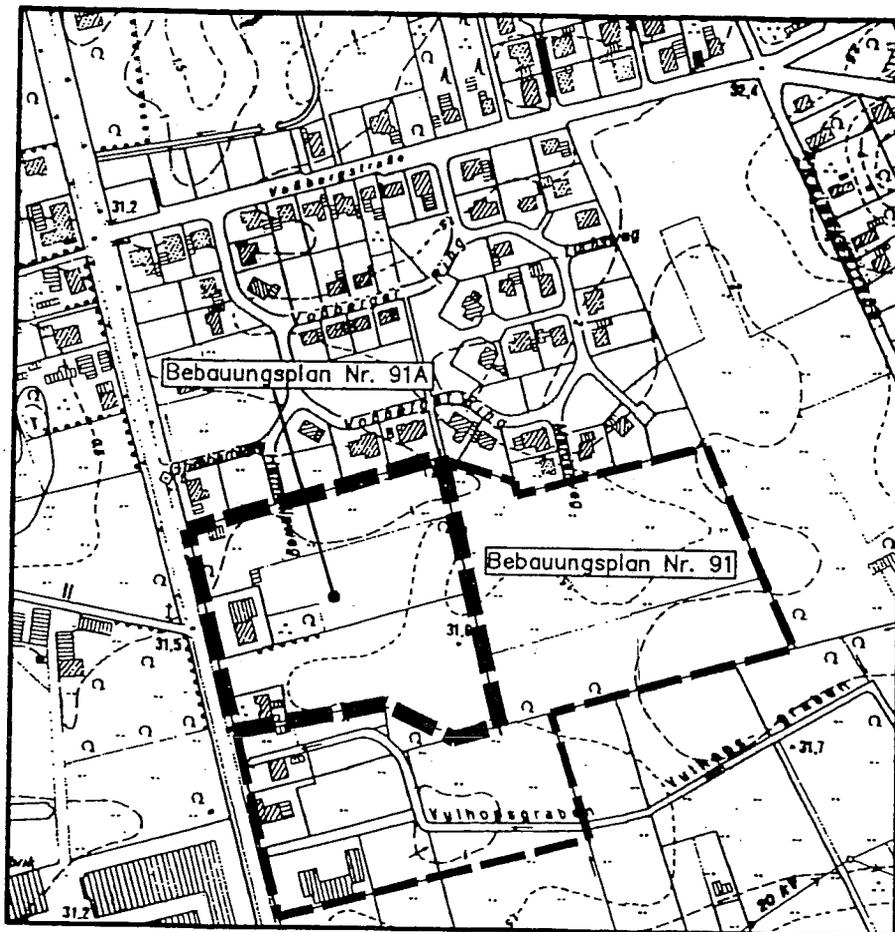


STADT LOHNE



BEBAUUNGSPLAN NR. 91A

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 § 57 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils geltenden Fassung, beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91A für das Gebiet östlich der L 848 (Bakumer Straße) und nördlich des Vulhopsgrabens. Gleichzeitig wurde die Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 56 und § 98 NBauO beschlossen.

An das Plangebiet grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 91 an, der seinerzeit auf Grundlage des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) aufgestellt wurde. Ursprünglich war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91A Teil des Bebauungsplanes Nr. 91, wurde jedoch nach der öffentlichen Auslegung vom Satzungsschluss und der Genehmigung ausgenommen, da hier noch ein Konflikt mit einem ansässigen Speditionsbetrieb bestand. Dieser ist nunmehr gelöst, so dass der bislang ausgenommene Teilbereich jetzt verbindlich geplant wird.

Der Flächennutzungsplan der Stadt wird derzeit geändert (39. Flächennutzungsplanänderung); der Änderungsbereich umfasst die östlichen Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 91A und stellt hier entsprechend Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar.

2. KARTENGRUNDLAGE

Der Plan wurde auf einer vom Katasteramt Vechta zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet. Die Planunterlage enthält auch Teile der Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 91. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91A ist besonders hervorgehoben.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich der L 848 (Bakumer Straße) und südlich des Wohngebietes am „Voßberger Ring“ (Bebauungsplan Nr. 81). Im Osten und Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 91, im Norden der Bebauungsplan Nr. 81 an. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

4. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im geltenden Flächennutzungsplan bislang entlang der „Bakumer Straße“ als gemischte Bauflächen dargestellt. Die übrigen und östlich gelegenen Teile werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. nachfolgende Abb.).

Im Bebauungsplan werden die Flächen entlang der „Bakumer Straße“ entsprechend dem Flächennutzungsplan als gemischte Flächen festgesetzt. Diese gemischte Nutzung kann sich somit weiterentwickeln. Der Bebauungsplan ist hier aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Ostteil des Geltungsbereiches wird im Rahmen

