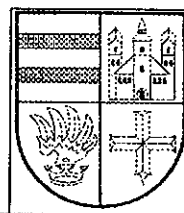


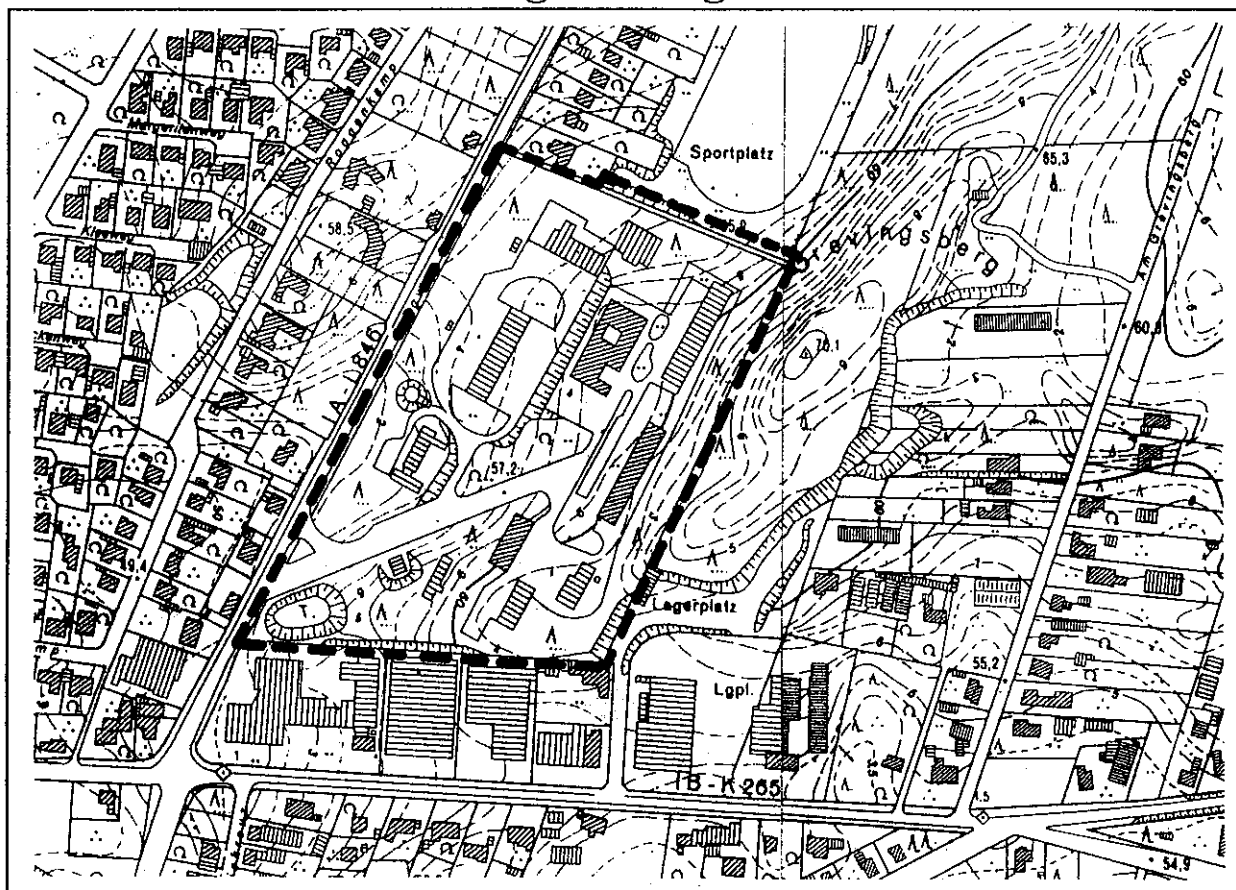
**Stadt Lohne**  
Landkreis Vechta



## Bebauungsplan Nr. 90 / I

"An den Landwehren", Bergweg

- Begründung -



Maßstab 1 : 5000

Stadt Lohne  
Abt. Planung und Umwelt

## Begründung

### **1. Anlaß und Ziel der Planung**

Mit der vorliegenden Planaufstellung soll der ca. 7,06 ha große Bereich der ehem. Kaserne am östlichen Siedlungsrand der Stadt Lohne einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

Die Überplanung dieser Fläche wurde notwendig, da die Bundeswehr im Zuge der Truppenreduzierung in Deutschland u.a. auch den Bundeswehrstandort Lohne „An den Landwehren“ aufgegeben hat. Im August 1994 war die Räumung des Geländes durch die Bundeswehr abgeschlossen.

