Maßnahmen - zuzüglich der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes - werden für einen Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet für sinnvoll und ausreichend erachtet, da durch die Kombination von Ausgleichsmaßnahmen für diesen Bebauungsplan mit den Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 93 eine höhere Aufwertung im großräumigeren Zusammenhang und Vernetzung von Gehölz und Waldbereichen erzielt werden kann. Aus Sicht der Stadt Lohne wird mit dieser Maßnahme der Ausgleich in dem erforderlichen Umfang erbracht; durch sowohl Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Belange von Natur und Landschaft in der Planung und Abwägung angemessen berücksichtigt worden.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche/Vogelbeere
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Ilex aquifolium</i>	Hülse
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn/Schlehe
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Aesculus ceanea</i>	Rote Kastanie
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Tilia platyphyllos</i>	Linde
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Scharzerle
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche

Zulässig sind auch wasserrechtliche Maßnahmen gemäß wasserwirtschaftlichem Rahmenplan und Maßnahmen, die der wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Zulässig sind auch Wege bis 3 m Breite mit einer wassergebundenen Befestigung.

9. Auf den gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zwischen der „Rostocker Straße“ und dem nördlichen Plangebietsrand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzenliste in der Textlichen Festsetzung Nr. 8 vorzusehen und dauernd zu unterhalten.
10. Entlang aller Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg - mit Ausnahme der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radweg zwischen Adenauerring und öffentlicher Grünfläche - ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB grenzbegleitend auf den privaten Grundstücksflächen eine geschnittene Hainbuchenhecke vorzusehen und dauernd zu unterhalten. Eine Grundstückseinfriedung ist nur auf der wegabgewandten Seite der Hecke zulässig.

Hinweise:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 1.4.1979 (veröffentlicht 30.5.1978 Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Vechta zu melden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten die für diesen Bereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20A (im Bereich nördlich des Adenauerrings) außer Kraft.

7. Durchführung des Projektes und Kosten

(1) Ordnung von Grund und Boden: Die noch zu bebauenden Flächen des Plangebietes befinden sich teilweise bereits im Besitz der Stadt. Umlagungen zur Nutzung des Baugrundes im Sinne der §§ 45 ff. BauGB sind zwar zur Zeit nicht vorgesehen, können aber bei Bedarf zur Erleichterung der Planungsrealisierung grundsätzlich durchgeführt werden.

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

Verkehrsflächen (einschließlich Schmutzkanal)	rund 0,9 Mio DM
Öffentliche Pflanz- und Grünflächen (einschließlich Grabenstrukturen)	rund 0,24 Mio. DM
Spielplatz	rund 0,08 Mio. DM.

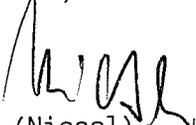
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bei den überschlägig aufgeführten Kosten um eine grobe Kostenschätzung und nicht um eine Kostenermittlung handelt. Eine Verbindlichkeit besteht daher nicht. Genauere Kostenermittlungen werden im Rahmen der Ausführungsplanungen durchzuführen sein.

8. Verfahrensablauf

26.7.1992	Aufstellungsbeschuß (§ 2(1) BauGB)
5.4.1994 - 6.5.1994; 2.6.1998 - 3.7.1998	öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3(2)/§ 4(2) BauGB)
15.07.1998	Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan (§ 10 BauGB)