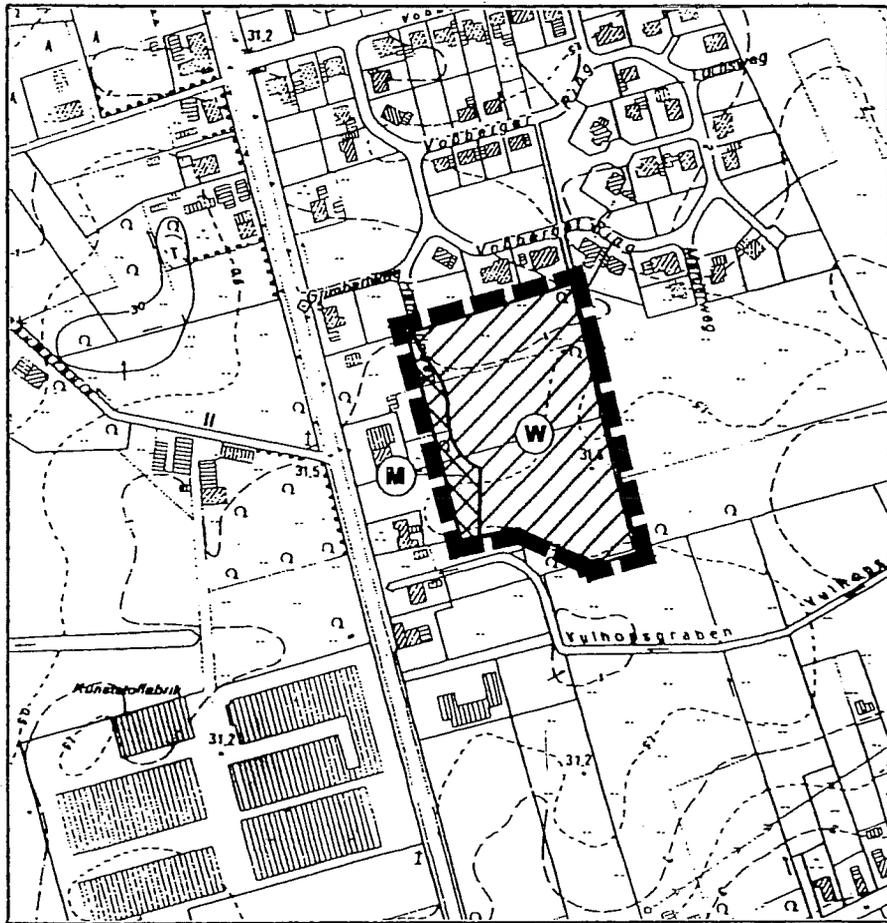
der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung überwiegend als Wohnbaufläche und ein kleinerer Teil im Westen als gemischte Baufläche dargestellt (s. Abb. nächste Seite).

Für den östlich angrenzenden Bereich hat die Stadt Lohne durch den Bebauungsplan Nr. 91 nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt; die südlich angrenzenden Flächen werden durch diesen Plan als Maßnahmenflächen festgesetzt.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne (1980).



Abb.: Ausschnitt aus der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne.
M 1 : 5.000.



5. RAHMENPLANUNG

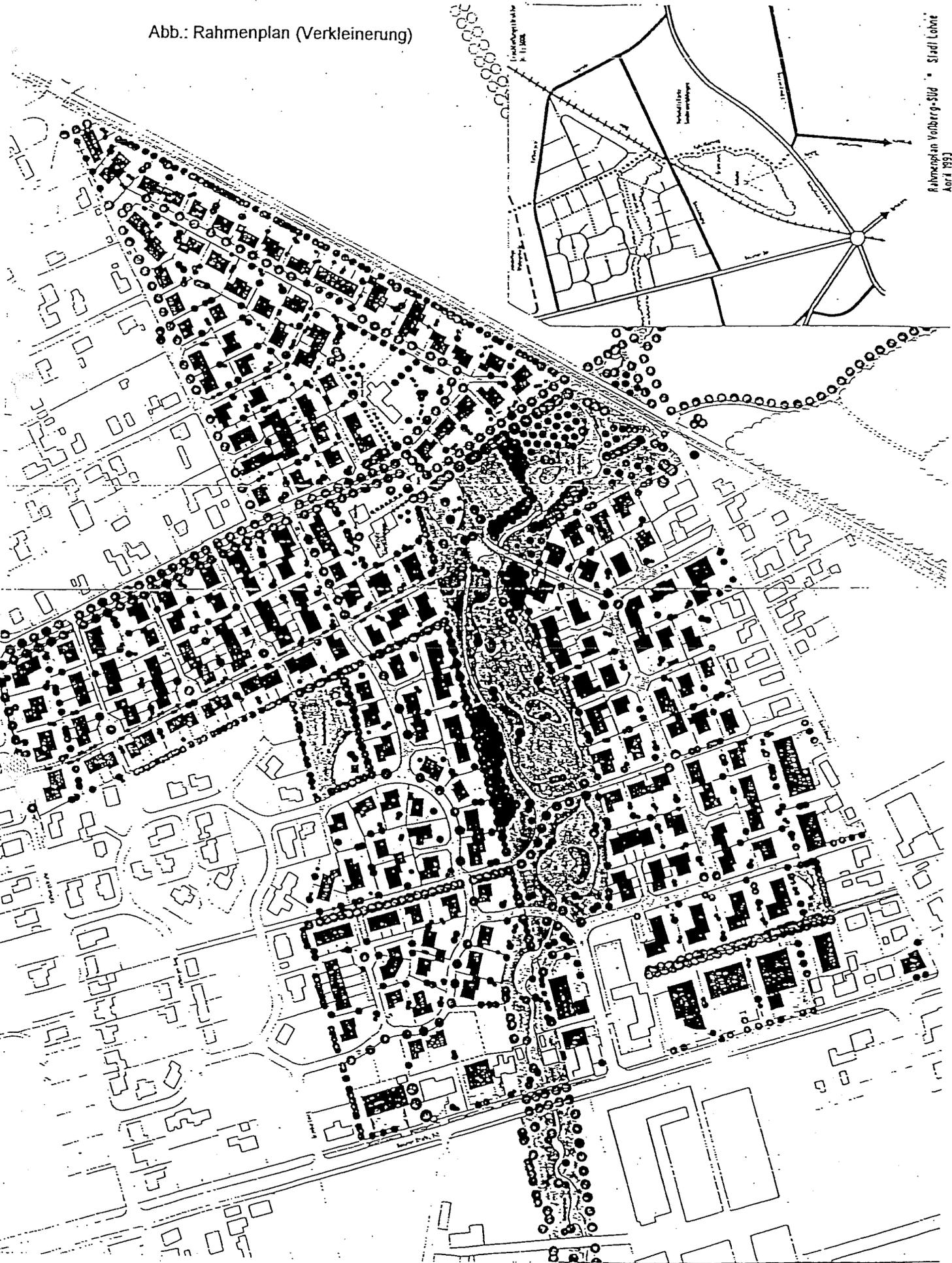
Der Entwicklung des Wohngebietes Voßberg-Süd hat die Stadt Lohne einen Rahmenplan vorangestellt, der den ganzen Bereich zwischen den bisherigen Siedlungsflächen im Bereich „Voßbergstraße“ und dem „Vulhopsweg“ umfasst sowie grundsätzliche Anbindungsmöglichkeiten bis zum Ortskern Lohnes andeutet.

