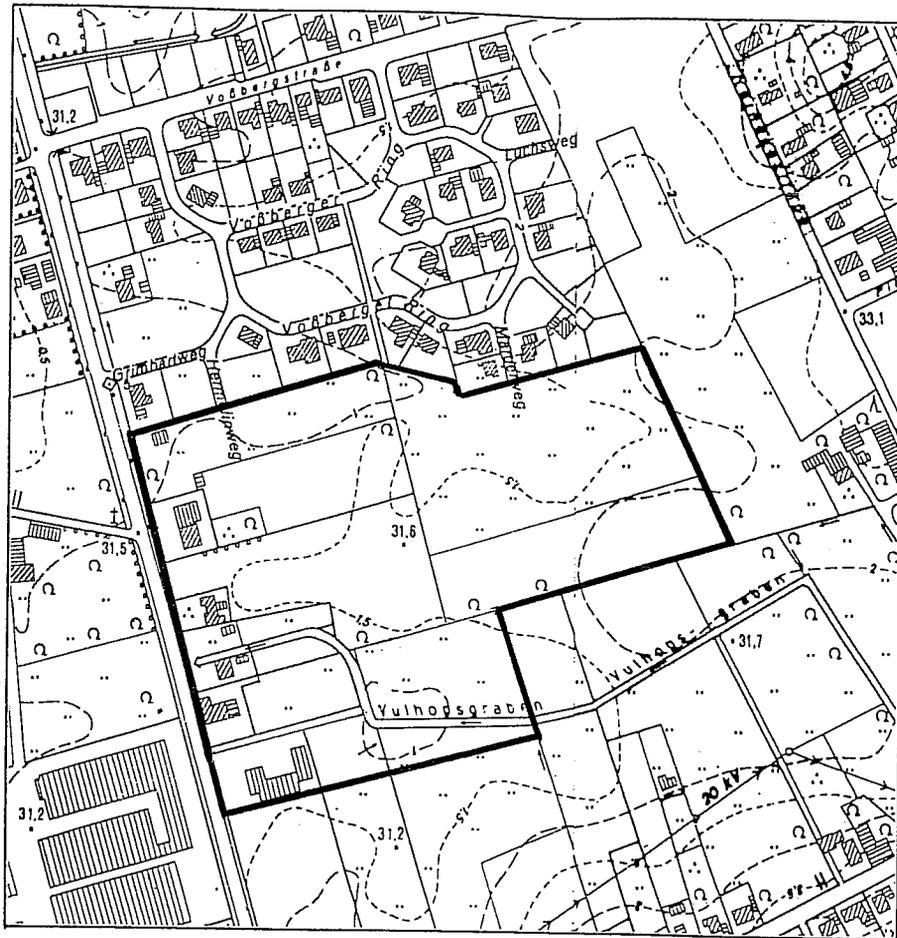


STADT LOHNE



BEBAUUNGSPLAN NR. 91

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER L 848 (BAKUMER STRASSE)
UND NÖRDLICH DES VULHOPSGRABENS

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Auf Grund des §1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils geltenden Fassung, beschloß der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne am 02.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 für das Gebiet östlich der L 848 (Bakumer Straße) und nördlich des Vulhopsgrabens. Gleichzeitig wurde die Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 98 NBauO beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnungsbedarfes der Stadt Lohne. Das Verfahren wird gemäß dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt wird im Wege der Berichtigung angepaßt. (gem. § 1 Abs. 2 BauGB - MaßnahmenG)

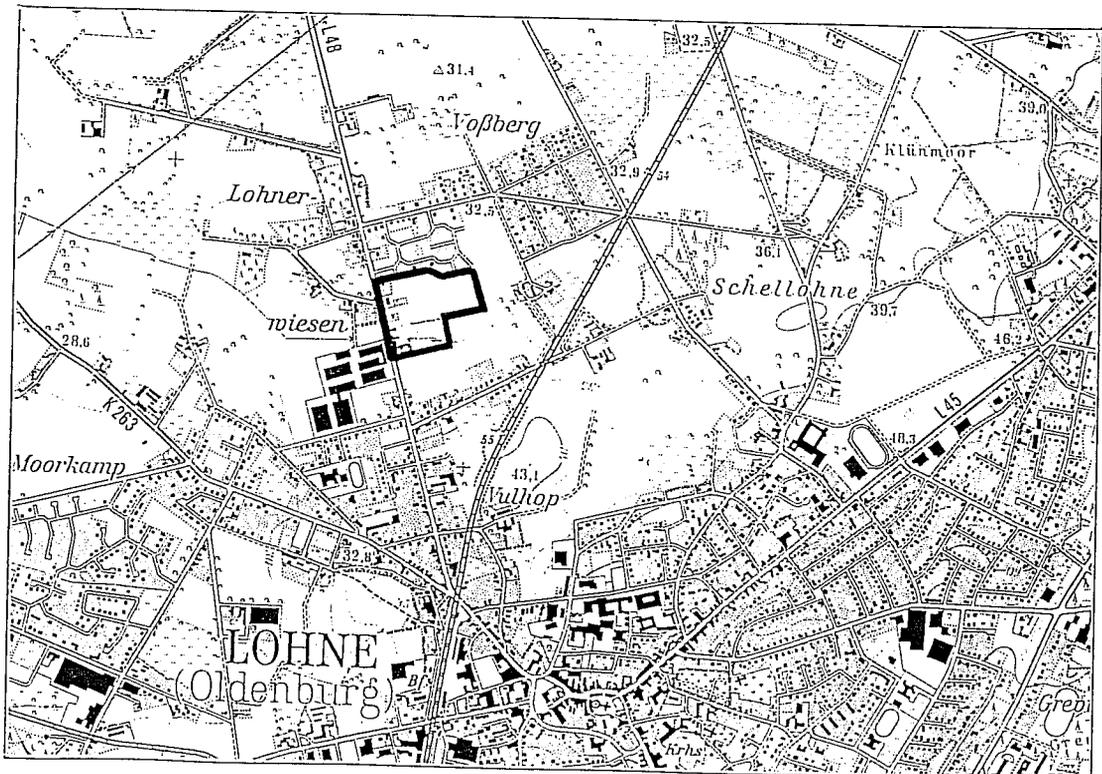
2. KARTENGRUNDLAGE

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

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich der L 848 (Bakumer Straße) und südlich des Wohngebietes am Voßberger Ring (Bebauungsplan Nr. 81). Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke: 37/1, 37/4, 39, 38, 42, 45/53, 40, 41/2, 41/1, 61/10, 61/9, 65/9, 65/10, 61/6, 61/7 und 60 (teilweise) der Flur 26. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Abb. 1 Übersichtsplan 1 : 25.000



5. RAHMENPLANUNG

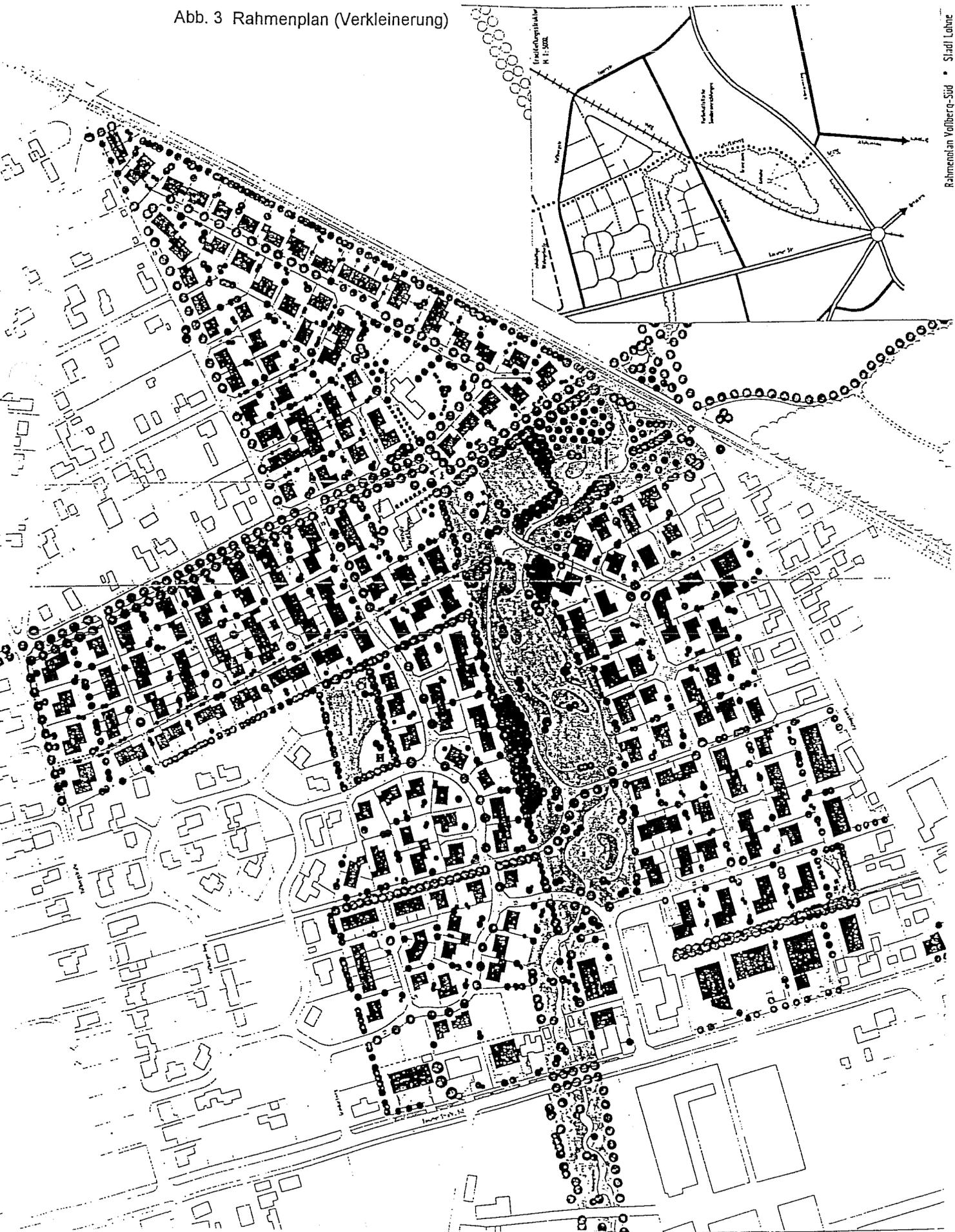
Der Entwicklung des Wohngebietes Voßberg-Süd hat die Stadt Lohne einen Rahmenplan vorangestellt, der den ganzen Bereich zwischen den bisherigen Siedlungsflächen im Bereich Voßbergstraße und dem Vulhopsweg umfaßt sowie grundsätzliche Anbindungsmöglichkeiten bis zum Ortskern Lohnes andeutet.