Der vorrangige Planungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 90 / I ist die Entwicklung eines gemischten Nutzungskonzeptes. Auf eine umfassende städtebauliche Neuordnung wurde zu Gunsten eines weitestgehenden Erhalts der Gebäude, Lage der Straße sowie der Grünstrukturen verzichtet.

### **2. Rahmenbedingungen**

#### **2.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Rat der Stadt Lohne hat am 16.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.01. bis 28.02.1997 statt. Der Geltungsbereich wurde durch Beschluß des VA vom 05.12.1995 aufgeteilt in 90/I und 90/II.

Das Plangebiet 90/I wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Landesstraße L 846 (Bergweg),
- im Süden durch das anschließende Gewerbegebiet, das nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt,
- im Osten durch sich anschließende Waldbereiche des Grevingsbergs,
- im Norden durch sich anschließende Wohnbebauung entlang des Bergweges sowie die durch die Bundeswehr genutzte Sportplatzfläche.

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

## **2.2 Einordnung in die Bauleitplanung der Stadt**

Das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne entsprechend der bisherigen Nutzung durch die Bundeswehr als Fläche für den Gemeinbedarf (FG) dargestellt.

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 16.12.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne für den Bereich der ehem. Kaserne beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan '80 werden mit Inkrafttreten der 21. Änderung für den Geltungsbereich rechtsunwirksam. Die Änderung sieht vor, diesen Bereich als gemischte Baufläche auszuweisen.

An den Planungsbereich Nr. 90 / I grenzen keine Gebiete an, in denen bereits rechtskräftige Bebauungspläne bestehen.

## **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 die Stadt Lohne ist von einiger Bedeutung, das z. Z. nur in Teilbereichen genutzte Gelände an der Osttangente planerisch zu bearbeiten und einer langfristigen Nutzung zuzuführen.

### **3.1 Nutzungsstruktur – Immissionsschutz**

Der Planungsraum liegt in einer Entfernung von ca. 1,2 km östlich der Lohner Stadtmitte am Bergweg (L 848). Der Planbereich ist entsprechend seiner bisherigen Nutzung als Kaserne zu großen Teilen bebaut. Eingefaßt wird der Kasernenbereich von bis zu 30 m breiten Grünflächen, die hauptsächlich mit Nadelgehölzen bewachsen sind.

Im unmittelbaren nördlichen Umfeld schließen sich Wohnbaunutzungen (Einfamilienhäuser) an. Im Süden grenzen gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet an. Im Osten reicht das Waldgebiet Grevingsberg an den Planungsbereich heran, während auch westlich des Bergweges Freiflächen mit vereinzelt Wohnnutzungen anschließen. Die Entwicklung einer gemischten Nutzfläche fügt sich daher in die direkt angrenzenden Nutzungen ein.

Im weiteren Umgebungsbereich finden sich in nördlicher Richtung in einem Abstand von mehr als 300 m Schlachtereibetriebe.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 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 so weit wie möglich vermieden werden. Durch § 50 BImSchG wird zwar die besondere Bedeutung einer immissionsschutzgerechten Zuordnung von Flächen hervorgehoben; wie die eingeschränkte Formulierung „soweit wie möglich“ jedoch zeigt, wird damit 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 nördlich liegenden Naßbetriebe sind durchweg durch ihre Nutzungen den genehmigungspflichtigen Anlagen gem. §§ 4 – 21 BImSchG zuzurechnen. Sie liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Trotz dieser bestehenden Naßbetriebe hält die Stadt Lohne die Entwicklung einer gemischten Nutzfläche auf dem ehem. Kasernengelände für vertretbar: Es bestehen bereits umfangreiche Wohnnutzungen in ähnlichen und von dem Betrieb beeinflussten Bereichen, u.a. entlang des Bergweges und nördlich der Kaserne. Es entsteht mit der vorliegenden Planung somit keine völlig neue städtebauliche Konfliktsituation.