In diesem Rahmenplan (s. nachfolgende Abb.) 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 Geschosswohnungsbau bereitgestellt werden.
- Die für die Siedlungsentwicklung evtl. weiter erforderlichen sozialen Einrichtungen (z.B. Kindergärten, 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 noch verbliebene 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.: Rahmenplan (Verkleinerung)



6. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist seinerzeit aufgrund bestehender Immissionskonflikte mit einem ansässigen Speditionsbetrieb vom Satzungsbeschluss und der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 91 ausgenommen worden. Diese Konflikte sind nunmehr gelöst (s.u.). Die Stadt beabsichtigt mit dieser Planung, Flächen, die seit längerem für die Siedlungsentwicklung in diesem Teil der Stadt vorgesehen sind und im Anschluss an bestehende Baugebiete liegen, nunmehr bebauen zu lassen.

Die in der Nachbarschaft bereits vorhandene, aufgelockerte Einfamilienhausbebauung wird mit dieser Planung fortgeführt.

Zur Gliederung und Eingrünung des Gebietes sollen Pflanzstreifen erhalten und angelegt werden. Eine gemeinschaftliche Grünanlage („Dorfplatz“) mit Spielmöglichkeiten ist im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 91 bereits festgesetzt worden und befindet sich in geringer Entfernung.

An der „Bakumer Straße“ soll die gemischte Nutzung gesichert und ihr Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden. Dabei soll baulich auf die benachbarte Wohnbebauung Rücksicht genommen werden. Der bislang hier ansässige Speditionsbetrieb hat nur noch eine Betriebsgenehmigung bis zum 02.05.2005. Eine Lkw-Stellplatznutzung ist bis dahin nur am Tage für bis zu 3 Lkw zulässig. Der Konflikt mit der in der Nachbarschaft gelegenen, empfindlichen Wohnnutzung entfällt daher.

Die Erschließung ist mit verkehrsberuhigten Wohnstraßen geplant. Sie erfolgt über die Erschließungsstraßen, die von Norden und Südosten aus den angrenzenden Baugebieten in den Geltungsbereich geführt werden.

7. BISHERIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich als Grünland und Ackerfläche sowie als Abstellplatz für Lkw genutzt. Westlich und entlang der „Bakumer Straße“ befindet sich aufgelockerte Bebauung mit gemischter Gewerbe- und Wohnnutzung.

Insgesamt gesehen handelt es sich bei dem Planungsgebiet um eine verbliebene freie Fläche, die von neueren Siedlungen umgeben ist.

8. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES IM EINZELNEN

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die Bauflächen zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch die festgesetzte Firsthöhe von höchstens 9,5 m begrenzt. Zusammen mit der Festsetzung der Dachneigung wird so die typische aufgelockerte Bebauung des Ortsrandes auch in diesem Baugebiet aufgenommen.

Entlang der „Bakumer Straße“ wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Um die gewünschte Entwicklung sicherzustellen, wird längs der „Bakumer Straße“ eine Wohnnutzung nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung zugelassen; im rückwärtigen Teil des Mischgebietes sind auch sonstige Wohnbauten zulässig.

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.

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die für Garagen und Nebenanlagen um höchstens 20% überschritten werden darf. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt, wobei für ihre Ermittlung die Geschossfläche im Dach mitzurechnen ist. Diese Festsetzungen setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für die realisierbare Geschossfläche und verhindern eine zu hohe Versiegelung sowie eine zu hohe Konzentration von Baumasse und Bevölkerung in diesem Ortsteil.

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.

Die vorhandenen Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt und mit ergänzenden Anpflanzungen versehen.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße A sowie über eine von ihr abgehende Stichstraße mit Wendehammer. Von letzterem ist eine Geh- und Radwegverbindung in die östlich angrenzenden Wohngebiete und darüber weiter zu vorhandenen Grün- und Spielflächen vorgesehen.

9. TEXTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Es folgen die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt.

9.1 Textliche Festsetzungen gem. BauGB (1998) und BauNVO (1990)

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:
 - 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.
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 öffentliche Verkehrsflächen 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 festgesetzten Firshöhen (FH 9,5 m) sind Höchstgrenzen über der Oberkante der Mitte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (gem. § 18 BauNVO).
6. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 40 cm über der Oberkante der Mitte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße liegen (gem. § 9 Abs 2 BauGB).
7. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ganz mitzurechnen (gem. § 20 Abs. 3 BauNVO).
8. Die Festsetzung der Firstrichtung gilt für die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung). Von der festgesetzten Firstrichtung darf bis zu 15° abgewichen werden. Auf Eckgrundstücken kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Lohne eine Ausnahme von 90° zulassen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

9. In den Baugebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist jedoch höchstens eine Wohnung 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).
10. 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).
11. 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)

9.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 56 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91A.
2. Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22 Grad zulässig. 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)		

Begründung der textlichen Festsetzungen (vgl. 9.1):

- 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.: Die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird zum Zwecke der Errichtung von Nebenanlagen auf 20% begrenzt, um den Eingriff in die Natur zu minimieren und die Versiegelung zu begrenzen.
- zu 4.: Garagen und Nebenanlagen werden entlang der Straßen ausgeschlossen, um den Vorgartencharakter des Baugebietes nicht zu beeinträchtigen.
- zu 5. bis 6.: 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 7.: Diese Festsetzung regelt die Ermittlung der Geschossflächenzahl. Die Berücksichtigung der Flächen im Dachgeschoss dient dazu, eine städtebaulich nicht beabsichtigte Konzentration von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden.
- zu 8.: Entlang der inneren Erschließungsstraße 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.
- zu 9.: In den allgemeinen Wohngebieten, in denen ein Einfamilienhauscharakter entstehen soll, werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dabei wird die Beschränkung auf zwei Wohnungen je Grundstück bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte vorgenommen, um den Einfamilienhauscharakter des Gebietes sicherzustellen, eine städtebaulich nicht beabsichtigte Konzentration 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 10.: 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 11.: Die Festsetzungen der Bepflanzungen dienen dazu, den Eingriff in die Natur zu minimieren und Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepasst sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine wesentliche Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden.

Die Festsetzung der Bepflanzungen dient auch als Ausgleich bzw. Ersatz für den Eingriff in den Naturhaushalt. Durch einheimische, standortgerechte Vegetation in den Gärten wird das Landschaftsbild belebt und werden neue Lebensräume für Kleinlebewesen geschaffen; sie sind darüber hinaus zur Eingrünung des Plangebietes notwendig.

Begründung der gestalterischen Festsetzungen (vgl. 9.2):

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. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt über eine interne Erschließungsstraße, die an die vorhandenen Straßenanschlüsse des nördlich bereits fertiggestellten Wohngebietes Voßberger Ring und südlich an die Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 91 anschließt. Eine Stichstraße mit Wendehammer erschließt den östlichen Teil des Wohngebietes. Von hier ist eine Geh- und Radwegverbindung in die östlich gelegenen Wohnviertel vorgesehen.

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. Der Änderungsbereich 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, sind im Verlauf des Vulhopsgrabens Regenrückhaltebecken mit ausreichender Kapazität angelegt worden. Über diese Rückhaltungen ist die schadlose Abführung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet möglich.

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 südlich angrenzenden Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 91 ist ein Standort für Abfallcontainer eingerichtet.

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gesichert.

11.2 SPIELPLATZ

Für die Wohnbevölkerung für die Gebiete der Bebauungspläne Nr. 91 und 91A ist gem. Nds. Spielplatzgesetz insgesamt 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 ausreichende Flächenreserven und ist in der vorgeschriebenen Entfernung von unter 400 m vom Baugebiet Nr. 91A 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" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91. Weiterhin werden in der übergeordneten Rahmenplanung großzügige Spielmöglichkeiten in der näheren Umgebung geplant.

12. NATUR UND LANDSCHAFT

(Die nachfolgenden Ausführungen in Kap. 12 und 13 sind identisch mit denen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 91. Dort ist die Eingriffsregelung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 91A seinerzeit mitabgearbeitet worden. Die Kompensationsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt.)

12.1 BESTAND UND BEWERTUNG

Die Kartierung für den Bereich der Rahmenplanung erfolgte im Mai 1993. Die Zahlen in Klammern verweisen auf die Karte ‚Biotopkartierung‘.

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, Sand-

birke, 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 Ä-

cker 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 krautar- mes 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 Mehligen 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 Untersuchungsfläche 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 Ausbauzustandes, 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.

**BIOTOPKARTIERUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 91**

A	Acker
AM	Maisacker
AB	Ackerbrüche

GI	Intensivgrünland
GM	mittleres Grünland
GE	extensives Grünland
GW	sonstige Waidfläche
GS	Scherrassen

RF	Ruderalfläche
----	---------------

LG	Lagerplatz
----	------------

●●●	Laubbäume, alt
-----	----------------

●●●	Laubbäume, jung
-----	-----------------

●	Einzelbaum
---	------------

AAA	Nadelbaumreihe
-----	----------------

—/—/—	Wahlhecke
-------	-----------

★	Obstbaum
---	----------

—/—/—	Hecke Gehölzstreifen
-------	----------------------

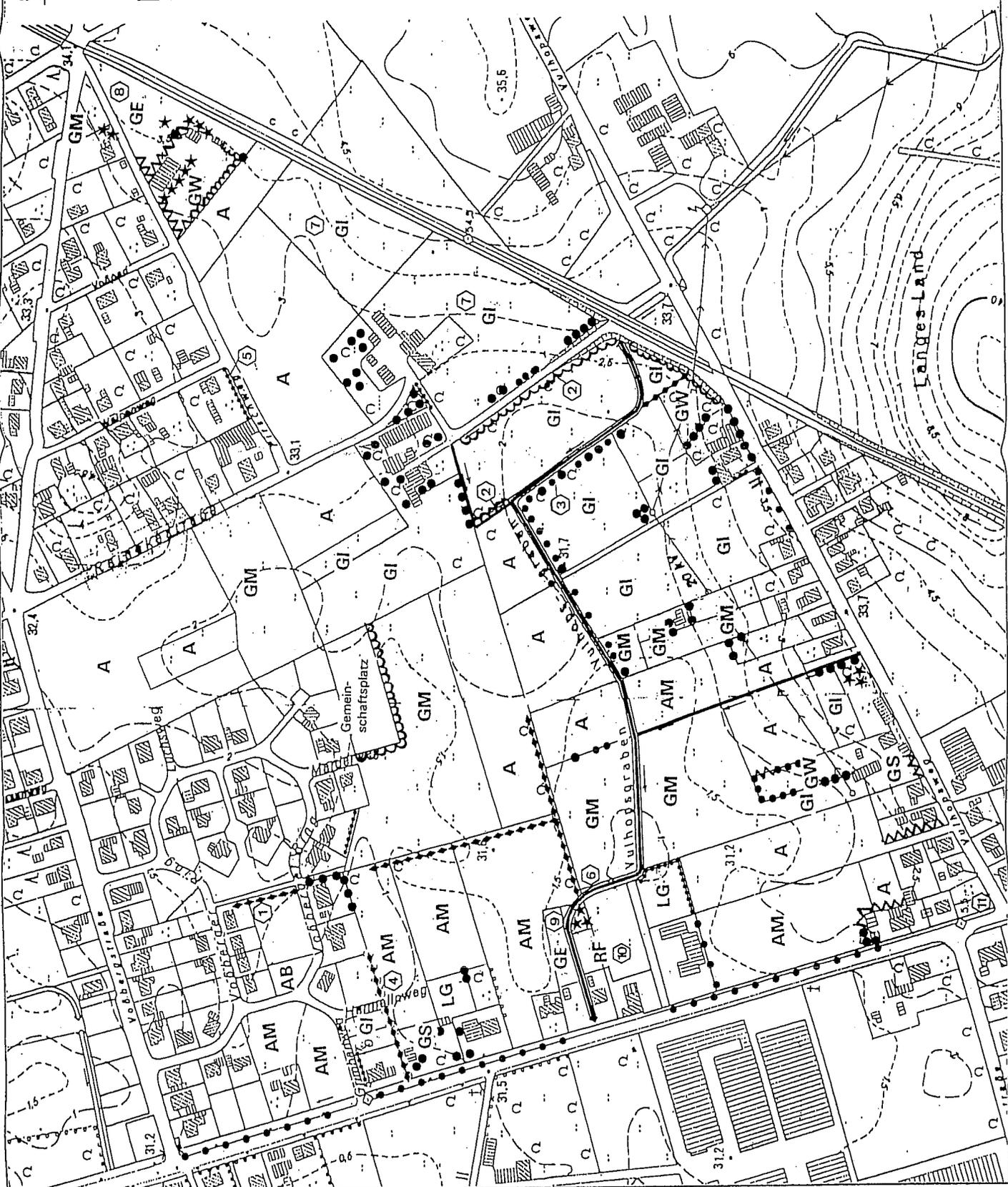
—/—/—	Schnitthecke / Ziergehölze
-------	----------------------------

—/—/—	Graben
-------	--------

②	Texthinweis
---	-------------

Maßstab: 1 : 3000

TOPOS
STADTPLANUNG
ARCHITEKTUR
LANDSCHAFTPLANUNG
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 Auswirkung 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 Naturschutzes 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 Bauflä- chen 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.

Dieser Ausgleich ist mittlerweile auf den Flurstücken 70/3 sowie 69/2 der Flur 31 der Stadt Lohne erbracht worden (Maßnahme Nr. 11 im Kompensationsflächenkonzept der Stadt Lohne, s. Auszug in der Anlage). In diesem Ersatzflächenpool am Sommerweg in der Sudlohner Bergmark sind folgende Maßnahmen durchgeführt worden:

- Umwandlung von Acker in Extensivgrünland
- Pflanzung von einheimischen Obstbäumen
- Anlegung eines 10 bis 30 m breiten Sukzessionsstreifens
- Entwicklung eines 5 bis 10 m breiten Altgrasssaumstreifens mit Hochstaudenflur
- Anlage eines Gehölzes
- Anlage eines Tümpels mit Randbepflanzung

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. 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. Drahtschmiele, 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 Ackerrandstreifen 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 Kiefermanpflanzung 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, Dreifurchige 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 Hän-

ge 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 Rohsanden 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 Bemennung 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.)