In diesem Rahmenplan (Abb. 3) wird die städtebauliche Entwicklung von folgenden Leitideen geprägt:

- Längs der Bakumer Straße soll sich auf der Ostseite die mischgebietstypische Nutzung bzw. eine auf mischgebietsverträgliche Immissionen eingeschränkte gewerbliche Entwicklung vollziehen.
- Die Flächen beidseits des Vulhopsgrabens sollen eine großzügige Grünverbindung und eine Zäsur in dem Siedlungskörper darstellen. In diesen Freiraum sollen die erforderlichen Einrichtungen zur Regenrückhaltung naturnah eingegliedert werden. Langfristig soll eine Nord-Süd-Verbindung durchgehend nur für Radfahrer und Fußgänger den Bereich der Siedlungsfläche Voßbergstraße an den Ortskern anbinden.
- Die Grünverbindung soll so wenig wie möglich von KFZ-Verkehr durchschnitten werden, jedoch für Fußgänger und Radfahrer durchquerbar sein.
- Die Wohngebiete sollen in erster Linie für familiengerechtes Wohnen entwickelt werden, das nach der Bedarfslage und der Nachfrage überwiegend in Form des freistehenden Einfamilienhauses entwickelt werden soll. Daneben soll jedoch stärker als bisher verdichtetes Wohnen in Form von Wohnhausgruppen und Doppelhäusern angeboten werden. Entsprechend der in den letzten Jahren verstärkt auftretenden Nachfrage im Bereich Mietwohnungsbau soll in begrenztem Umfang und an geeigneten Stellen Bauland für derartige Objekte im Geschosßwohnungsbau bereitgestellt werden.
- Die für die Siedlungsentwicklung evtl. weiter erforderlichen sozialen Einrichtungen (z.B. Kindergarten, Jugendpflege, Senioreneinrichtungen) sollen nach Möglichkeit Verbindung zu dem Grünraum Vulhopsgraben erhalten, an die hauptsächlichen Fuß- und Radwegeverbindungen angeschlossen sind und, falls erforderlich, dann realisiert werden, wenn die Siedlungsentwicklung sich weiter entwickelt.

Aus dem Rahmenplan soll nunmehr der Bereich nördlich des Vulhopsgrabens baurechtlich verbindlich geplant werden. Das Gebiet umfaßt Flächen, die für Wohnungsbau und für eine mischgebietstypische Entwicklung längs der Bakumer Straße vorgesehen sind.

Abb. 3 Rahmenplan (Verkleinerung)



6. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt beabsichtigt mit dieser Planung, Flächen für dringend benötigten Wohnungsbau bereitzustellen. Damit kann die Ausweisung von weiteren Bauflächen in Ortsrandlage vermieden werden. Der Landschaftsverbrauch wird dadurch minimiert, während Lücken im Stadtgebiet aufgefüllt werden.

Die Stadt Lohne hat in sechs Baugebieten (Stand: August 1993) noch 186 Bauplätze (z.T. als Reihenhäuser) zur Verfügung. Dafür haben sich 192 Bauwillige beworben. Auch für das Baugebiet Nr. 91 bestehen bereits 51 Anfragen. Durch diesen Bebauungsplan können 50 Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet bebaut werden; ein Teil davon in verdichteter Bauweise. Zur Deckung des Wohnbedarfs, der sich durch diese Nachfrage zeigt, ist es erforderlich, kurzfristig weitere Bauplätze zur Verfügung zu stellen.

Die nördlich des Bebauungsplangebietes liegende aufgelockerte Einfamilienhausbebauung wird mit dieser Planung fortgeführt. In einem Teilbereich werden auch die Voraussetzungen für eine verdichtete Wohnbebauung, z.B. als Reihenhäuser, geschaffen. Dabei wird die langfristige Anbindung des Wohngebietes an die Ortslage bereits berücksichtigt.

Die gemeinschaftliche Grünanlage soll gesichert werden und der Siedlung einen Identifikationspunkt als „Dorfplatz“ geben.

Zur Gliederung und Eingrünung des Gebietes sollen Pflanzstreifen erhalten und angelegt werden. Der Bereich des Vulhopsgrabens soll naturnah umgestaltet werden und den Ansatz für die weitere Grünplanung nach Westen und nach Südosten (s. Rahmenplan) bieten.

An der Bakumer Straße soll die gemischte Nutzung gesichert und ihr Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden. Dabei soll baulich auf die benachbarte Wohnbebauung Rücksicht genommen werden. Im südlichen Bereich soll als Abstufung zum westlich der Bakumer Straße gelegenen Industriegebiet ein Gewerbegebiet entwickelt werden.

Die Erschließung ist mit verkehrsberuhigten Wohnstraßen geplant. Die Fortführung der Planung nach Osten und Süden wird bei der Erschließungsplanung bereits durch Anschlußpunkte im Straßennetz berücksichtigt. Das gleiche gilt für ein straßenunabhängiges Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer.

7. BISHERIGE NUTZUNG

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird landwirtschaftlich als Grünland und Ackerfläche genutzt. Lediglich im Westen, entlang der Bakumer Straße, befindet sich aufgelockerte Bebauung mit gemischter Gewerbe- und Wohnnutzung.

Im Nordosten des Gebietes befindet sich ein Dorfplatz, der von der Siedlungsgemeinschaft am Voßberger Ring errichtet wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 schließt unmittelbar nördlich an.

Insgesamt gesehen handelt es sich bei dem Planungsgebiet um den nördlichen Teil einer freien Fläche, die durch Acker- und Grünlandnutzung geprägt ist und die sich

zwischen dem südlich gelegenen Stadtzentrum und den nördlich gelegenen neueren Siedlungen befindet.

8. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES IM EINZELNEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Bauflächen zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt; dabei ist das zweite Geschöß in das Dachgeschoß zu integrieren. Die Gebäudehöhe wird durch eine festgesetzte Traufhöhe von höchstens 4,5 m begrenzt. Zusammen mit der Festsetzung der Dachneigung wird so die typische aufgelockerte, niedrige Bebauung des Ortsrandes auch in diesem Baugebiet aufgenommen.

In den Mischgebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit ist es möglich, den für eine gewerbliche Nutzung höheren Versiegelungsbedarf und Geschoßflächenbedarf zu erreichen, ohne das jedoch eine zu massive Bebauung und Verdichtung in der Nachbarschaft der Wohnbebauung zugelassen wird.

Nördlich der EWE wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung, daß nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nicht wesentlich stören, wird bezüglich der Emissionen ein Mischgebietscharakter erreicht. Damit ist eine Abstufung zwischen dem westlich der Bakumer Straße gelegenen Industriebetrieb und der Wohnbebauung im Plangebiet gewährleistet.

Das auf den Flurstücken 37/1 und 37/4 tätige Fuhrunternehmen genießt, soweit genehmigt, Bestandschutz; eine weitere Entwicklung des Speditionsstandortes an dieser Stelle ist jedoch nicht gewünscht. Eine Ausweitung des Speditionsstandortes ist schon allein wegen der vorhandenen Wohnbebauung am Voßberger Ring und am Grimmbartweg nicht möglich. Daher wird in diesem Bereich ein Mischgebiet ausgewiesen. Um die gewünschte tatsächliche Entwicklung sicherzustellen, wird längs der Bakumer Straße eine Wohnnutzung nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung zugelassen.

In den allgemeinen Wohngebieten wird das Maß der Bebauung in den verschiedenen Bereichen differenziert. Dadurch soll erreicht werden, daß neben der aufgelockerten Bauweise auch eine verdichtete Bauweise stattfinden kann. Für diese Bebauung sind Bereiche am Ende der Planstraßen D und C vorgesehen. Hier wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt. Die verschiedenen Maße ergeben sich aus den verschiedenen vorgesehenen Grundstücksgrößen. Die Lage der verdichteten Wohnbebauung ist begründbar durch relativ kurze Erschließungswege zum Grimmbartweg bzw. zur L 848 und der Zusammenlegung eines eigenen Wohnbereiches. In dem Bereich der Planstraße D wird das Errichten von Hausgruppen vorgeschrieben, wohingegen im Bereich der Planstraße C Hausgruppen, Doppelhäuser als auch Einzelhäuser möglich sind.

In den übrigen allgemeinen Wohngebieten wird Einzel- bzw. Doppelhausbebauung festgesetzt. Dazu wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von ebenfalls 0,4 festgesetzt. Damit wird die erwünschte typische Einfamilienhausbebauung erreicht.

Entlang der geschwungenen Führung der Planstraße A wird die Hauptfirstrichtung der Gebäude festgesetzt. Damit soll erreicht werden, daß die Führung der Straße

durch die Bebauung aufgenommen wird und das Baugebiet einen besonderen Charakter erhält. Diese Festsetzung wird jedoch nur an der Südseite der Straße getroffen, da die Bauherren üblicherweise ihre Häuser nach Norden soweit wie möglich an die Straße rücken. Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung an der Nordseite der Straße würde ohne Festsetzung einer Baulinie nicht den gewünschten städtebaulichen Zweck erreichen. Das Festsetzen einer Baulinie erscheint in diesem Baugebiet jedoch unverhältnismäßig.

Im südlichen Planbereich wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, welches mit seinen Ausnutzungsziffern (GRZ 0,5, GFZ 0,8) den nördlich gelegenen Mischgebietsflächen entspricht.

Die vorhandenen Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt. Ergänzend dazu werden 5 m breite Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit wird das Baugebiet auch in die Landschaft eingegliedert.

Weiterhin sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Diese Maßnahmen werden in Kap. 12 näher dargestellt. Diese Flächen sind Ansatzpunkte für weitere Grünflächen im Bereich südlich des Vulhopsgrabens, aber auch nach Westen als langfristige Planung eines Grünzuges. An der Bakumer Straße findet mit diesem Grünzug eine Zäsur zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet statt. Die dort vorhandene gewerbliche Nutzung wird in diesem Bereich von der Grünplanung überlagert, bei deren Verwirklichung die Stadt andere Möglichkeiten für die gewerbliche Nutzung prüfen und mit dem Eigentümer abstimmen wird.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Planstraßen A - D und zusätzliche kleine Wohnwege (siehe Kap. 10).

Als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dorfplatz ist eine bereits vorhandene Anlage im Nordosten des Geltungsbereiches festgesetzt. Hier haben die Bewohner des nördlich angrenzenden Siedlungsgebietes eine Anlage für die Freizeitgestaltung hergestellt, die so erhalten bleiben soll und unterschiedlichsten Aktivitäten der anliegenden Bewohner sowie einzelner Vereine dienen soll.

Im südlichen Bereich des Plangebietes an der Planstraße B wird eine 50 m² große Fläche als Standort für Wertstoffcontainer festgesetzt.

9. TEXTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Es werden folgende textliche und baugestalterische Festsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig;nicht zulässig sind im WA:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
 - Anlagen für Verwaltungen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
 - Gartenbaubetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie
 - Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).
2. Im eingeschränkten Mischgebiet (Mle) sind Wohnungen nur in Verbindung mit gewerblicher Nutzung zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).
3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO).
4. Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und überdachte Einstellplätze unzulässig. Für Straßen mit einer max. Gesamtlänge von 50 m ist bzgl. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und überdachten Einstellplätzen ein Abstand von mindestens 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
5. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche um 20 % überschritten werden.
6. Die festgesetzten max. Traufhöhen (4,5 m) sind Höchstgrenzen über der öffentlichen Erschließungsstraße. Als Traufe gilt der Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit dem aufgehenden Mauerwerk. Die festgesetzten Traufhöhen gelten auch als Höchstgrenzen für das Außenmauerwerk der Traufseiten (gem. § 18 BauNVO).
7. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 40 cm über der Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße liegen (gem. § 9 Abs 2 BauGB).
8. Bei zweigeschossiger Bauweise II i. D. ist das zweite Vollgeschoß nur im Dachraum zulässig. Dabei wird zum Dachraum auch der Raum gezählt, der durch den Drempel gebildet wird (gem. § 20 BauNVO).