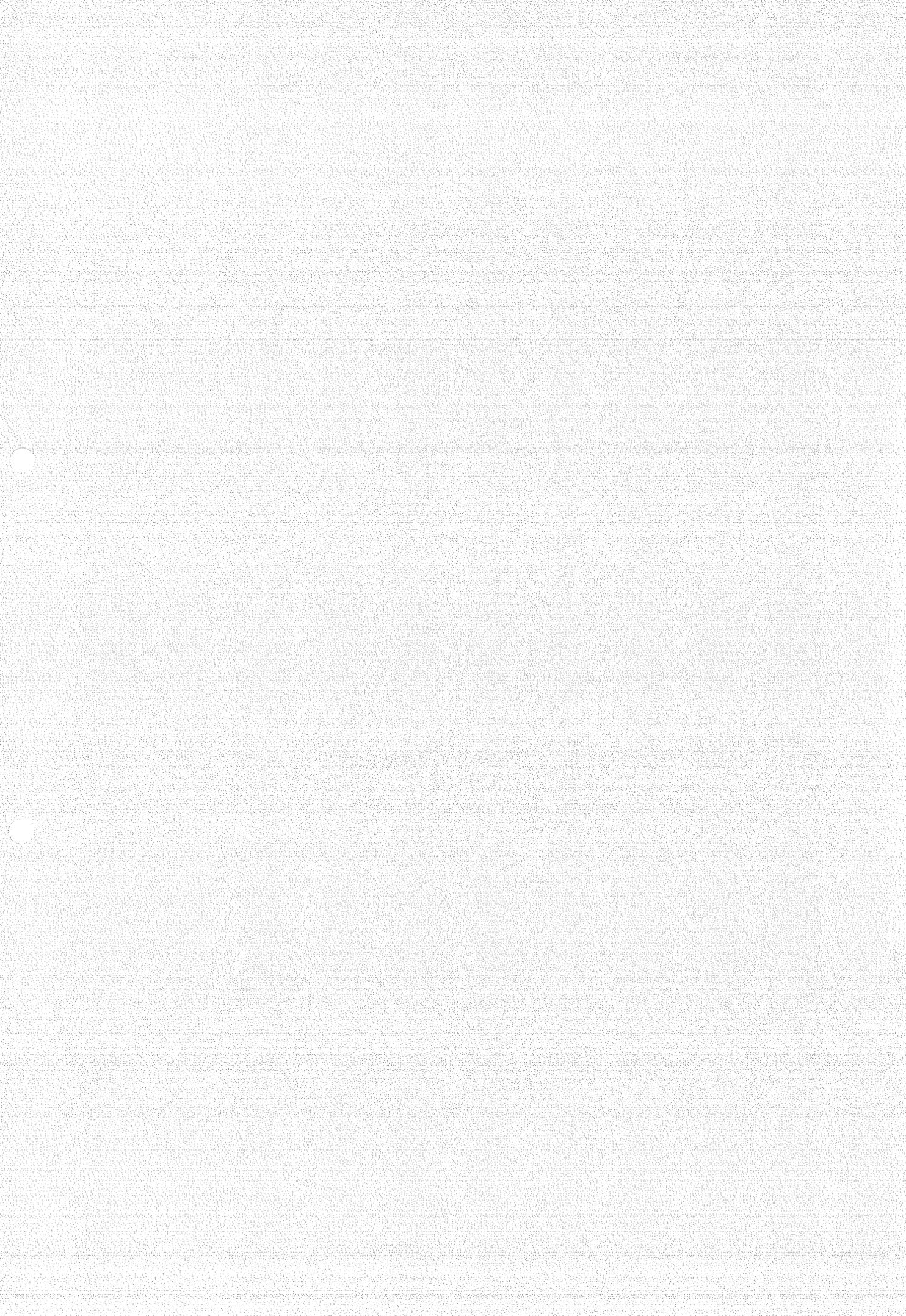
Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan selbst. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lohne, den 05.11.1998


(Niesel)
Stadtdirektor



Anhang



STADT LOHNE

Landkreis Vechta



BEBAUUNGSPLAN NR. 70/II

"Bereich südlich der Nordtangente zwischen Adenauerring und Jägerstraße /
Schellohner Weg"

Grünordnungsplan

Verfahrensstand und Datum der letzten Überarbeitung

September 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



Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Einführung	2
2.	Bestandsanalyse	2
2.1	Naturraum	2
2.2	Boden	3
2.3	Grundwasser	3
2.4	Klima	4
2.5	Landschaftsbild	4
2.6	Biotoptypen und Einzelelemente	5
2.7	Fauna	7
2.8	Bewertung	7
3.	Auswirkungen der Bebauung	7
3.1	Veränderung der Landschaftsstruktur - betroffene Flächen	8
3.2	Naturhaushalt	8
3.3	Veränderungen im Landschaftsbild	9
4.	Maßnahmen zur Eingriffsregelung	9
4.1	Minimierung der Eingriffsintensität	9
4.2	Ausgleichsmaßnahmen	10
4.3	Bilanzierungsmodell	12
4.4	Bilanzierungsergebnis	14
4.5	Landschaftsbild	15
5	Zusammenfassung	15



2.2 Boden

Der Boden dient Mikroorganismen, Pflanzen und Tieren als Lebensraum. Er bietet den Pflanzen als Wurzelraum Verankerung sowie Versorgung mit Wasser, Sauerstoff und Nährstoffen. Seine spezifischen Eigenschaften bestimmen die jeweiligen Standortverhältnisse und seine Nutzungsmöglichkeiten, wie auch umgekehrt die Nutzungen die Entwicklung des Bodens beeinflussen.