1. Aufwertung des kleinflächigen, alten Buchenwaldes (Nr.1 in Abb.) 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 Erstpflge 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 eingeprengte Einzelgebüsch 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.

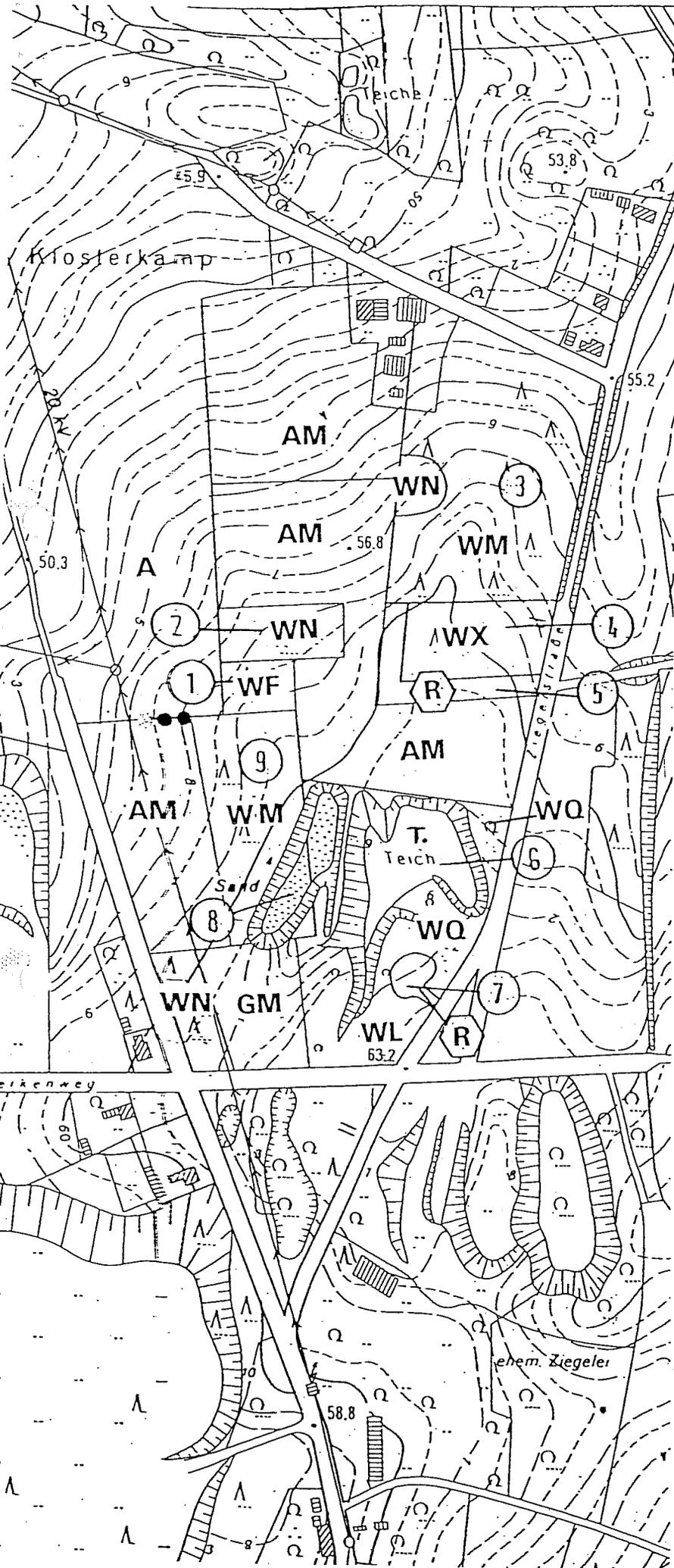
Auch läßt der Bedarf an Wohnbauplätzen einen Aufschub der Realisierung des Bebauungsplanes nicht mehr zu. Die im städtischen Eigentum stehenden Baugrundstücke im Stadtbereich sind bis auf einige wenige Restgrundstücke bereits verkauft.

Abb.: Übersicht über die Lage der Kompensationsflächen in Südlohne
Flur 37, Flurstück Nr. 130/1 und 356/127
Maßstab 1 : 25.000 (aus TK 25)