9. Die Festsetzung der Firstrichtung gilt für die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung). Von der festgesetzten Firstrichtung darf um 15° abgewichen werden. Auf Eckgrundstücken kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Lohne eine Ausnahme von 90° zulassen. In Bereichen mit festgesetzter Firstrichtung sind Zeltdächer nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
10. In den Baugebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte ist jedoch höchstens eine Wohneinheit zulässig. Für Personen mit besonderem Wohnbedarf können ausnahmsweise höchstens vier Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden (z.B. Altenwohnungen, Behindertenwohnungen) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
11. Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von mind. 2 m an Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
12. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze mit einem Pflanzabstand von 1,2 m anzupflanzen und als dichte Pflanzung zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sollen folgende Arten verwendet werden:
- | | | | |
|--------------|-----------------------|-------------------|----------------------|
| Eiche | (Quercus robur) | Birke | (Betula pendula) |
| Salweide | (Salix caprea) | Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| Aschweide | (Salix cinerea) | Ohrweide | (Salix aurita) |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) | Faulbaum | (Frangula alnus) |
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) | Feldahorn | (Acer campestre) |
| Holunder | (Sambucus nigra) | Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Hundsrose | (Rosa canina) | Hülse | (Ilex aquifolium) |
| Lorbeerweide | (Salix pentandra) | Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Schwarzerle | (Alnus glutinosa) | Wasser-Schneeball | (Viburnum opulus) |
| Esche | (Fraxinus excelsior) | Schlehe | (Prunus spinosa) |
13. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung A sollen extensiv gepflegt und erhalten werden. Das Ausbringen von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig. Die Flächen dürfen nur einmal im Jahr und nicht vor dem 1. Oktober gemäht werden. Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. An den Grenzen zu Baugebieten ist eine geschlossene, freiwachsende Hecke aus Schlehen (Prunus spinosa) und Weißdorn (Crataegus monogyna) anzulegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
14. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung B sollen extensiv gepflegt und erhalten werden. Das Ausbringen von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig. Die Flächen dürfen nur einmal im Jahr und nicht vor dem 1. Oktober gemäht werden. Innerhalb der Fläche kann in dem erforderlichen Umfang ein Regenrückhaltebecken ohne Versiegelung angelegt werden. Innerhalb der Fläche sind Wege mit einer Breite bis zu 2,5 m zulässig. Die Wege sind mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

15. Im festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt an der Planstraße A sind Ausnahmen zur Erschließung der Wohnungen im Mischgebiet zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
16. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung "Dorfplatz" sind allseitig umschlossene, dauerhafte Gebäude nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 56 NBauO:

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91.
2. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 35 - 50 Grad (bei Mansarddächern zwischen 70 und 80 Grad) zulässig, soweit sie nicht gem. Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen sind. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachform aufweisen.
3. Als Dachdeckung auf geneigten Dächern sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in naturroten Farbtönen zulässig (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016). Dies gilt nicht für Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachdeckung aufweisen, Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.
4. Als Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberkante zulässig. In Verbindung damit können Maschendrahtzäune in gleicher Höhe an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden. Als Heckenpflanzen sollen folgende Arten verwendet werden:

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

Diese Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:

zu 1.:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden, da die Gemeinde plant, solche Anlagen zentral bei der Verwirklichung der Rahmenplanung anzulegen. Einrichtungen dieser Art können in geringem Umfang jedoch auch im jetzigen Planungsgebiet sinnvoll sein. Die weiter aufgeführten Anlagen werden ausgeschlossen, da die Gemeinde beabsichtigt, diese Betriebe und Anlagen entlang der Bakumer Straße im Mischgebiet anzusiedeln.

zu 2.:

Diese Festsetzung ist notwendig, um sicherzustellen, daß die gewünschte Entwicklung als Mischgebiet auch realisiert wird und keine ausschließliche Wohnnutzung stattfindet.

zu 3.:

Diese Festsetzung ist notwendig, um Konflikte zwischen dem Gewerbegebiet und den anschließenden Wohnbauflächen zu vermeiden.

zu 4.:

Garagen und Nebenanlagen werden entlang der Straßen ausgeschlossen, um den Vorgartencharakter des Baugebietes nicht zu beeinträchtigen.

zu 5.:

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

zu 6. bis 8.:

Die Festsetzungen dienen dazu, die Gebäudehöhen auf ein ortstypisches Maß zu beschränken, um aus städtebaulicher Sicht das Landschafts- und Ortsbild nicht durch ungewöhnliche Gebäudehöhen zu beeinträchtigen. Damit wird sich das Baugebiet in die übrigen, bereits vorhandenen Baugebiete einfügen.

zu 9.:

Entlang der Planstraße A wird an der Südseite die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Damit wird der geschwungene Straßenverlauf baulich hervorgehoben und gibt dem Baugebiet einen besonderen Charakter. An den Eckgrundstücken kann eine abweichende Firstrichtung aufgrund der vorhandenen Bebauung oder der sonstigen örtlichen Gegebenheiten sinnvoll sein. Durch Häuser ohne First wird das gewünschte städtebauliche Ziel nicht erreicht, sie werden daher hier ausgeschlossen.

zu 10.:

In den allgemeinen Wohngebieten, in denen ein Einfamilienhauscharakter entstehen soll, werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dabei wird die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Grundstück bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte vorgenommen, um den Einfamilienhauscharakter des Gebietes sicherzustellen, eine städtebaulich nicht beabsichtigte Massierung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden, die im nördlichen Wohngebiet vorhandenen Wohnstraßen und die neu anzulegenden Wohnstraßen im Planungsgebiet nicht durch ungewollte Verdichtung verkehrlich zu stark zu belasten sowie um die vorhandene soziale Infrastruktur und Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung zu belasten.

zu 11.:

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

zu 12. bis 14.:

siehe Kap. 12.3.

zu 15.:

Um unerwünschten gewerblichen Verkehr vom Mischgebiet auf der Planstraße A fernzuhalten, wird im B-Plan festgesetzt, daß von der Planstraße A aus nur Wohnungen im Mischgebiet erschlossen werden können, nicht aber gewerbliche Nutzungen.

zu 16.:

Um die öffentliche Grünfläche „Dorfplatz“ weiterhin sowohl von den Anliegern, als auch von verschiedenen Vereinen in unterschiedlichster Weise als möglichst großzügigen Freiraum nutzen zu können, wird die Errichtung dauerhafter Gebäude ausgeschlossen.

Begründung der gestalterischen Festsetzungen:

zu 2. - 3.:

Die Dachformen und Farben der Dacheindeckung werden festgesetzt, um eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft im Gebiet zu erreichen, die dem ländlichen Raum entspricht und in den umgebenden Baugebieten mit derart geneigten Dächern und überwiegend roter Eindeckung bereits vorherrscht.

zu 4.:

Die Festsetzung zur Einfriedigung mit Hecken wird getroffen, um charakteristische Ortsmerkmale ländlicher Siedlungen, die sich durch lebende Einfriedigungen auszeichnen, aufzunehmen und in diesem Baugebiet fortzusetzen. Darüber hinaus sichert diese Festsetzung die Durchgrünung des Wohngebietes und ein eigenständiges und einheitliches Erscheinungsbild der Wohnsiedlung.

Darüber hinaus dienen die baugestalterischen Festsetzungen dazu, das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einzugliedern und ortstypische Siedlungsmerkmale und Gestaltungselemente fortzuführen.

10. VERKEHRSERSCHLISSUNG

Die Erschließung erfolgt über die Planstraße A, die bogenförmig an die vorhandenen Straßenanschlüsse des nördlich bereits fertiggestellten Wohngebietes Voßberger Ring anschließt. Darüber hinaus ist durch die Planstraße B eine Verbindung im südwestlichen Bereich zur Bakumer Straße vorgesehen. Für diese Straßenverbindung wird der Grünraum des Vulhopsgraben durchquert. Die vorhandene Straßenparzelle an der Bakumer Straße muß auf 8,5 m verbreitert werden, um eine ausreichende Ausbaubreite für die beidseits angrenzenden gewerblichen Betriebe (EWE, Spedition) bereitstellen zu können.

Weitere Straßenanschlüsse sind für die spätere Wohngebietserweiterung nach Osten und Süden vorgesehen. Befahrbare Wohnwege (Stichwege E-L, außer G) erschließen das innere Wohngebiet.

Das Gebiet wird in nordsüdlicher Richtung durchquert von einem Weg, der sich am Verlauf der vorhandenen Wallhecke orientiert (Weg G). Der Weg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" festgesetzt, da Kfz-Verkehr hier nicht stattfinden soll.

Der Bereich mit verdichteten Wohnformen wird durch eine Stichstraße (Planstraße D) mit Wendehammer erschlossen. In diesem Bereich sind die Stellplätze als Gemeinschaftsstellplatzanlagen auf Privatflächen festgesetzt.

Die Form der Straßenführung unterstützt den vorgesehenen verkehrsberuhigten Ausbau. Die Breite des Verkehrsraumes von 7,50 m ist ausreichend für eine Fahrbahn, die mit 4,75 m Begegnungsverkehr LKW/PKW ermöglicht, aber mehrmals auf Teilstrecken eingengt werden soll, um die Verkehrsberuhigung zu unterstützen. Die

entstehenden Seitenräume werden wechselnd für Parkplätze, die erforderlichen Zufahrten sowie Begrünung mit Bäumen und niedrigen Gehölzen vorgesehen. Die Aufteilung des Straßenraumes bleibt der Projektplanung vorbehalten.

An die Planstraße A grenzt im Westen das Mischgebiet an, das sich bis zur Bakumer Straße erstreckt. Um unerwünschten gewerblichen Verkehr aus der Planstraße A fernzuhalten, wird festgesetzt, daß Wohnungen im Mischgebiet ausnahmsweise über die Planstraße A erschlossen werden können, darüber hinaus aber keine anderen erschließenden Nutzungen zulässig sind.

11. VER- UND ENTSORGUNG

11.1 STROM; WASSER; ABFALL

Das Plangebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des OOWV angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage. Dort sind genügend Freikapazitäten vorhanden.

Der Boden im Plangebiet liegt im Bereich der grundwassernahen, ebenen Geest, der stellenweise trockene oder feuchte, grundwasserbeeinflusste Sandböden aufweist. Als Bodentypen treten Gley-Podsole, in höheren Lagen Podsole und in tieferen Lagen Gleye auf (aus Bodenkundliche Standortkarte; Blatt Osnabrück).