Die Böden des Plangebietes befinden sich am Übergang von der grundwasserfernen zur grundwassernahen Geest. Entlang des vorhandenen Siedlungsrandes am Adenauerring finden sich trockene, nährstoffarme Sandböden, die sich aus Geschiebedecksand meist über glazifluvialen Sand gebildet haben und zu den Podsol-Braunerden bzw. den Podsolen gerechnet werden. Im größeren Teil des Plangebietes nach Norden zur grundwassernahen Geest hin befinden sich frische Sandböden, die sich je nach Grundwasserstand aus fluvialen Sanden zu Podsolen oder Gley-Podsolen entwickelt haben². Nach Kenntnissen des Stadt Lohne kommen teilweise Lehm und Ton vor. Die Trockengefährdung im Gebiet des Grünordnungsplanes wird als gering (Stufe 4 einer 7-stufigen Skala) bezeichnet³.

2.3 Grundwasser

Im Wasserwirtschaftlichen Rahmenplan Hase wird die Grundwassergleiche des oberen Hauptgrundwasserstockwerkes bei mittlerem Grundwasserstand im B-Plangebiet zwischen 25 m und 30 m ü. NN benannt. Der Grundwasserflurabstand würde somit mehr als 6 m betragen. Da der Wasserstand des Vulhopsgraben (Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 19.8), der das Plangebiet durchzieht, mit dem Grundwasserstand seines Einzugsgebietes korrespondiert, muß von einem etwas höheren Grundwasserstand ausgegangen werden, der nach Kenntnissen der Stadt bis 0,55 m unter Geländeoberkante liegt. Für die Aufbereitung des Grundwassers zu Trinkwasser wird ein geringer Aufwand zur Fällung von Eisen- und Manganverbindungen angegeben⁴. Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel liegt zwischen 100 und 200 mm/a. Das Grundwasserschutzpotential der Deckschicht wird als mittel eingeschätzt. Bei einer Grundwasserabsenkung in diesem Gebiet ist eine erhöhte Grundwasserneubildungsrate zu erwarten⁵.

² Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200 000, Teil A Bodenkundliche Standortkarte; Niedersächsische Landesanstalt für Bodenforschung (Hg), Hannover 1975

³ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200 000, Bodenkundliche Standortkarte -Trockengefährdung-; Niedersächsische Landesanstalt für Bodenforschung (Hg), Hannover 1982

⁴ Wasserwirtschaftlicher Rahmenplan Hase: Karte 3-5: Versalzung und Aufbereitbarkeit des Grundwassers; Der Niedersächsische Umweltminister (Hg), Hannover 1987

⁵ Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200 000, Grundwasser -Grundlagen-; Niedersächsische Landesanstalt für Bodenforschung (Hg), Hannover 1988

Von den Grünlandflächen innerhalb des Plangebietes aus gesehen bilden der Lärmschutzwand, der Siedlungsrand sowie die Rettungsstation die Sichtgrenzen. Das Plangebiet selbst ist nicht durch eine durchgängige Wegeverbindung erschlossen. Zur Zeit sind die direkten Anwohner sowie die Radfahrer auf dem vorbeiführenden Radweg die "Nutznießer" des vorhandenen "Landschaftsbildes".

2.6 Biototypen und Einzelemente

Im folgenden werden die Nutzungen, Strukturen und Biototypen beschrieben und aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes bewertet (Darstellung im Anhang). Daten zur Tierwelt sind für den Planungsraum nicht vorhanden. Auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen (Fehlen von Sonderstandorten, hohe Nutzungsintensität) erscheint die vorgenommene Biototypenkartierung ausreichend, um eine Beschreibung und Bewertung des Standort- und Habitatpotentials der Flächen im Plangebiet mit der notwendigen Aussageschärfe und -tiefe vorzunehmen.

Gehölze

Im Plangebiet des B-Planes Nr. 70/II der Stadt Lohne sind mehrere Solitär bäume vorhanden. Am östlichen Rand des Plangebietes entlang des vorhandenen Grasweges befindet sich eine linienförmige Gehölzstruktur mit einer ausgeprägten Strauchschicht.

Ihre ökologische Wertigkeit erhalten diese Strukturen wegen ihrer verschiedenen Habitatfunktionen als Ganz- oder elementare Teillebensstätte und Nahrungsreservoir für viele Käfer, Schnecken, Spinnen, Kleinsäuger und Vögel, als Ansitz- und Singwarte, als Deckung und Schutz vor Witterung, Feinden und Bewirtschaftung⁶. Auf Grund der isolierten Lage und der geringen Ausdehnung der Gehölze ist diese Funktion allerdings sehr eingeschränkt.

Grünland

Das Grünland im Plangebiet wird als Mäh- bzw. Standweide genutzt. Die Intensität der Nutzung ist als mittel bis hoch zu bezeichnen. Dominierend sind daher die für eine intensive Nutzung typischen Pflanzenarten (*Dactylis glomerata*, *Lolium perenne*, *Festuca rubra* u.a.). Die Bedeutung dieser Fläche für den Arten- und Biotopschutz ist in den potentiellen Habitatqualitäten (Ganz- und Teillebensraum, Nahrungsfläche) für Käfer, Spinnen und Kleinsäuger sowie einiger Vogelarten zu sehen. Beeinträchtigt wird das Habitatpotential durch Einträge von Nährstoffen.

Graben und Uferbereich des Vulhopsgrabens

Der Wasserstand des Graben im Plangebiet fällt im Sommer bei einer längeren Trockenperiode auf ein Minimum ab. Eine Unterwasservegetation ist nicht ausgebildet. Laminare Strömungsverhalten überwiegt. Stillwasserzonen oder Bereiche mit turbulentem Fließverhalten fehlen völlig. Aufgrund der vorhandenen Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen ist von einer erhöhten Nährstofffracht (insbesondere Stickstoffverbindungen) des Gewässers auszugehen.

⁶ Naturlandstiftung Hessen e.V. (Hrsg.): Feldgehölze als Lebensraum, Schriftenreihe Angewandter Naturschutz, Band 10; Lich 1990.



werden intensiv als Scherrasen gepflegt. Als Gehölze werden gerne niedrig gehaltene Sträucher und Bäume, in erster Linie Koniferen gepflanzt. Insgesamt ist das Habitatpotential in den Hausgärten eingeschränkt. Bedeutend ist die laubholzdominierte Gehölzstruktur am Südrand des Plangebietes.

2.7 Fauna

Daten zur Tierwelt liegen zur Zeit nicht vor. Auch für die Erstellung des Landschaftsplanes 1995 konnten keine Kartierungen unterschiedlicher Tiergruppen vorgenommen werden. Die vorgefundenen Biotopstrukturen im Plangebiet deuten darauf hin, daß ein Habitatpotential für seltene oder gefährdete Tierarten nicht bzw. nur sehr bedingt vorhanden ist. Insbesondere die isolierte Lage der B-Planflächen im Raum ohne direkten Anschluß an offene naturnahe Flächen schränkt das Standortpotential für die Tierwelt ein.

2.8 Bewertung

Für den Naturhaushalt wertbestimmende Landschaftselemente im Bereich des B-Planes Nr. 70/II sind die zur Zeit extensiv genutzten Flächen. Dies sind im wesentlichen die vorhandenen und in der Karte dargestellten Gehölzstrukturen. Beeinträchtigend für den Naturhaushalt wirken die intensiv genutzten Ackerflächen.

Die Bedeutung der B-Planflächen für den Arten- und Biotopschutz ist insgesamt durch die derzeitigen Nutzungen beeinträchtigt. Standorte für anspruchsvollere Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Erhöhung des Standortpotentials für seltene Tiere und Pflanzen könnte zwar durch eine Änderung (Extensivierung) der derzeitigen Flächennutzung erreicht werden; auf Grund der isolierten Lage der B-Planflächen im Raum ist eine sinnvolle Anbindung und Vernetzung mit angrenzenden Biotopstrukturen aber nicht möglich und somit ist eine nicht unwesentliche Einschränkung des Biotoppotentials gegeben.