Nach den dargestellten Radien liegen die ausgewiesenen Bauteppiche in einer Entfernung von 370 m und mehr zu den Naßbetrieben. Weiterhin befindet sich das Plangebiet südwestlich der Schlachtereien.

Aufgrund der Entfernung, der Ausrichtung sowie unter Beachtung der vorherrschenden Winde aus Westen sind die Belästigungen für das Plangebiet in der Summe und mit den zugrunde gelegten Abständen nicht als erheblich zu werten. Ein Verzicht auf eine Entwicklung in diesem innerstädtischen Randbereich ist für die Stadt Lohne unter Einbeziehung der o.a. Entscheidungsgründe nicht akzeptabel. Eine städtebauliche Neuordnung des ehem. Kasernengeländes ist im Sinne der vorgelegten Planung wünschenswert.

Aufgrund der Anregung von westlich des Bergweges wohnenden Anlieger wurde ein Gutachter beauftragt, um nachzuweisen, welche Belastungen für Anlieger westlich des Bergweges aus dem Plangebiet zusätzlich entstehen.

Aufgrund der Emissionen aus dem Gewerbegebiet kommt es an dem Wohnhaus gegenüber der Einfahrt zu den Gewerbegebieten 2 und 3 zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte für Wohngebiete. Dieses Grundstück ist jedoch durch den vom Bergweg ausgehenden Verkehrslärm vorbelastet, hier kommt es bereits zu Überschreitungen um fast 10 dB(A).

Die Lärmbelastung des o. g. Grundstücks wird nach Aussagen des Gutachters ausschließlich durch Verkehrslärm der Landesstraße bestimmt.



### **3.2 Erschließungsstruktur – Belange des Verkehrs**

Das Gebiet wird durch den Bergweg (L 846) sowie durch die Von-Stauffenberg-Straße erschlossen. Weiterhin dient die Planstraße B im Norden des Planbereiches der Erschließung der Sporthalle und sicher die eingetragene Zuwegung von Eigentümern zum östlich angrenzenden Grevingsberg. Eine Erschließung des Gewerbegebietes durch die Planstraße B ist ebenso wenig vorgesehen wie die der sozialen Zwecken dienenden Flächen.

Mit der Von-Stauffenberg-Straße ist eine störungsarme Anbindung und Verteilung des Verkehrs gewährleistet. Kapazitätsprobleme sind nicht zu erwarten.

### **3.3 Naturräumliche Situation – Belange von Natur und Landschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gem. der §§ 7 ff. NNatG zu minimieren. In der Begründung zum Bebauungsplan ist deshalb auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind.

Die Erfassung von Natur und Landschaft basiert auf einer vom Büro Nordlohne & Bechly durchgeführten Kartierung. Die Ergebnisse sind im Grünordnungsplan – der diesem Bebauungsplan anliegt – detailliert beschrieben.

Die Gutachter kommen zu der Schlußfolgerung, daß für den Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet 90 / I rein rechnerisch ein Ersatz von ca. 8000 Werteeinheiten durch die Aufwertung einer Ersatzfläche erforderlich wird.

Als Ersatzfläche ist das Flurstück 392 der Flur 19 der Stadt Lohne vorgesehen. Die Stadt Lohne beabsichtigt hier Grünland einzusäen.

### **3.4 Infrastruktur – Belange der 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 zur Zeit durch die „Energieversorgung Weser-Ems AG“ vorgenommen, deren Leitungsnetz entsprechend der Bebauungsplanfläche ergänzt werden muß.
- (2) Für die Stromversorgung ist zur Zeit ebenfalls die „Energieversorgung Weser-Ems AG“ 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 Wasserkwerk Holdorf aus gespeist.