Aus geologischen Gründen ist eine grundsätzliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Die Stadt Lohne hat ein wasserwirtschaftliches Gesamtkonzept für den Einzugsbereich des Vulhopsgrabens erstellt. Das Baugebiet Nr. 91 gehört zum Einzugsbereich des Vulhopsgrabens. Nach diesem Konzept ist es vorgesehen, daß das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, nur soweit dies im Einzelfall möglich ist, versickert wird. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser wird dem Vulhopsgraben zugeführt. Um eine Abflußverschärfung im Vorflutsystem zu vermeiden, ist die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens westlich der Landesstraße L 848 (Bakumer Straße) vorgesehen.

Angesichts des Bedarfs an Wohnbauflächen ist es erforderlich, die Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 91 sofort zur Verfügung zu stellen. Die Regenrückhaltebecken stehen jedoch noch nicht zur Verfügung, so daß es zu einer vorübergehenden Abflußverschärfung im Vorflutsystem kommen kann. Eine Überlastung der Vorfluter wird jedoch nicht eintreten, da durch die Inbetriebnahme der Regenrückhaltebecken an der Nordtangente eine wesentliche Entlastung des Vulhopsgrabens vorgenommen wurde.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der EWE.

Hausmüll- und hausmüllähnlicher Gewerbeabfall wird zentral durch den Landkreis Vechta beseitigt. Im südlichen Bereich des Baugebietes an der Planstraße B wird eine 50 m² große Fläche als Standort für Abfallcontainer eingerichtet.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom.

11.2 SPIELPLATZ

Für die Wohnbevölkerung in dem Bebauungsplangebiet ist gem. Nds. Spielplatzgesetz eine Spielplatzgröße von 340 qm erforderlich.

Diese Spielplatzfläche stellt die Stadt Lohne mit dem Spielplatz im nördlich gelegenen Baugebiet am Voßberger Ring zur Verfügung, die im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 81 festgesetzt wurde. Der Spielplatz hat eine Größe von ca. 2050 qm und bietet damit noch Platz für weitere Kinder und ist in der vorgeschriebenen Entfernung von unter 400 m vom Baugebiet Nr. 91 zu erreichen. Die Festsetzung eines Spielplatzes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Eine weitere Spielmöglichkeit befindet sich auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dorfplatz". Weiterhin werden in der übergeordneten Rahmenplanung großzügige Spielmöglichkeiten in der näheren Umgebung geplant.

12. NATUR UND LANDSCHAFT

12.1 BESTAND UND BEWERTUNG

Die Kartierung für den Bereich der Rahmenplanung erfolgte im Mai 1993. Die Zahlen in Klammern verweisen auf Abbildung 4.

Das Untersuchungsgebiet (UG) östlich der Bakumer Straße wird vor allem durch landwirtschaftliche Nutzflächen und durch Wohnbebauung bestimmt. Zwei Gehöfte mit alten Hofeichenbeständen prägen den südöstlichen Bereich. Zahlreiche Wallhecken, Hecken und Baumreihen sowie der Vulhopsgraben kammern das Untersuchungsgebiet und prägen entscheidend das Landschaftsbild. Dieses wird durch die am westlichen Gebietsrand angrenzende Kunststoffabrik erheblich beeinträchtigt.

FLÄCHIGE GEHÖLZBESTÄNDE

Waldbereiche fehlen im UG. Bedeutsam für das Landschaftsbild und ökologisch wertvoll sind die alten Hofgehölzbestände, vor allem am östlichen Rand des UG. Sie werden v.a. durch Stieleichen geprägt. Es kommen weiterhin auch Eschen und Kastanien vor.

WALLHECKEN

Sie prägen v.a. den Bereich nordwestlich des Vulhopsgrabens und gliedern die Landschaft. Wallhecken sind gem. § 33 NNatG geschützt und dürfen nicht zerstört oder beeinträchtigt werden. Die Wallkörper der hier vorhandenen Wallhecken sind z.T. sehr niedrig oder stellenweise gar nicht mehr erkennbar bzw. abgetragen, andere erreichen eine Höhe bis zu ca. 70 cm. Auffallend sind Störungen der Vegetation durch angrenzende Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzungen. So hat die alte Wallhecke in der Neubausiedlung am Voßbergring (1) ihre ökologischen Funktionen weitgehend verloren und wurde abgesehen von den alten Stieleichen sowie den Sandbirken und Ebereschen vorgartengemäß bepflanzt und gestaltet. Ähnliches trifft auch auf die alte Wallhecke (4) südlich des Grimbartweges (mit u.a. Schwarzerle, Stieleiche, Sandbirke, Hasel und Schwarzem Holunder) zu, die deutliche Schäden aufweist.

Die Gehölzvegetation der Wallhecken des UG wird v.a. durch Stieleichen dominiert. Weiterhin kommen u.a. vor: Schwarzerle, Sandbirke, Eberesche, Zitterpappel, Mandelweide, Faulbaum, Schwarzer Holunder, Salweide und Zwetschge. Die Strauchschicht ist dabei mitunter sehr lückig ausgeprägt. In der Krautschicht dominieren v.a. Gräser wie Wolliges Honiggras, Knäuelgras, Ackerquecke, Rotschwengel oder Gemeines Rispengras während blütenreiche Kräuter kaum vorkommen.

HECKEN

Sie sind überwiegend sehr alt und dicht (z.B. 2). Das Spektrum an Gehölzen ist relativ groß. Je nach Standort kommen neben den meist dominierenden Stieleichen folgende Arten vor: Schwarzerle, Esche, Salweide, Mandelweide, Bruchweide, Sandbirke, Eberesche, Hasel, Schwarzer Holunder, Zwetschge. In der Krautschicht dominieren v.a. die Gräser des umgebenden Grünlandes.

BAUMREIHEN

Sie sind in unterschiedlichen Ausprägungen und Qualitäten im UG vorhanden. Nadelbaumreihen, die z.T. Heckencharakter haben, sind v.a. in den Hausgärten zu finden. Entlang einiger Straßen (z.B. der Bakumer Straße) wurden junge Laubgehölze gepflanzt. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Stieleichen, Bergahorn und Flatterulme. Ältere Baumreihen sind z.B. im östlichen Bereich des Vulhopsgrabens vorhanden (3), wo alte Eschen und kanadische Hybridpappeln durch junge Nachpflanzungen von u.a. Bergahorn, Eberesche, Kastanie und Zwetschge ergänzt wurden. Im Bereich der Hausgärten kommen z.T. auch kleinere Obstbaumreihen mit hochstämmigen Sorten vor (überwiegend Äpfel).

SCHNITTHECKEN

Sie finden sich innerhalb der Siedlungsbereiche und sind im Plan nicht vollständig erfaßt. Eine alte Weißdornhecke existiert beispielsweise am Pirschweg (5). Andere Schnitthecken werden durch Liguster, Nadelgehölze oder z.B. Hundsrosen gebildet.

STILLGEWÄSSER

Ältere Stillgewässer fehlen im UG. Am Grimmbartsweg existiert ein kleiner, neu angelegter Tümpel als Tränke für die Geflügelhaltung.

FLIESSGEWÄSSER

Der naturferne, stark begradigte und z.T. befestigte Vulhopsgraben durchfließt das UG von Ost nach West. Beschattung ist nur im östlichen Bereich durch v.a. Eschen und kanadische Hybridpappeln gegeben. Die Wasservegetation erweist sich als in der Regel sehr spärlich (Gesamtdeckung meist unter 10 %). Wasserstern und Flutender Schwaden bilden kleinere Bestände. Vereinzelt tritt der Breitblättrige Rohrkolben auf. Die trapezförmigen Uferböschungen werden überwiegend von nitrophilen Kräutern und Stauden dominiert (v.a. Wiesenkerbel, Brennessel, Giersch und Klebkraut). Am Böschungsfuß treten vereinzelt Feuchtezeiger wie Rohrglanzgras, Flatterbinse und zottiges Weidenröschen auf. Grünlandarten gesellen sich z.T. hinzu. Am Westrand des UG bestimmen diverse Magerkeitszeiger das Erscheinungsbild der oberen Böschungsbereiche (6). Neben Schafgarbe und Spitzwegerich kommen u.a. Ruchgras, Rotschwengel, Kleiner Sauerampfer, Gemeiner Beifuß, Gänsefingerkraut und Rainfarn vor.

In den angrenzenden, nur periodisch wasserführenden Gräben kommen stellenweise z.B. Baldrian, Mädesüß, Gemeiner Gilbweiderich und Zarte Binse vor.

ACKERFLÄCHEN

Sie werden intensiv bewirtschaftet und weisen kaum Ackerwildkräuter auf. Vorwiegend in den Ackerrandbereichen kommen u.a. Geruchlose Kamille, Echte Kamille, Acker-Stiefmütterchen und Kohl-Gänsedistel vor. Weit verbreitet ist der Gewöhnliche Windhalm in Getreideäckern. Vorherrschend sind Mais- und Getreideanbau. An Äcker angrenzende, weniger intensiv genutzte Randstreifen enthalten z.T. neben ruderalen Elementen Magerkeitszeiger wie z.B. den Scharfen Mauerpfeffer.

GRÜNLAND

Bei den Grünlandflächen handelt es sich vorwiegend um relativ arten- und krautarmer Intensivgrünland und um Mittleres Grünland. Neben Mähwiesen existieren Pferde-, Schweine- und Kuhweiden sowie kurzgefressene, kleinflächige Geflügelweiden (GW), die z.T. auch dem mesophilen Grünland zuzuordnen sind.

Relativ artenarm sind die Intensivweiden entlang der Bahnlinie (7) mit hohem Anteil an Deutschem Weidelgras, Löwenzahn und Vogelmiere. An feuchteren Stellen treten auch Knickfuchsschwanz und einjähriges Rispengras häufig auf. Weiterhin kommen u.a. Weiche Trespe, Wolliges Honiggras, Wiesenrispengras, Hirtentäschelkraut, Kriechender Hahnenfuß, Gemeines Hornkraut, Brennessel oder Gänseblümchen hinzu.

Artenreicher und vielgestaltiger sind die Mittleren Grünlandbereiche nördlich und südwestlich des Vulhopsgrabens. Sie werden meist von der Weichen Trespe und/oder dem Wolligen Honiggras dominiert. Verbreitet kommt auch das Wiesenrispengras vor, während das Weidelgras meist weniger frequent vorhanden ist. Neben den allgemein verbreiteten Kräutern des Intensivgrünlandes kommen häufiger auch Wiesenschaumkraut, Schafgarbe, Kuckuckslichtnelke, Scharfer Hahnenfuß, Ackerstiefmütterchen, Feldehrenpreis oder Quendelehrenpreis vor. An Gräsern treten u.a. Wiesenfuchsschwanz, Rotschwengel, Gemeines Rispengras und Weißes und Rotes Straußgras hinzu.

Es handelt sich bei den Grünländereien mittlerer Qualität also um noch relativ artenreiches, meist von mehreren Grasarten dominiertes Grünland, das in seiner ökologischen Funktion und Wertigkeit entsprechend höher als das übrige Intensivgrünland zu bewerten ist und eine Mittelstellung mit z.T. starker Tendenz zum Intensivgrünland einnimmt. Es bestehen fließende Übergänge. Ehemals nährstoffärmere und wahrscheinlich artenreichere Bedingungen offenbaren noch die weniger intensiv bewirtschafteten Randbereiche der Wiesen und Weiden.