3. Auswirkungen der Bebauung

Grundsätzlich kann sich die Realisierung von vorgesehenen Baumaßnahmen in mehrerer Hinsicht auf Natur und Landschaft auswirken:

- zeitweilige Beeinträchtigung und/oder Zerstörung angrenzender Strukturen während der Baumaßnahmen sind zu erwarten;
- der allgemeine Charakter der Landschaft kann verändert werden;
- die biotischen (Flora und Fauna) sowie die abiotischen Faktoren (Wasser, Boden, Luft) können negativ (selten positiv) beeinflusst werden (Naturhaushalt);
- es sind Veränderungen im Landschaftsbild zu erwarten.



3.3 Veränderungen im Landschaftsbild

Zukünftig werden Wohngebäude das Landschaftsbild im Plangebiet prägen. Es muß von einem Verlust an Ländlichkeit und Natürlichkeit im Plangebiet ausgegangen werden. Auch bei Übernahme der vorhandenen gliedernden Gehölze wird der zwar durch den vorhandenen Lärmschutzwall und den übrigen Siedlungsrand vorbelastete, ländliche Charakter des Plangebietes weiter überprägt. Der ausgeprägte Solitärcharakter der Eichen auf dem Grünland geht verloren. Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet ist eine Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Eingriffsregelung

Im folgenden werden die Maßnahmen gemäß der Eingriffsregelung hergeleitet und erläutert. Die Maßnahmen im Plangebiet werden im Maßnahmen- und Gestaltungsplan dargestellt.

4.1 Minimierung der Eingriffsintensität

Das Niedersächsische Naturschutzgesetz geht von dem Grundsatz aus, daß Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als notwendig beeinträchtigen dürfen (§ 8 NNatG). Unter dieser Prämisse ist der Bebauungsplan Nr. 70/II der Stadt Lohne erstellt.

Lage des Gebietes

Mit der Auswahl der Fläche am Siedlungsrand von Lohne und durch die Vorbelastung durch die Nordtangente mit der Unterbrechung der Sichtbeziehungen und der Wechselbeziehungen zur freien Landschaft, ist eine für die Siedlungserweiterung geeignete Fläche ausgewählt worden. Auch sind mit der Planung keine wertvollen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen und durch die Inanspruchnahme werden unbelastete Flächen in der freien Landschaft vermieden.

Versickerung anfallenden Niederschlagswassers

Um Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes zu minimieren und die Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung beizubehalten sowie die Abflußspende aus dem Gebiet nicht unnötig zu vergrößern, wird eine Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken selbst angestrebt. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse sind hierfür aufgrund von Lehm- und Tonanteilen jedoch teilweise nicht geeignet.

Sicherung der wertvollen Landschaftsbestandteile / Gehölzstrukturen

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden erhalten und teilweise ergänzt (s. Maßnahmenplan im Anhang). Zur Verbesserung ihrer Biotopqualitäten sowie zur Optimierung ihrer Vernetzungsfunktionen werden entsprechende Pflegemaßnahmen (Herausnahme kranker Gehölze, Auslichtung der Bestände) in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Kranke Bäume werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde saniert und durch Neupflanzungen ersetzt.

Nachpflanzen in den ersten 3 Jahren sollen den Aufwuchs garantieren. Als Pflanzware sind Sträucher 2 x v o.B. bzw. Heister mit 1 m bis 1,50 m Höhe zu verwenden.

Für den Grünzug, der zum einen in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet durchzieht und sich zum anderen parallel des Grabenverlaufes erstreckt, werden folgende Arten (s. Tabelle 1) zur Anpflanzung vorgeschlagen:

Tabelle 1: Geeignete Gehölzarten für Gehölzpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche/Vogelbeere
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Ilex aquifolium</i>	Hülse
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn/Schlehe
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Aesculus ceanea</i>	Rote Kastanie
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Tilia platyphyllos</i>	Linde
<i>Crataegus laevigata</i>	Rotdorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Scharzerle
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche

Um den Solitärcharakter der Eichen in der Mitte des Plangebietes zu erhalten, ist in diesem Bereich lediglich eine lockere Bepflanzung mit Sträuchern entlang der für die Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke vorzusehen.

Im Grünkorridor entlang des Vulhopsgrabens wird oberhalb der Mittelwasserlinie eine lockere Bepflanzung mit niedrig wachsenden Bäumen und Sträuchern vorgenommen, um eine Beschattung eines Schilfgürtels sowie der angrenzenden Bauflächen zu minimieren. Im Bereich der Mittelwasserlinie selbst soll die Anlage eines Schilfgürtels die Habitatqualitäten verbessern.

Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser

Es wird vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser zur Sicherung der Grundwasserspende weitgehend innerhalb des Plangebietes (private Grundstücksflächen und öffentliche Grünzüge) zu versickern. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist dieses jedoch nur bedingt



Ermittlung des Eingriffwertes

Nutzung	Flächengröße [in ha]	Biotop- Wertfaktor	Werteinheit
Bestand			
Wohngebiet a. Adenauerring	1,05	ohne Wertung	
Eingriffsrelevante Nutzungsstrukturen			
Grünland	5,30	1,4	7,42
Acker	2,62	0,7	2,36
Graben	0,06	2,0	0,12
Grasweg	0,07	1,3	0,09
Gehölzbestand	0,01	2,0	0,02
SUMME	9,12		10,02

Ermittlung des Planungswertes

Nutzungsstruktur	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheit
Bestand			
Wohngebiet a. Adenauerring	1,05	ohne Wertung	
geplante Nutzung			
Wohngebiet Neuanlage	5,71		
davon bebaut	2,855	0,0	0,0
Gärten	2,855	0,7	2,00
Erschließungsstraße	0,97		
davon versiegelt	0,78	0,0	0,0
Verkehrsgrün	0,19	0,6	0,11
öffentliche Grünfläche mit Gestaltung des Vulhopsgraben, Gehölzpflan- zungen, parkartige Freiflächen,			
Extensivräume	1,29	1,5	1,94
Heckenanlage (pr. Grünfl.)	0,02	1,4	0,03
Spielplatz mit Gehölzen	0,08	1,0	0,08
SUMME	9,12		4,16

Nach dem sowohl der aktuelle Bestandswert der Fläche als auch der angenommene Wert der Fläche nach Realisierung der Planung ermittelt wurde, werden diese Werte gegenübergestellt. Die Differenz zwischen dem **Bestandswert** = 10,02 WE und dem **Planungswert** = 4,16 WE ergibt das **Kompensationsdefizit** von 5,86 WE.

ken. Derartige Flächen mit vielfältigen Strukturen auf einer insgesamt großen Flächen (Kompensationsfläche verschiedener Eingriffsflächen) haben einen höheren Kompensationswert als kleinere und isolierte Kompensationsflächen. Neben der innergebietlichen Wert- und Funktionssteigerung als Vegetationsstandort, als Lebens- und Teillebensraum und natürlicher Boden- und Bodenwasserbeschaffenheit, wird mit der Flächenumnutzung ein wertvoller Vernetzungstrittstein geschaffen, der als Element dem großräumigeren Verbund dient.

4.5 Landschaftsbild

Gegenüber dem derzeitigen, durch die angrenzenden Flächennutzungen bereits vorbelasteten Zustand (landwirtschaftliche Flächen umgeben von Siedlungsrand und Lärmschutzwand) wird zukünftig (Wohnbebauung) ein geringerer Natürlichkeitsgrad des Landschaftsbildes zu erwarten sein. Wenn auch die Solitäreichen sowie die Gehölzreihe erhalten bleiben, so ist ihre Bedeutung für das Landschaftsbild innerhalb eines Wohngebietes eine andere als innerhalb landwirtschaftlich genutzter Freiflächen.

Der Verlust an Ländlichkeit und Natürlichkeit wird durch eine Ausweitung der gehölzdominierten Flächen mit extensiv gepflegten Landschaftsrasen gemindert werden.

5 Zusammenfassung

Die Erschließung der Flächen des B-Planes Nr. 70/II stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Unter den Maßgaben des Minimierungsgebotes werden die vorhandenen wertvollen Landschaftselemente erhalten. Der Versiegelungsgrad innerhalb des erweiterten Plangebietes steigt auf ca. 45 % der gesamten Fläche.

Wie eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung nach dem Prinzip Fläche x Wertigkeit verdeutlicht, kann der Wegfall von belebter, landwirtschaftlicher Nutzfläche aufgrund von Versiegelung durch die Schaffung neuer Habitats und qualitativer Aufwertung bestehender Lebensräume im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird im Zuge von externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert. Es ist die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Obstwiese mit Wallheckenstrukturen und Flachwassersenkungen vorgesehen. Durch eine Ausdehnung der gehölzdominierten Flächen und einen naturnahen Rückbau eines Entwässerungsgrabens wird der verringerte Natürlichkeitsgrad des Landschaftsbildes ausgeglichen.