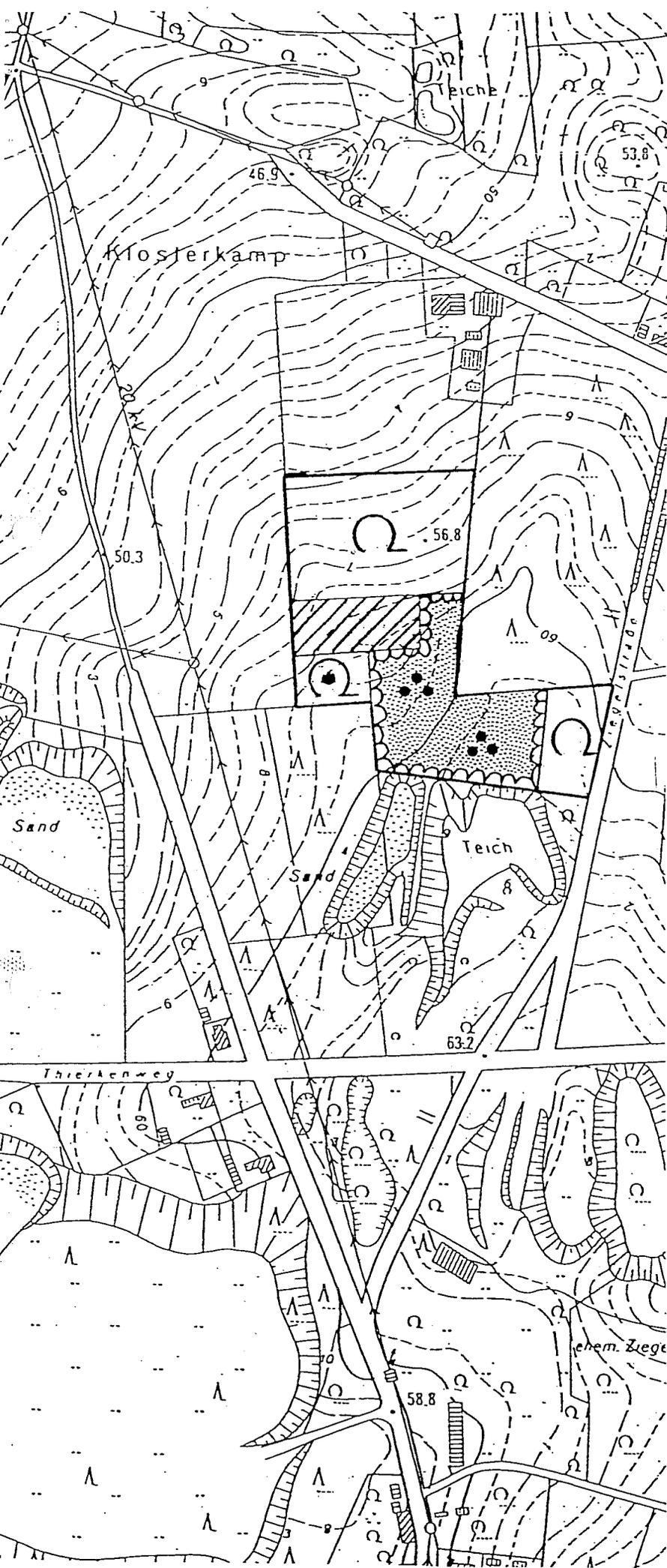
**BIOTOP- UND
NUTZUNGSTYPEN**

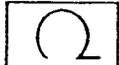
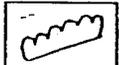
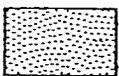
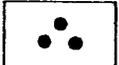
KOMPENSATIONSFLÄCHEN



- 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

KOMPENSATIONS- MASSNAHMEN



-  Erhalt/Pflege des Laubwaldes
-  Entwicklung naturnaher Laubwälder
-  Umwandlung des Nadelgehölzes in naturnahen Laubwald
-  Entwicklung/Pflege artenreicher Waldmäntel
-  Entwicklung/Pflege von Sand-trockenrasen/Extensivgrünland
-  Anpflanzung von Gehölzinseln

ohne Maßstab

Wi 22/06/94

14. UMWELTEINWIRKUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt innerhalb des festgesetzten Mischgebietes entlang der „Bakumer Straße“ ein Speditionsunternehmen. Eine weitere Entwicklung dieses Betriebes auf den Flurstücken 37/1 und 37/4 ist nicht erwünscht und angesichts der benachbarten Wohnbebauung auch nicht möglich.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für einen Lkw-Abstellplatz des Unternehmens wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt (Ing.-Büro P. Gerlach, Bremen, Stand: 16.02.2000). Untersucht wurden die Belastungen an der ungünstigsten Stelle im neu geplanten WA-Gebiet an der zulässigen Baugrenze in 3 m Höhe über Gelände (nächstmögliches Fenster einer schützenswerten Bebauung). Dabei wurden vom Gutachter Abstände je Lkw zur möglichen Wohnbebauung (WA) von 15, 22 und 30 m berücksichtigt. Eine beurteilungsrelevante Vorbelastung aus anderen Betrieben im untersuchten Plangebiet ist nicht vorhanden.

Gemäß Gutachten werden am ungünstigsten Immissionsort folgende Immissionspegel als mittlere Tagesbelastung gemäß TA-Lärm erreicht:

- Mittelungspegel: 42,5 dB(A).
- Spitzenpegel: 81 dB(A).

Der maßgebliche Schutzanspruch der Wohnnutzung gegenüber Lärm beträgt gem. TA-Lärm im allgemeinen Wohngebiet (WA) 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts (Mittelungspegel); die entsprechenden Spitzenpegel liegen bei 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Als Ergebnis des Gutachtens ist festzuhalten, dass der Schutzanspruch der geplanten Wohnnutzung am Tage eingehalten wird. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass nachts die Beurteilungspegel in jedem Fall überschritten werden, auch wenn nur eine Lkw-Bewegung stattfindet.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in der Baugenehmigung des Landkreises Vechta (20.04.2000) berücksichtigt. Der genannte Lkw-Stellplatz darf nur mit höchstens 3 Lkw ausschließlich im Tagbetrieb genutzt werden. Die Betriebsgenehmigung läuft zum 02.05.2005 aus. Ein Nutzungskonflikt mit der geplanten Bebauung ist daher nicht mehr zu erwarten.