Artenreiche, extensive Grünlandflächen existieren im UG nur an zwei Standorten. Die Fläche am nordöstlichen Gebietsrand (8) dient als Geflügelweide und besticht durch Blütenreichtum und Artenvielfalt. Neben den allgemein verbreiteten Grünlandarten bestimmen hier Schafgarbe, Gundermann, Wiesenmargerite, Spitzwegerich und stellenweise Kuckuckslichtnelke die Vegetation. Weiterhin kommen u.a. Rotschwengel, Gemeine Hainsimse, Grasstermiere, Feldehrenpreis, Ackerstiefmütterchen und Buntes Vergißmeinnicht (Rote Liste Nds. 3) vor. Der Bereich nahe der Bakumer Straße (9) wird durch Magerkeitszeiger mitbestimmt und zeigt Brachetendenzen. Neben der dominanten Schafgarbe kommen u.a. Spitzwegerich, Gemeine

Hainsimse, Ruchgras, Rotschwengel, Kleiner Sauerampfer, Scharfer Hahnenfuß und Gänsefingerkraut vor.

RUDERALFLÄCHEN

Zwei trockene Ruderalflächen befinden sich zwischen Bakumer Straße und Vulhopsgraben (10). Z.T. sind größere Schotterflächen, die als Parkplatz genutzt werden, vorhanden. Ruderalarten wie Rainfarn und Gemeiner Beifuß dominieren neben Schafgarbe, Ackerkratzdistel, Brennessel, Echem Johanniskraut, Scharfem Mauerpfeffer, Gewöhnlichem Leinkraut, jungen Sandbirken, Ackerquecke sowie weiteren Gräsern. Darüber hinaus kommen einige Besenginsterbüsche sowie ältere Obstbäume vor. Bemerkenswert ist der Fund von mehreren Exemplaren der Mehligigen Königskerze (Rote Liste Nds. 3).

HAUSGÄRTEN

Sie besitzen zwar unterschiedlichen Charakter, werden aber in der Regel durch artenarme Scherrasen, Ligusterhecken sowie Nadel- und Ziergehölze bestimmt. Bei Fläche 11 handelt es sich um eine junge Nadelholzpflanzung. Von ökologischer Bedeutung sind v.a. ältere Obstbäume (u.a. auch Walnußbäume) und weniger intensiv gepflegte Hecken- und Rasenbereiche, sowie ältere Laubbäume.

FAUNA

Im Rahmen einer am 24.04. und 08.05.1994 durchgeführten avifaunistischen Untersuchung wurden folgende Arten festgestellt:

| Art | Rote Liste BRD | Rote Liste Nds. | vermutlicher Status |
|------------------|----------------|-----------------|---------------------|
| Amsel | - | - | Nahrungsgast |
| Bachstelze | - | - | Brutvogel |
| Buchfink | - | - | Brutvogel |
| Fasan | - | - | Brutvogel |
| Gartenbaumläufer | - | - | Brutvogel |
| Hänfling | - | - | Nahrungsgast |
| Mäusebussard | - | - | Nahrungsgast |
| Rebhuhn | 3 | 3 | Nahrungsgast |
| Ringeltaube | - | - | Brutvogel |
| Singdrossel | - | - | Nahrungsgast |
| Schafstelze | 3 | 3 | Durchzügler |
| Star | - | - | Brutvogel |
| Steinschmätzer | 3 | 2 | Durchzügler |
| Stieglitz | - | - | Durchzügler |
| Zaunkönig | - | - | Brutvogel |

Der Brutvogelbestand ist als artenarm zu bezeichnen. Die Siedlungsdichte ist ebenfalls niedrig. Von gefährdeten Arten wird das Gebiet nicht als Brutraum angenommen, so daß seine Bedeutung als Vogelbrutgebiet als gering einzustufen ist.

Bei den festgestellten gefährdeten Arten handelt es sich um Nahrungsgäste bzw. Durchzügler, die nur in einzelnen Exemplaren beobachtet wurden, so daß der Un-

tersuchungsfläche auch als Rastgebiet für durchziehende Arten keine besondere Bedeutung zugewiesen werden kann.

Amphibien wurden im UG nicht angetroffen. Juvenile Heuschrecken, die zum Untersuchungszeitpunkt aber nicht bestimmbar waren, konnten auf den Ruderalflächen (10) festgestellt werden.

BEWERTUNG

Geschützte Biotope gem. § 28 a NNatG kommen nicht vor. Wallhecken sind gem. § 33 NNatG geschützt. Mit dem Bunten Vergißmeinnicht und der Mehligigen Königskerze wurden zwei gefährdete Pflanzenarten der Roten Liste Niedersachsen (GARVE 1993) angetroffen.

Das UG zeichnet sich durch das Vorkommen verschiedener Biotop- und Nutzungstypen unterschiedlicher Qualitäten und Nutzungsintensitäten aus. Wallhecken und Gehölzbestände bewirken eine Kleinkammerung und wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Aufgrund ihres Alters (Baum- und Altholz) sowie durch ihren Struktur- und Artenreichtum zählen sie neben den extensiven Grünlandbereichen aufgrund ihrer kleinklimatischen und landschaftsästhetischen Bedeutung zu den ökologisch wertvollsten Biotoptypen im UG. Sie dienen u.a. Vögeln und Wirbellosen als Lebens-, Rückzugs- und Nahrungsraum und sind von hoher Bedeutung für Natur und Landschaft. Dies gilt auch für alte Obstbäume und Hofbaumbestände.

Von hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind darüber hinaus die extensiven Grünlandbereiche sowie der an Bereich 9 angrenzende östliche Böschungsbereich des Vulhopsgrabens (6) und z.T. die Ruderalflächen (10). Demgegenüber ist der Großteil der übrigen Grünlandflächen relativ intensiver Nutzung unterworfen, aber aufgrund der angrenzenden Kleinstrukturen (z.B. Gräben, Wallhecken, Einzelbäume, alte Gebäude) und der Flächengröße zusammenhängender Wiesen/Weiden dennoch wertvoller Lebensraum. Dies gilt v.a. für die westlich gelegenen mittleren Grünlandbereiche entlang des Vulhopsgrabens. Wertmindernd erweist sich die relativ isolierte Lage der nicht bebauten Flächen inmitten angrenzender Wohnbebauung, Gewerbeflächen, Straßen und der Eisenbahn. Hier muß die Vernetzung verbessert werden.

Eingeschränkte Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen der Vulhopsgraben aufgrund seines Ausbaustandes, die gestörten Wallhecken Nr. 1 und 4, der Tümpel am Grimbartsweg, die Ackerbrache am Voßberger Ring sowie die artenarmen Intensivgrünlandbereiche. Auch Teilbereiche der Hausgärten fallen in diese Kategorie.

Von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind die Ackerflächen aufgrund ihrer intensiven Nutzung sowie die standortfremden Nadelholzbestände.

Während aus ökologischer Sicht Erhalt und Aufwertung bzw. Extensivierung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wünschenswert sind, ist aus landschaftsplanerisch-städtebaulicher Sicht die Anbindung der isolierten Siedlungsbereiche an der Voßbergstraße durch Bebauung des UG anzustreben.

Stadt Lohne

BIOTOPKARTIERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 91

Abb. 4

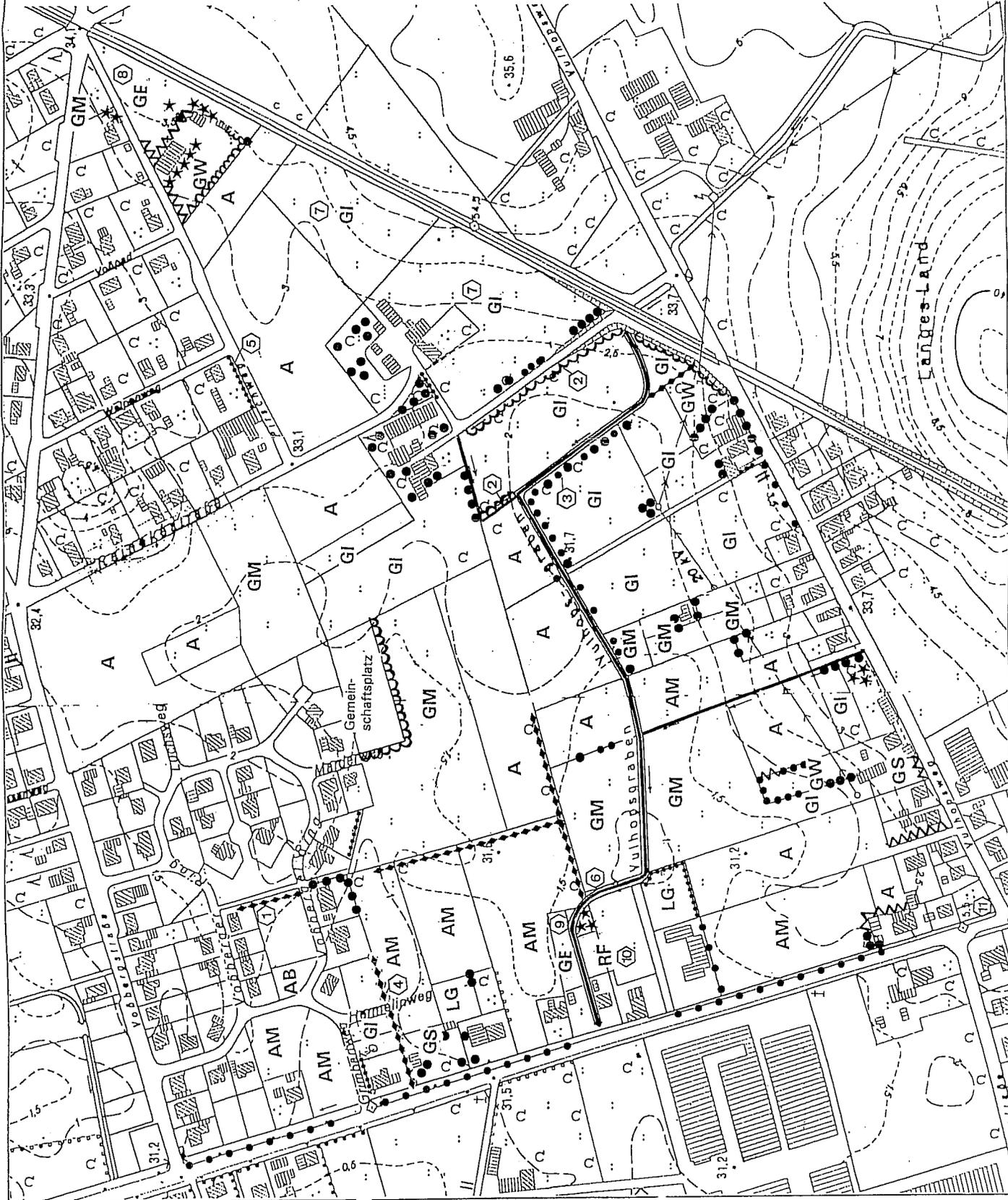
| | |
|----|-------------|
| A | Acker |
| AM | Maisacker |
| AB | Ackerbrache |

| | |
|----|---------------------|
| GI | Intensivgrünland |
| GM | mittleres Grünland |
| GE | extensives Grünland |
| GW | sonstige Weidfläche |
| GS | Scherrassen |

| | |
|-----|----------------------------|
| RF | Ruderalfläche |
| LG | Lagerplatz |
| ●● | Laubbaumreihe, alt |
| ●●● | Laubbaumreihe, jung |
| ● | Einzelbaum |
| ▲▲▲ | Nadelbaumreihe |
| ▲▲ | Wallhecke |
| ★ | Obstbaum |
| — — | Hecke / Gehölzstreifen |
| —●— | Schritthecke / Ziergebölze |
| —/— | Graben |
| ② | Texthinweis |

Maßstab: 1 : 3000

TOPOS
 STADTPLANUNG
 ARCHITEKTUR
 LANDSCHAFTSPLANUNG
 D - 2900 OLDENBURG



12.2 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Die Versiegelung von Flächen durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten ist ein Eingriff in den Naturhaushalt. Bis zu 60% eines Baugrundstückes werden versiegelt. Für Verkehrsflächen wird der Boden ebenfalls verdichtet und versiegelt. Hierdurch kommt es zu einem Verlust der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der natürlichen Ertragsfähigkeit und der natürlichen chemischen und physikalischen Eigenschaften. Es wird das derzeitige Bodenleben durch Versiegelung zerstört. Weiterhin wird durch die Bodenversiegelung und die damit verbundene teilweise Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers die Grundwasserneubildung reduziert. Diese Eingriffe werden jedoch größtenteils auf Ackerflächen (3,14 ha, davon 1,73 ha versiegelt) stattfinden, deren Bedeutung für den Naturhaushalt wegen der intensiven Nutzung, ohne Schichtenaufbau der Vegetation und Strukturarmut als gering einzustufen ist.

Auf ca. 1,79 ha wird ein Eingriff in mittleres Grünland stattfinden, bei dem neben der Versiegelung (0,90 ha) auch die Beseitigung der Krautschicht als Eingriff zu bewerten ist. Der Verlust der Krautschicht wird im Bereich der Wohnbebauung auf den nicht bebauten Flächen durch die Anlage von Hausgärten z.T. kompensiert.

Im Planungsgebiet befinden sich auf einer Länge von 410 m Wallhecken. Das ergibt bei einer Breite zwischen 3 m und 5 m eine Fläche von 1770 m². Diese werden zwar als Gehölzstreifen größtenteils erhalten, verlieren aber mit der angrenzenden Bebauung z.T. ihre Funktion für den Naturhaushalt. Dabei ist zu beachten, daß die Wallhecken z.T. bereits starke Schäden aufweisen (s. Kap. 12.1). Wallhecken sind gem. § 33 NNatG geschützt; die Stadt wird zur Verwirklichung der Planung rechtzeitig einen Antrag auf Ausnahme gem. § 33 Abs. 4 NNatG stellen, da die vorhandenen Wallhecken durch die erschließenden Planstraßen (A u. E sowie den Geh- und Radweg) auf einer Länge von 28,5 m (entspricht 127 m²) unterbrochen werden. Diese Unterbrechungen sind notwendig, um das Plangebiet sinnvoll zu erschließen.

Der Lebensraum "Feld- und Wiesenflur" wildlebender Tiere und Pflanzen wird durch die anhaltende anthropogene Nutzung verringert. Es tritt eine Veränderung landschaftstypischer Biotopstrukturen und eine Verdrängung der an diese Strukturen angepaßten Arten ein. Das gesamte oben beschriebene Untersuchungsgebiet stellt allerdings keinen Teil der offenen Landschaft dar. Vernetzungen zu freien, ungestörten Flächen sind nur im Westen jenseits der Bahnlinie, welche selbst einen starken Zerschneidungseffekt bewirkt, gegeben.

In Hinsicht auf das Landschaftsbild stellt die geplante Bebauung insofern keinen erheblichen Eingriff dar, als die Umgebung bereits verstärkt durch Bauten geprägt wird. Vorhandene landschaftsprägende Gehölze werden größtenteils als zu erhaltend festgesetzt und ergänzt bzw. bei Abgang durch Neuanpflanzungen ersetzt. Letzteres trifft für zwei Kastanien zu (Stammdurchmesser 45 und 30 cm), die, um eine Baumöglichkeit zu wahren, nicht festgesetzt werden konnten. Die geplante Bebauung wird auf Grund der Bauhöhenbeschränkung keine weitergehende Auswirkungen haben.

Die Entwicklung Lohnes als Gewerbe- und Wohnstandort schreitet fort und es müssen dafür Bauflächen bereitgestellt werden. Die Flächen des UG haben für die Ortsentwicklung eine günstige Lage, da der Siedlungskörper ergänzt wird und ein Eingreifen in Randbereiche der freien Landschaft vermieden wird.

Der Eingriff an dieser Stelle ist unvermeidbar. Bei der Abwägung der verschiedenen planungsrelevanten Belange werden daher in diesem Fall die Belange des Natur-

schutzes zurückgestellt. Es müssen daher Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden.

Der Eingriff ist nicht reduzierbar, da die festgesetzten Flächen für die vorgesehene Nutzung vollständig benötigt werden. Sie stellen einen Teilbereich einer umfassenden Rahmenplanung dar, die jeweils am Bedarf orientiert verwirklicht werden soll.

Eine Minimierung des Eingriff erfolgt insofern, als überwiegend nur solche Flächen, die eine verhältnismäßig geringe Bedeutung für die Natur haben, in Anspruch genommen werden. Die Versiegelungsmöglichkeiten werden durch den Ausschluß der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in den Wohngebieten so gering wie möglich gehalten (textl. Festsetzung Nr. 5). Die vorhandenen Gehölze werden so weit wie möglich als zu erhaltend festgesetzt und durch zusätzliche Pflanzstreifen ergänzt. Die Beeinträchtigung dieser Gehölzstreifen wird durch eine Versiegelungsverbot entlang der Grünstreifen minimiert (textl. Festsetzung Nr. 11)

12.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Im Planungsgebiet werden 0,39 ha im Bereich A als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Es handelt sich um einen Bereich beidseits des Vulhopsgrabens, von dem der nördliche Bereich (Nr. 9 in der Kartierung) bereits einen hohen Wert für die Natur aufweist. Dieser Bereich soll weiterhin extensiv genutzt werden. Durch den Ausschluß von Düngemitteln und Herbiziden sowie höchstens einschürige Mahd wird diese Nutzung gewährleistet. Eine geschützte Entwicklung wird durch die Heckenpflanzung aus Schlehen und Weißdorn in den Randbereichen zur Bebauung erreicht (s. textliche Festsetzung Nr. 13).

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich B (0,54 ha) soll ein Teil des im Rahmenplan vorgesehenen Grünzuges entwickelt werden, in dem auch eine naturnah angelegte Regenrückhaltung integriert werden soll. Die Nutzung des vorhandenen Grünlandes soll extensiviert werden. Im Rahmen der Gesamtplanung soll die Durchquerung mit einem Weg ermöglicht werden (s. textliche Festsetzung Nr. 14).

Als Ergänzung zu den vorhandenen Gehölzstreifen und zur Eingrünung des Gebietes werden 0,17 ha Pflanzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen am Süd- und Ostrand des Gebietes festgesetzt (s. textl. Festsetzung Nr. 12).

Für den potentiellen Wegfall zweier Kastanien mit einem Stammdurchmesser von 30 cm bzw. 45 cm wird auf der externen Kompensationsfläche ausreichend Ersatz geleistet.

Zusätzlich sind nach der Eingriffsbilanzierung (Kap. 12.4) weitere externe Kompensationsmaßnahmen in der Größenordnung von 44.921 WE (m²) erforderlich. Diese Maßnahmen werden auf den städtischen Flurstücken Nr. 130/1 und 356/127 der Flur 37 umgesetzt werden (s. Kap. 13).

12.4 BILANZIERUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN (in Anlehnung an das „Osnabrücker Modell“)

12.4.1 EINGRIFF

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (entspricht 100% iger Verlust)

A = Acker; GE = extensives Grünland; GM = mittleres Grünland ;

GR = Scherrasen; RF = Ruderalfläche; (s. Biotopkartierung)

| Verlust Biotop | Fläche m ² | x Wertfaktor | = Werteinheit |
|--|-----------------------|--------------|---------------|
| Grünland / GM | 21.730 | x 1,8 = | 39.114 |
| Grünland / GE | 2.410 | x 2,0 = | 4.820 |
| Acker / A | 31.446 | x 0,7 = | 22.012 |
| Graben | 1.440 | x 0,9 = | 1.296 |
| Ruderalflur / RF | 2.748 | x 1,8 = | 4.946 |
| Dorfplatz | 4.200 | x 1,2 = | 5.040 |
| Versiegelte Flächen (Straßen, Häuser etc.) | 3.687 | x 0,0 = | 0 |
| Lagerflächen (EWE) u. hinter Hs.Nr. 84 | 2.870 | x 0,5 = | 1.435 |
| Vorhandene Hausgärten u. Scherrasen GR | 5373 | x 0,8 = | 4.298 |
| Wallhecke ca.410 m Länge in einer Breite von 3 - 5 m | 1.770 | x 2,5 = | 4.425 |
| Summe | 77.674 | | 87.386 |

12.4.2 KOMPENSATION IM PLANGEBIET

| Maßnahme | Fläche m ² | x Wertfaktor | Werteinheit WE |
|--|-----------------------|--------------|----------------|
| Maßnahmenflächen | 7.930 | x 1,5 = | 11.895 |
| Fläche z. Anpflanzen | 1.948 | x 1,5 = | 2.922 |
| Dorfplatz | 4.200 | x 1,2 = | 5.040 |
| Hausgärten | 22.541 | x 0,8 = | 18.033 |
| Lagerfläche | 1.790 | x 0,5 = | 895 |
| Verkehrsflächen | 8.477 | x 0,0 = | 0 |
| Versiegelte Bauflächen im WA, MI, GEe | 27.795 | x 0,0 = | 0 |
| Graben | 1.350 | x 0,9 = | 1.215 |
| Wallhecke | 1.643 | x 1,5 = | 2.465 |
| Summe | 77.674 | | 42.465 |

12.4.3 ERFORDERLICHE KOMPENSATION AUSSERHALB DES PLANGEBIETES:

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von:

87.386- 42.465 = 44.921 WE (in m²)

Dieses Kompensationsdefizit wird auf dem Flurstück 356/127 sowie dem Flurstück 130/1 der Flur 37 in Südlohne („Kompensationsflächenpool“) durch folgende Kompensationsmaßnahmen (s. Tabelle) ausgeglichen, die im einzelnen näher in Kapitel 13 beschrieben werden.

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

Mit den oben beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen sind 37.668 WE zu erzielen. Hiervon sind bereits 2.445 WE aus dem Bereich 2 (Umwandlung des standortfremden Fichtenforstes in naturnahen Laubwald) für die Bebauungspläne Nr. 5 B „Wörde“ und Nr. 5 D „Wörde“ und 5.479 WE zur Kompensation der Eingriffe im Bebauungsplan Nr. 26 C Brockdorf verwendet worden, so daß noch 29.744 WE zur Verfügung stehen. Diese Werteinheiten werden für die vorliegende Planung verwendet, wobei dann noch 15.177 WE (44921 WE - 29.744 WE = 15.177 WE) übrigbleiben, die durch geeignete Maßnahmen auf einer weiteren, externen Kompensationsfläche ersetzt werden müssen.

~~Weitere Flächen stehen der Stadt Lohne zur Zeit für Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung. Jedoch plant die Stadt Lohne westlich der Landesstraße L 845, im Nebenschluß zum Vulhopsgraben, die Anlegung eines größeren Regenrückhaltesystems. Nach bisherigem Erkenntnisstand weist die Eingriffsbilanzierung hierfür einen erheblichen Überschuß auf, der teilweise dazu verwendet werden soll, das rechnerische Defizit aus der vorliegenden Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 91 abzudecken.~~

~~Um die zeitgerechte Bereitstellung von Bauland nicht zu verzögern, wird daher in der Abwägung der zügigen Realisierung des Baugebietes ein höheres Gewicht beigemessen als dem zeitnahen vollständigen rechnerischen Ausgleich des durch den Bebauungsplan Nr. 91 verursachten Eingriffs.~~

Die Kompensation der restlichen 15.177 Werteinheiten erfolgt auf den Teilflächen der Flurstücke 69/2 und 70/3 der Flur 31 entsprechend dem der Begründung als Anhang beigefügten Grünordnungsplan vom 10.02.1997 (geändert aufgrund des Beitrittsbeschlusses des Rates der Stadt Lohne vom 28.05.1997).

Stadt Lohne
Der Stadtdirektor

Im Auftrage:


Knäuper

13. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN AUF DEN FLURSTÜCKEN 356/127 UND 130/1 DER FLUR 37 WESTLICH DER ZIEGELSTRASSE IN SÜDLOHNE

Zur Zeit stehen der Stadt Lohne keine besser geeigneten Ausgleichs- und Ersatzflächen zur Verfügung, die zeitnah mit der zumindest teilweisen Realisierung des Baugebietes hergerichtet werden können. Aus diesem Grunde muß die Stadt Lohne auf die in Südlohne zur Verfügung stehende Fläche zurückgreifen. Diese Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Geestrücken.

13.1 VORHERRSCHENDE BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

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

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

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

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

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

Das Stillgewässer (6) wird v.a. durch die Kleine Wasserlinse, Froschbiß und Schwimmendes Laichkraut dominiert. Submers kommen u.a. Wasserfeder, Dreifurchtige Wasserlinse, Kanadische Wasserpest, Schwimmendes Sternlebermoos sowie fädige Grünalgen vor. Darüber hinaus existieren zahlreiche Weidengebüsche im Uferbereich sowie ein Flatterbinsen-Ried am Nordwest-Ufer. Die umgebenden Hänge sind überwiegend sehr steil und bewaldet. Neben altholzreichen Eichen-Birken- und Eichen-Buchenwaldbereichen sind Laubmischwaldbestände mit heterogener

Artenzusammensetzung und teilweise angepflanzten Gehölzen (u.a. Feldahorn, Hasel) vorherrschend. Vereinzelt sind Orchideen in der Nähe der Ziegelstraße anzutreffen. Eingestreut befindet sich eine kleine, trockene und artenreiche Ruderalfläche mit Grillplatz (7).

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

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

13.2 BEDEUTUNG FÜR ARTEN, LEBENSGEMEINSCHAFTEN UND NATURHAUSHALT

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

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

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

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

13.3 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

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

Für die Benennung von Biotopentwicklungsmaßnahmen ist neben den Standortbedingungen die Eigenart und Ausprägung der umgebenden Lebensraumtypen relevant. Als Entwicklungsziel wird die Schaffung standortgerechter, naturnaher Lebensräume unter Berücksichtigung der Entwicklung eines Biotopverbundsystems sowie

des Vernetzungsaspektes postuliert. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sollte mittels der durchzuführenden Maßnahmen gleichzeitig gefördert werden.

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

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

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

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

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

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

4. Entwicklung von Magerrasen / Extensivgrünland

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

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

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

Tab. 1: Standorttypische Gehölze für Neuanpflanzungen

| Bodentyp | trocken | frisch bis feucht |
|---------------------------------|---|--|
| Reine Sandböden | <p>Bäume:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Sandbirke -Stieleiche -Vogelbeere <p>Sträucher:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Besenginster | <p>Bäume:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Sandbirke -Moorbirke -Zitterpappel -Stieleiche -Vogelbeere -Ohrweide -Grauweide <p>Sträucher:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Faulbaum -Besenginster |
| Anlehmige bis lehmige Sandböden | <p>Bäume:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Rotbuche -Traubeneiche -Salweide -Stieleiche -Sandbirke -Zitterpappel <p>Sträucher:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Faulbaum -Hundsrose | <p>Bäume:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Moorbirke -Rotbuche -Zitterpappel -Traubeneiche -Stieleiche -Vogelbeere -Salweide -Grauweide -Hasel -Stechpalme <p>Sträucher:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Schlehe -Faulbaum -Hundsrose -Weißdorn |

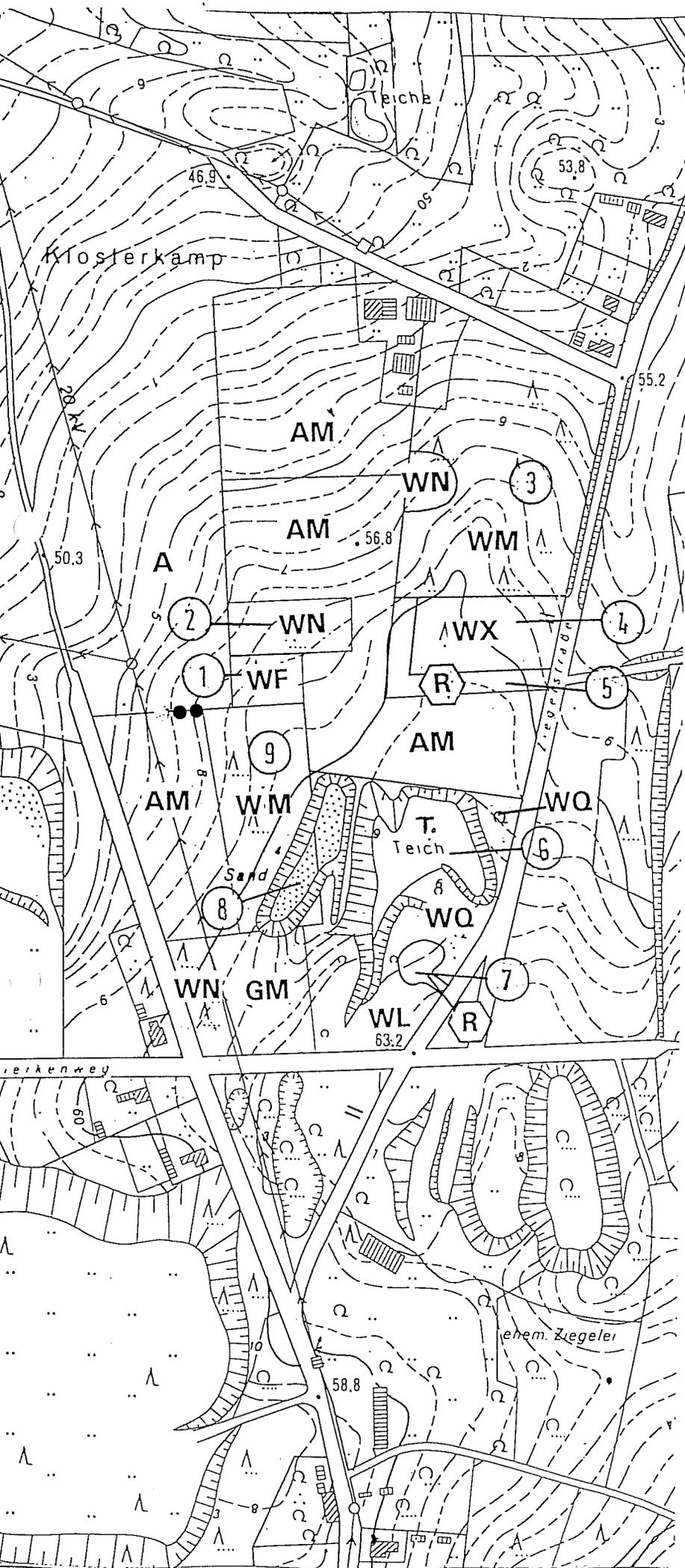
Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und die entsprechenden Bepflanzungsmaßnahmen wird ein größerer zusammenhängender Naturraum geschaffen. Wenn es auch an der Funktionsbindung sowie an dem räumlichen Bezug zur Eingriffsfläche fehlt, wird es als sinnvoll angesehen, diese Maßnahmen bereits heute durchzuführen und nicht auf die möglichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Erstellung des Regenrückhaltebeckens an der Wiesenbäke zu warten.

Auch läßt der Bedarf an Wohnbauplätzen einen Aufschub der Realisierung des Bebauungsplanes nicht mehr zu. Die im städtischen Eigentum stehenden Baugrundstücke im Stadtbereich sind bis auf einige wenige Restgrundstücke bereits verkauft.

BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

KOMPENSATIONSFLÄCHEN

Abb. 6



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

ohne Maßstab

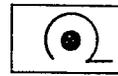
Wi 21.06.9

TOPOS

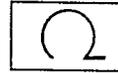
STADTPLANUNG
ARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSPLANUNG
D - 26135 OLDENBURG

KOMPENSATIONS- MASSNAHMEN

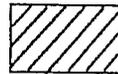
Abb. 7



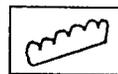
Erhalt/Pflege des Laubwaldes



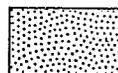
Entwicklung naturnaher
Laubwälder



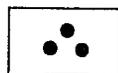
Umwandlung des Nadelge-
hölzes in naturnahen Laubwald



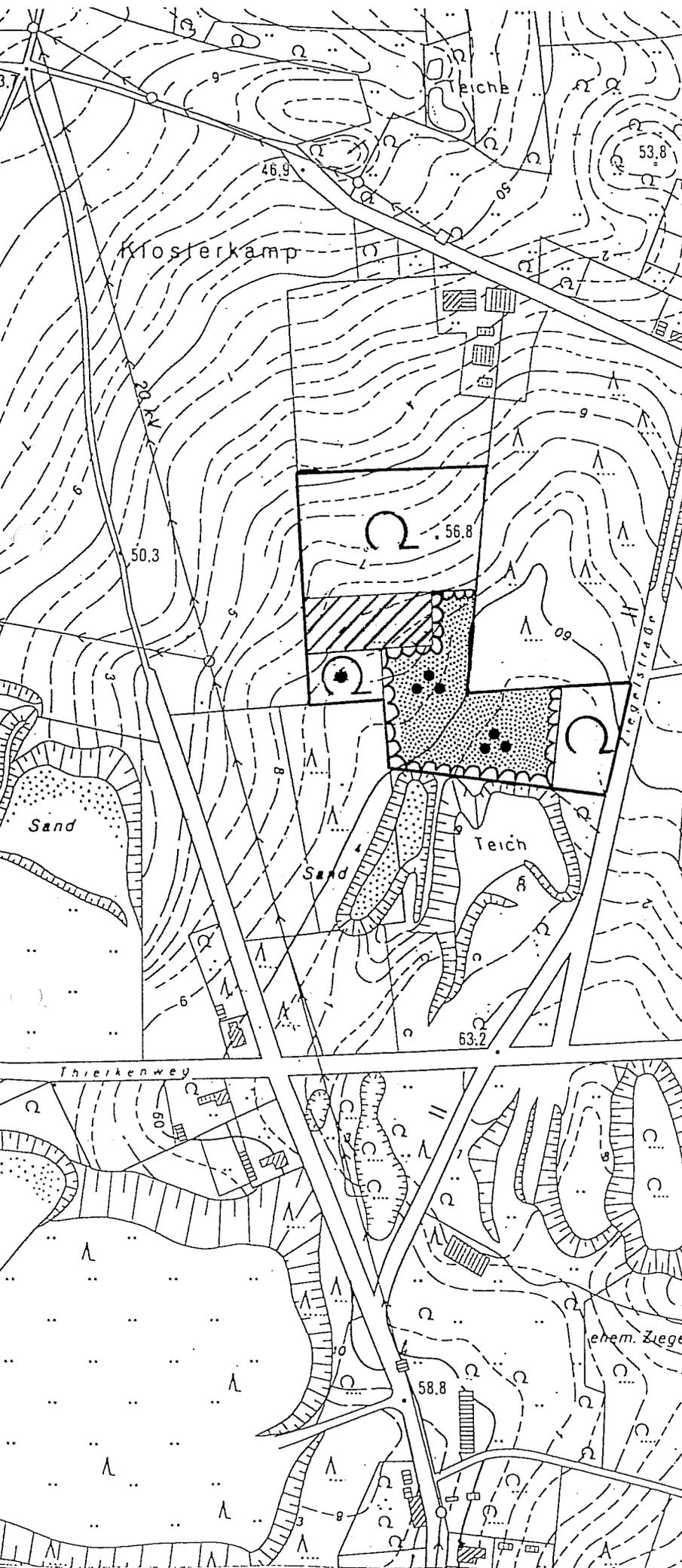
Entwicklung/Pflege artenreicher
Waldmäntel



Entwicklung/Pflege von Sand-
trockenrasen/Extensivgrünland



Anpflanzung von Gehölzinseln



ohne Maßstab

Wi 22/06/94

TOPOS

STADTPLANUNG
ARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSPANUNG
D - 26135 OLDENBURG

14. UMWELTEINWIRKUNGEN

Westlich der Bakumer Straße liegt ein Kunststoffwerk, das planungsrechtlich auf Grund seiner Größe und Betriebsart einem Industriegebiet zuzuordnen ist.

In den vergangenen Jahren hat sich dieser Industriebetrieb innerhalb der vorhandenen Nachbarschaft, die planungsrechtlich als Mischgebiet einzuordnen ist, entwickelt. Gravierende Immissionskonflikte sind nicht entstanden. Da die Bebauung des Industriebetriebes längs der Bakumer Straße als abgeschlossen anzusehen ist, liegt hier ein verträgliches Miteinander von Industrie- und Mischgebiet vor.

Vom geplanten Wohngebiet wird der Industriebetrieb durch das vorgelagerte Misch- und Gewerbegebiet an der Bakumer Straße und der Bakumer Straße selbst getrennt. Die Lage der Werkszufahrt ist für das Plangebiet unproblematisch. Die Betriebszufahrt befindet sich etwa auf Höhe der geplanten südlichen Anbindung des Plangebietes (Planstraße B). Die hier entstehenden Lärmemissionen werden von denen der Bakumer Straße überlagert, so daß eine Störung des Wohngebietes dadurch nicht gegeben ist. Die internen Betriebswege werden zusätzlich durch Gebäude an der Bakumer Straße abgeschirmt.

Durch die Entwicklung mischgebietstypischer Nutzungen bzw. eingeschränkter Gewerbeflächennutzung ergibt sich eine ausreichende Abstufung zur Wohnnutzung.

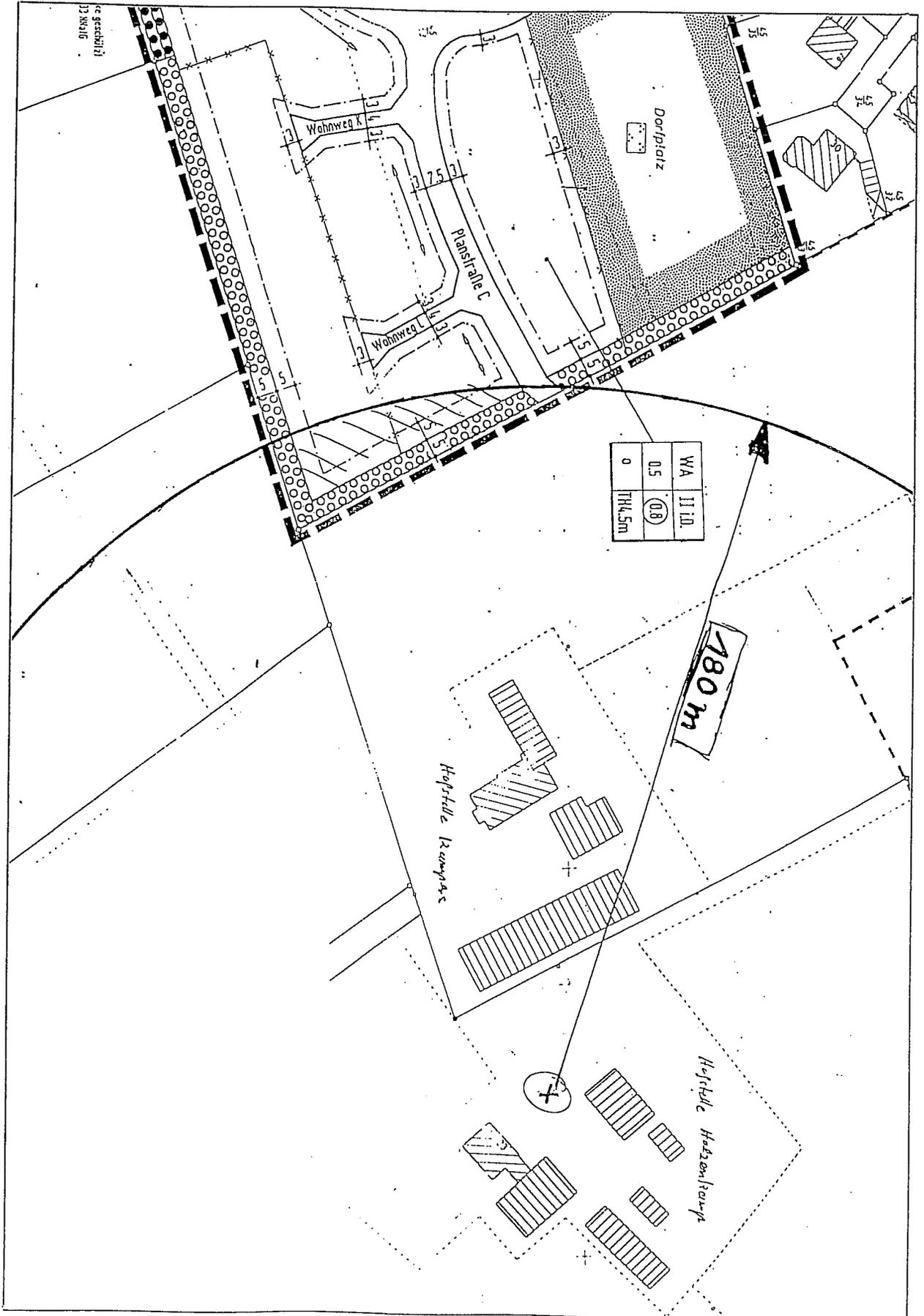
Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die beiden landwirtschaftlichen Betriebe Kampers und Holzenkamp. Der Landkreis Vechta - Amt für Umweltschutz hat folgende Beurteilung bezüglich möglicher Geruchsbelästigungen erarbeitet:

„Auf den o.g. Hofstellen wird eine relativ kleine Tierhaltung im Nebenerwerb betrieben.

Sofern beide Hofstellen als gemeinsame Anlage betrachtet werden und eine Beurteilung mit durchschnittlich 75 Punkten erfolgt, beträgt der VDI-Richtlinienabstand 180 m. Im Emissionsschwerpunkt angesetzt, ragt dieser Abstand geringfügig in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 91 hinein, wie im beigefügten Kartenausschnitt (Abb. 8) ersichtlich ist.

Da das Plangebiet vollständig außerhalb der Hauptwindrichtung zu den Hofstellen liegt und zusätzlich im Bebauungsplan Schutzanpflanzungen vorgesehen sind, kann sicherlich davon ausgegangen werden, daß es trotz dieser geringen Abstandsunterschreitung nicht zu unzumutbaren Geruchsbelästigungen im Plangebiet kommt. Diese Annahme wird auch durch den Vergleich von Geruchsausbreitungsrechnungen, die in vergleichbaren Fällen erstellt werden, bestätigt.“

Abb. 8: Landwirtschaftliche Immissionen im Plangebiet



15. FLÄCHENBILANZ**Bestand:**

| | |
|--|---------|
| Acker | 3,14 ha |
| Grünland | 2,41 ha |
| Ruderalfl./Lagerfl. | 0,56 ha |
| Dorfplatz | 0,42 ha |
| vorhandene Bebauung / Hausgärten u. Straßen | 0,91 ha |
| Graben | 0,14 ha |
| Wallhecke | 0,18 ha |

Summe 7,76 ha

Planung:

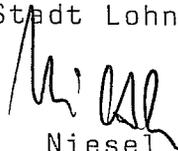
| | |
|---------------------------------------|---------|
| Allg. Wohngebiet | 3,03 ha |
| Gewerbegebiet | 0,86 ha |
| Mischgebiet | 1,33 ha |
| Verkehrsfläche | 0,85 ha |
| Fl. z. Anpflanzen | 0,17 ha |
| Fl. z. Pflanzenerhalt | 0,17 ha |
| Fl. f. Maßnahmen in der Landschaft | 0,79 ha |
| Graben | 0,14 ha |
| Öffent.Grünfläche Dorfplatz | 0,42 ha |

Summe 7,76 ha

HS3\LOHNE\B91\LOH\14.06.1996

Lohne, den 25.06.1996

Stadt Lohne


Niesel
Stadtdirektor

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 8.4.1997
Baz.-Reg. Weser-Ems

im Auftrage