- (5) Die Beseitigung der Schmutzwässer geschieht in der Kläranlage Riebel. Die Kapazität der Kläranlage ist hierfür ausreichend.
- (6) Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich zu versickern.
- (7) Altablagerungen oder gefahrenverdächtige Flächen sind im Planungsgebiet nach Aussage des Bundesvermögensamtes nicht bekannt, aber aufgrund der vorherigen Nutzung als Kasernenanlage nicht auszuschließen. Die Tankanlage und die Abscheideanlage im ehemaligen Technischen Bereich der Bundeswehr wurden bereits ausgebaut.
- (8) Die Stadt Lohne wird sicherstellen, daß gem. § 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 Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt zur Zeit durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung 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. Die infrastrukturellen Belange stehen dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen.

## **4. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet gliedert sich in verschiedene Bereiche: Die unmittelbar am Bergweg (L 846) angrenzenden Areale werden als eingeschränkte Gewerbegebiete 1 – 3 ausgewiesen. Durch die sehr gute verkehrliche Anbindung an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz ist hier die Ansiedlung von Betrieben vorgesehen, die auf eine solche Anbindung angewiesen sind oder die u. U. auch von Schwerlastverkehr frequentiert werden.

Östlich angrenzend sind Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für sportliche Anlagen und ein eingeschränktes Mischgebiet ausgewiesen; diese Ausweisungen orientieren sich am baulichen Bestand mit der Zielsetzung, diesen zu erhalten und weiter zu nutzen.

In den eingeschränkten GE-Flächen entlang der Landesstraße 846 wird die maximale Gebäudehöhe auf 10 m festgesetzt, um ein stark dominierendes straßenseitiges Erscheinungsbild von baulichen Anlagen zu vermeiden. Die bestehenden straßenbegleitenden Grünstrukturen säumen die gewerblich benutzten Flächen und grenzen diese zum Bergweg ab. Ein deutliches Übertreten der Grünstrukturen durch Gebäudeteile, vor allem in den GE<sub>E</sub>-Flächen 1 und 3 ist nicht erwünscht.

Bedingt durch die Morphologie des Geländes und die größere Distanz zur Landesstraße L 846 wird in der Flächen für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen die maximale Gebäudehöhe auf 12 m festgesetzt. Diese maximale Höhe orientiert sich z. T. an bestehenden baulichen Anlagen, deren Nutzung dadurch nicht eingeschränkt wird.

Um die Anzahl der Ein- und Ausfahrten zum Bergweg zu minimieren, sind diese Bereiche genau definiert. Ansonsten sind entlang des Bergweges Grünstrukturen festgesetzt, die um ein Zu- und Abfahrtsverbot ergänzt werden. Innerhalb dieser Grünstrukturen sind keine Zu- und Abfahrten möglich.

#### Eingeschränktes Mischgebiet MI<sub>E</sub>

In diesem Bereich südlich der Von-Stauffenberg-Straße wird eine eingeschränkte Mischgebietsnutzung festgeschrieben (siehe textliche Festsetzung Nr. 1). In den ausgewiesenen Bauteppichen, die sich stark am Gebäudebestand orientieren, ist eine max. zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vorgesehen, so daß sich auch Erweiterungen oder Neubauten dem morphologisch stark geprägten Bereich fügen.

Als Barriere zur südlich angrenzenden gewerblichen Nutzung dienen Grünflächen, die mit einem entsprechenden Pflanzgebot belegt sind.

#### Flächen für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Diese im Nordosten liegende Planbereich wird geprägt durch die ehemaligen Unterkunftsgebäude sowie das Wirtschaftsgebäude. Die vorgesehenen Bauteppiche orientieren sich sehr stark am Bestand und lassen begrenzte Erweiterungen oder Anbauten zu. Weiterhin ist entlang der Von-Stauffenberg-Straße eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen, da sich der heute existente Baumbestand als erhaltenswert und entsprechend der Pflanzliste ausbaufähig darstellt.

Die Abgrenzung zwischen der für soziale Zwecke vorbehaltenen Fläche sowie dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet erfolgt durch eine ausgewiesene Grünfläche, die entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu bepflanzen ist. Durch die starke Morphologie des Geländes erscheinen gegenseitige Beeinträchtigungen zwischen den eingeschränkten Gewerbebetrieben 2 und 3 sowie den östlich angrenzenden sozialen Flächen als von nur untergeordneter Bedeutung.

#### Fläche für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Auf dieser Fläche ist die Sanierung und Erweiterung der bestehenden Sporthalle vorgesehen, die Ausnutzungsziffern wurden entsprechend gewählt.



### Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GE<sub>E</sub> 1)

In das umgebaute Gebäude innerhalb dieses eingeschränkten Gewerbegebietes (siehe textliche Festsetzung Nr. 2) ist das Zollamt Lohne eingezogen. Der ausgewiesene Bauteppich orientiert sich stark am Gebäudebestand, läßt aber notwendige Umbauten und Erweiterungen zu. Vorgesehen ist eine Zufahrt über die Von-Stauffenberg-Straße und direkte Ausfahrt auf den Bergweg (L 846). Die bestehenden Grünbereiche liegen im Eingangsbereich des Plangebietes und gewährleisten aufgrund des zum Teil dichten Baum- und Strauchbestandes eine gewisse Sichtschutzfunktion.

### Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (GE<sub>E</sub> 2)

Dieses eingeschränkte Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 3) wird sowohl über die Von-Stauffenberg-Straße sowie durch direkte Anbindung an den Bergweg erschlossen. Ausgewiesen sind in diesem Bereich zwei Bauteppiche, die großzügigen Spielraum bei der Neuansiedlung von Betrieben entsprechend der Ausweisung zulassen. Auf Sichtschutzpflanzungen entlang der Landesstraße wurde in diesem Bereich verzichtet, um eine Repräsentation neu ansiedelnder Betriebe zum Bergweg zu ermöglichen. Der Grünbestand in diesem Bereich entlang der L 846 soll durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 aufgeführten einheimischen Laubgehölze ersetzt werden. Weiterhin befinden sich zwei Grünflächen innerhalb dieses eingeschränkten Gewerbegebietes 3, die zur Gliederung bzw. Strukturierung beitragen werden.

### Eingeschränktes Gewerbegebiet 3 (GE<sub>E</sub> 3)

In diesem eingeschränkten Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 4) ist die Nutzung der bestehenden Gebäude durch das Technische Hilfswerk (THW) vorgesehen, die entsprechende Bauteppichausweisung orientiert sich daher auch hier am Gebäudebestand und läßt die notwendigen An- und Umbauten im erforderlichen Maße zu. Dieses Plangebiet wird zur Planstraße B sowie zum Bergweg (L 846) durch großzügige Grünflächen eingefasst.

## **4.2 Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Von-Stauffenberg-Straße, Planstraße B sowie die L 846. Die HAUPTerschließung erfolgt über die ca. 210 m lange Von-Stauffenberg-Straße, deren Querschnitt sich bereits heute in der ausgewiesenen Form darstellt. Die weitere Erschließung, vor allem des eingeschränkten Mischgebietes sowie der Fläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen, erfolgt über private Wegeführungen. Planstraße B sichert die Erschließung der Sporthalle sowie die eingetragene Zuwegung der Kirche zum östlich angrenzenden Greivingsberg. Weiterhin werden die nördlich angrenzenden Flächen, die bislang als Sportfläche der Bundeswehr genutzt wurden, durch die Planstraße B erschlossen. Eine Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie der sozialen Zwecken dienenden Flächen ist nicht vorgesehen.

Die Planstraßen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### 4.3 Textliche Festsetzungen/Hinweise (im Überblick):

In Ergänzung der Planzeichen werden für das Plangebiet 90 / I folgende Festsetzungen getroffen:

1. Im eingeschränkten Mischgebiet (MI<sub>E</sub>) sind auf der Grundlage des § 1 (5) und (9) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Geschäfts- und Bürogebäude i.S.d. § 6 (2) Nr. 2 BauNVO,
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke i.S.d. § 6 (2) Nr. 5 BauNVO,
3. Sonstige Gewerbebetriebe i.S.d. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO,
4. Wohnen nur in Verbindung mit einer Nutzung gem. Nr. 1 – 3.

Alle anderen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.d. § 6 (2) und (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GE<sub>E</sub> 1) sind auf der Grundlage des § 1 (5) und (9) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude i.S.d. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.

Alle anderen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.d. § 8 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet 2 (GE<sub>E</sub> 2) sind auf der Grundlage des § 1 (5) und (9) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe i.S.d. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude i.S.d. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO,
3. Tankstellen i.S.d. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.

Alle anderen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.d. § 8 BauNVO sind nicht zulässig.

4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet 3 (GE<sub>E</sub> 3) sind auf der Grundlage des § 1 (5) und (9) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe i.S.d. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude i.S.d. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO,
4. Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke i.S.d. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO.

Alle anderen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.d. § 8 BauNVO sind nicht zulässig.

5. Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE<sub>E</sub>) die Firsthöhe von Gebäuden auf höchstens 10 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche (Bergweg) festgesetzt.
6. Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird in den Flächen für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen die Firsthöhe von Gebäuden auf höchstens 12 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens der jeweils bestehenden Gebäude festgesetzt. Bei einem Abriß bzw. Neubau ist dieses bestehende Maß zu ermitteln und zu übernehmen.
7. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze nachzupflanzen und als dichte Pflanzung zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Als standortgerechte einheimische Laubgehölze sind folgende Arten zu verwenden:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Eiche	(Quercus robur)	Faulbaum	(Frangula alnus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Hasel	(Corylus avellana)
Hülse	(Ilex aquifolium)	Liguster	(Ligustrum vulgare)
Ohrweide	(Salix aurita)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Birke	(Betula pendula)
Rote Kastanie	(Aesculus canea)	Esche	(Fraxinus excelsior)
Feldahorn	(Acer campestre)	Feldulme	(Ulmus minor)
Holunder	(Sambucus nigra)	Hundsrose	(Rosa canina)
Linde	(Tilia platyphyllos)	Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	Rotbuche	(Fagus sylvatica)

8. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die mit A gekennzeichnet ist, sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu pflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Als standortgerechte einheimische Laubgehölze sind folgende Arten zu verwenden:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Holunder	(Sambucus nigra)
Hülse	(Ilex aquifolium)
Hundsrose	(Rosa canina)
Liguster	(Legustrum vulgare)

9. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die mit B gekennzeichnet ist, sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu pflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Als standortgerechte einheimische Laubgehölze sind folgende Arten zu verwenden:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Eiche	(Quercus robur)	Faulbaum	(Frangula alnus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Hasel	(Corylus avellana)

Hülse	(Ilex aquifolium)	Liguster	(Ligustrum vulgare)
Ohrweide	(Salix aurita)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Birke	(Betula pendula)
Rote Kastanie	(Aesculus canea)	Esche	(Fraxinus excelsior)
Feldahorn	(Acer campestre)	Feldulme	(Ulmus minor)
Holunder	(Sambucus nigra)	Hundsrose	(Rosa canina)
Linde	(Tilia platyphyllos)	Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	Rotbuche	(Fagus sylvatica)

10. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB ist im Abstand von je 3 m bei Fassadenflächen, die nicht durch Fenster gegliedert sind, eine standortgerechte Kletterpflanze mit entsprechender fachgerechter Kletterhilfe zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei sind folgende Pflanzenarten zu wählen:

Efeu (*Hedera helix*), Knöterich (*Polygonum aubertii*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Pfeiffenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Anemonen-Waldrebe (*Clematis montana*).

### **Hinweis:**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig sind gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978 Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Vechta zu melden.

### **Hinweis:**

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 30.09.1997

gez. Niesel  
Stadtdirektor

### **Verfahrensvermerke:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abt. Planung und Umwelt.

Lohne, den 30.09.1997

gez. Stüber