Westlich der „Bakumer Straße“ und ca. 80 m südwestlich des Geltungsbereiches 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 Mischgebiet an der „Bakumer Straße“ und die „Bakumer Straße selbst getrennt. Die Lage der Werkszufahrt ist für das Plangebiet unproblematisch. Die Betriebszufahrt befindet sich etwa auf Höhe der südlichen Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 91 (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 ergibt sich eine ausreichende Abstufung von der „Bakumer Straße“ zur Wohnnutzung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Immissionschutzkreisen landwirtschaftlicher Betriebe.

Weitere negative Umwelteinwirkungen im Geltungsbereich sind nicht zu erwarten

15. FLÄCHENBILANZ (bezogen auf das Planungsrecht)

Bestand:

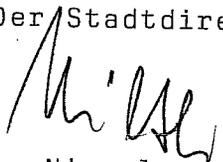
gemischte Baufläche	8.376 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	19.064 m ²
gesamt	27.440 m²

Planung:

allgemeines Wohngebiet (WA)	13.375 m ²
Mischgebiete (MI, Mle)	9.900 m ²
öffentl. Verkehrsflächen	2.670 m ²
Erhaltungsflächen	1.230 m ²
Anpflanzflächen	265 m ²
gesamt	27.440 m²

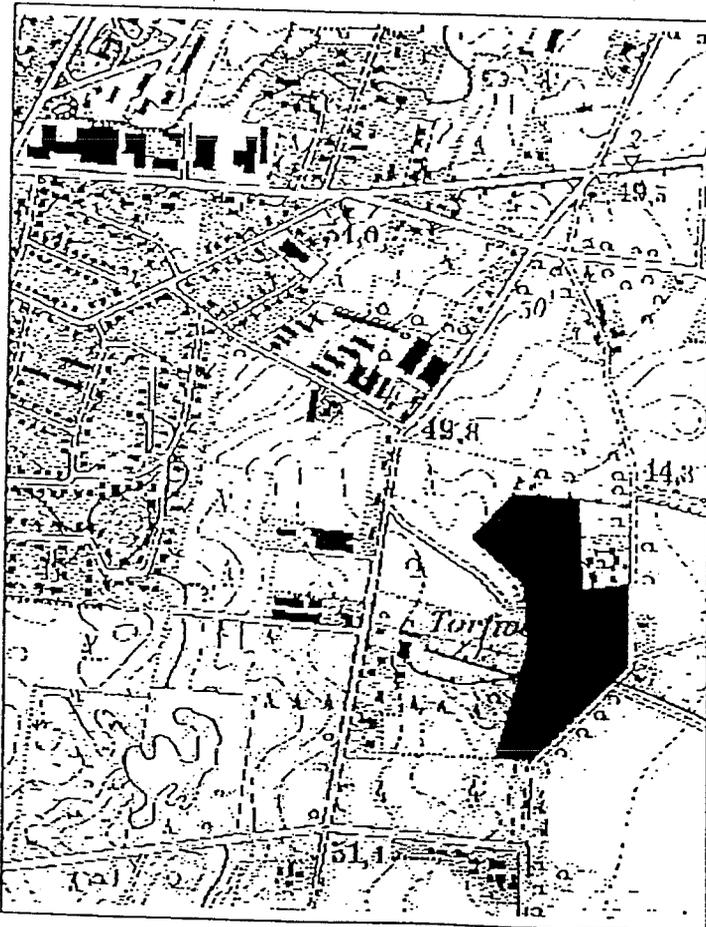
Lohne, 07.06.2001

Stadt Lohne
Der Stadtdirektor


Niesel
Stadtdirektor

ANLAGE

Kompensationsflächenkonzept der Stadt Lohne, Maßnahme Nr. 11, Poolfläche am Sommerweg in der Südlohner Bergmark (2 Blätter)



Flurstücksinformationen

Gemarkung:
Lohne

Flur:
031

Flurstücksnummern:
70/3
69/2

Flurstücksgrößen:
59.735 m²
4.390 m²

Lage:
Sommerweg (Hamberg)
Südlohner Bergmark

Eigentümer:
Stadt Lohne

Ersatzmaßnahme: Erzielte Wertpunkte	Wertpunkte: 89.372
Kompensation für Bebauungsplan: 87 91 96	20.823 15.177 46.327
Maßnahmen: - Umwandlung von Acker in Extensivgrünland - Oberboden abschieben, fördern u. andecken als Wall - Pflanzung von einheimischen Obstbäumen - Bepflanzung von Wallhecken - Entwicklung eines 10-30m breiten Sukzessionsstreifens - Entwicklung eines 5-10m breiten Altgrassaumstreifen mit Hochstaudenflur - 5-10m Breite Waldmantelpflanzung - Anlage eines Gehölzes - Anlage eines Tümpels mit Randpflanzung	
Werteinheitenbilanz:	82.327
Noch verfügbar:	7.045

Umsetzung:
1999/2000

Pflegehinweise/Auflagen:
- Wallhecke abschnittsweise im Abstand von 8-15 Jahren auf den Stock setzen
- keine Mahd vor dem 15.06. eines Jahres
- Anpflanzungen vor Verbiss, Blänken gegen Viehtritt schützen

Aktueller Nutzer:
Fritz Landwehr

Planung:
Nordlohne & Bechly

Durchführung:
Rohberg, Cloppenburg

Stand der Umsetzung:
Vollständig umgesetzt

Mängel/Bemerkung: