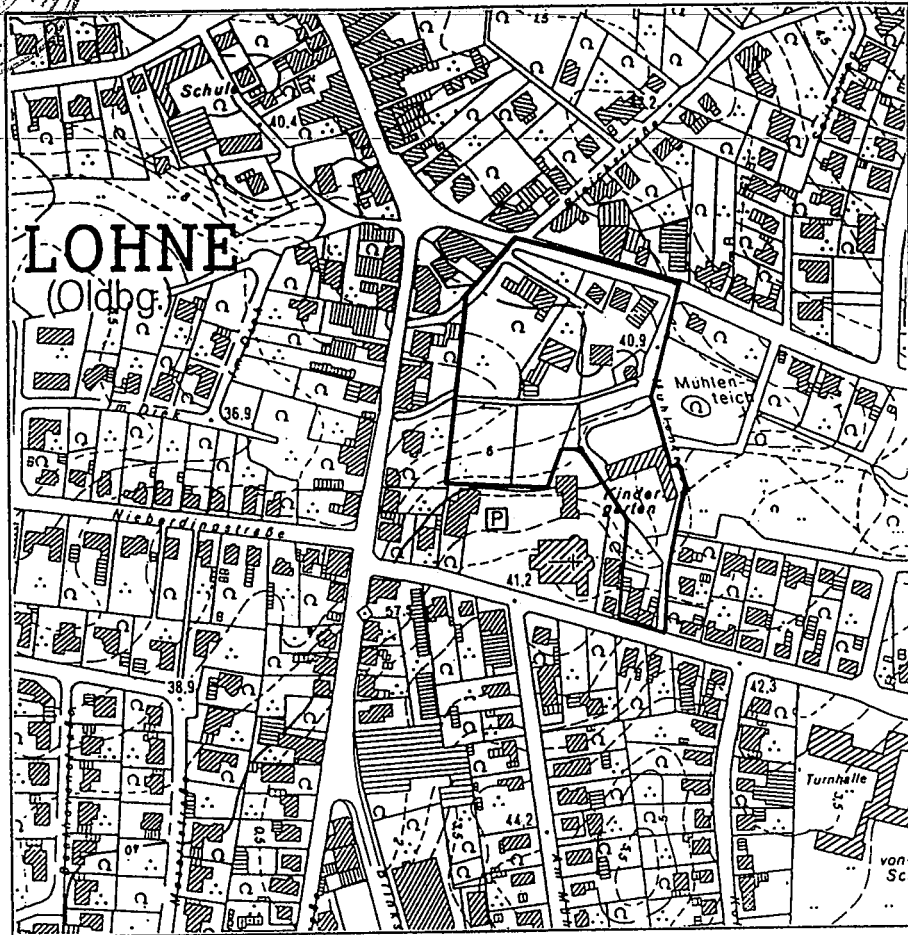


STADT LOHNE



BEBAUUNGSPLAN NR. 94

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

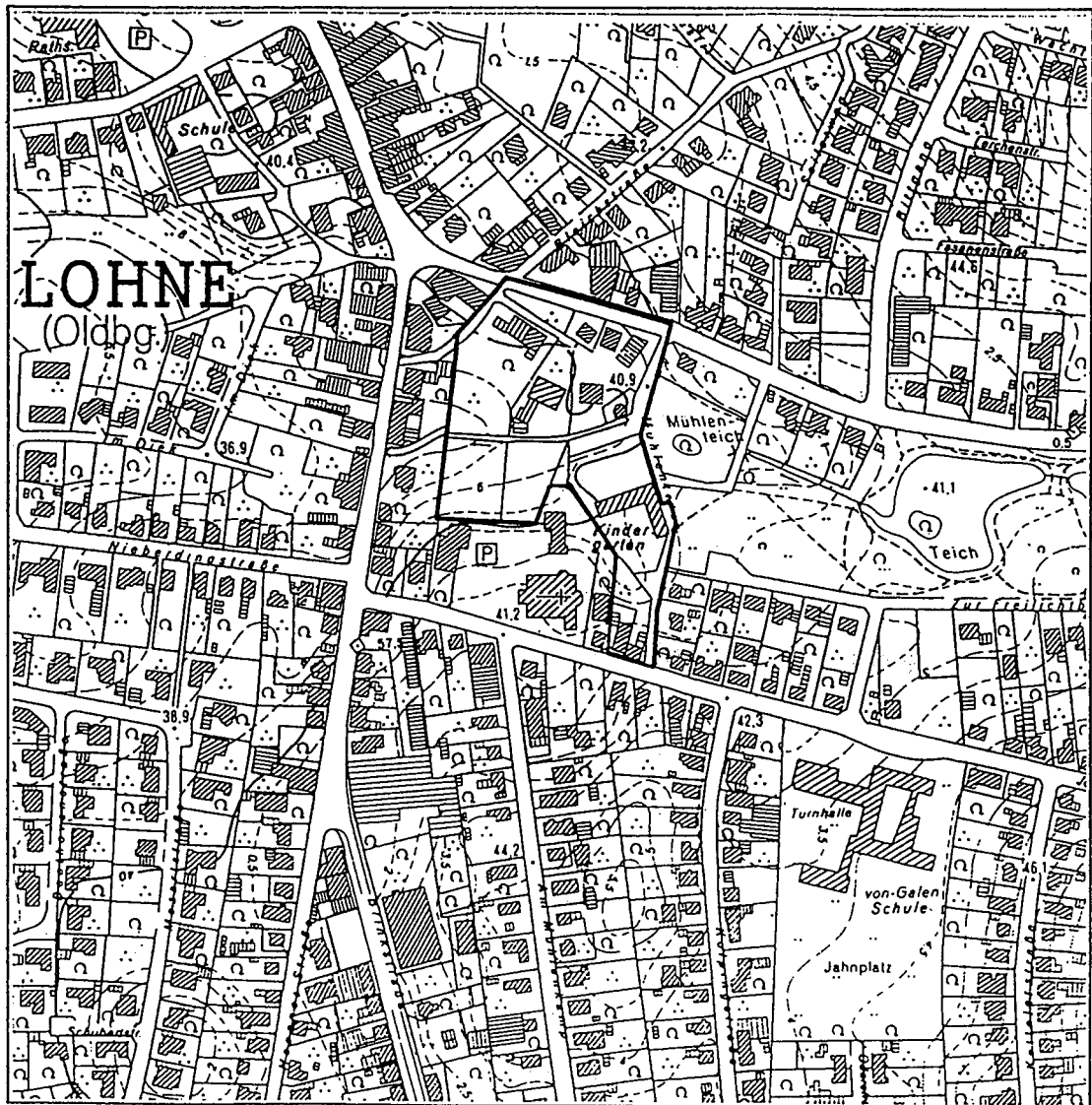
Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 BauGB sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, jeweils in der z.Z. geltenden Fassung, beschloß der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne am 16.05.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 94 werden die Bebauungspläne Nr. 14, 15 und 39 A teilweise überplant, und die bisherigen Festsetzungen treten für diese Teilbereiche außer Kraft.

2. KARTENGRUNDLAGE

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

Abb. 1 Übersichtsplan und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94

M 1 : 5000



3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 befindet sich inmitten der Ortslage Lohne südöstlich der Ortsmitte. Er erstreckt sich von der Landwehrstraße (K 265) im Norden bis zur Josefstraße im Süden. Im Osten grenzt er an den Stadtpark an, im Westen an die Bleichstraße sowie die Bebauung entlang der Brinkstraße. Er umfaßt die Flurstücke 256/3, 254/2, 251/8, 257/6, 257/7, 253/1, 251/7, 247/5, 267/2, 267/3, 266/10, 266/11, 270, 273/6, 273/4, 274/2 und teilweise 15/3, 258 und 266/4 der Flur 57 der Gemarkung Lohne. Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte (Abb. 1) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an folgende rechtskräftige Bebauungspläne, die teilweise durch diesen Bebauungsplan überplant werden: Bebauungspläne Nr. 15 (3. Änderung), 12, 12/V, 14, 39A und 30 (3. Änderung).

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 REGIONALPLANUNG

Dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) von 1994 sowie dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) des Landkreises Vechta von 1991 stehen die bauleitplanerischen Festlegungen nicht entgegen.

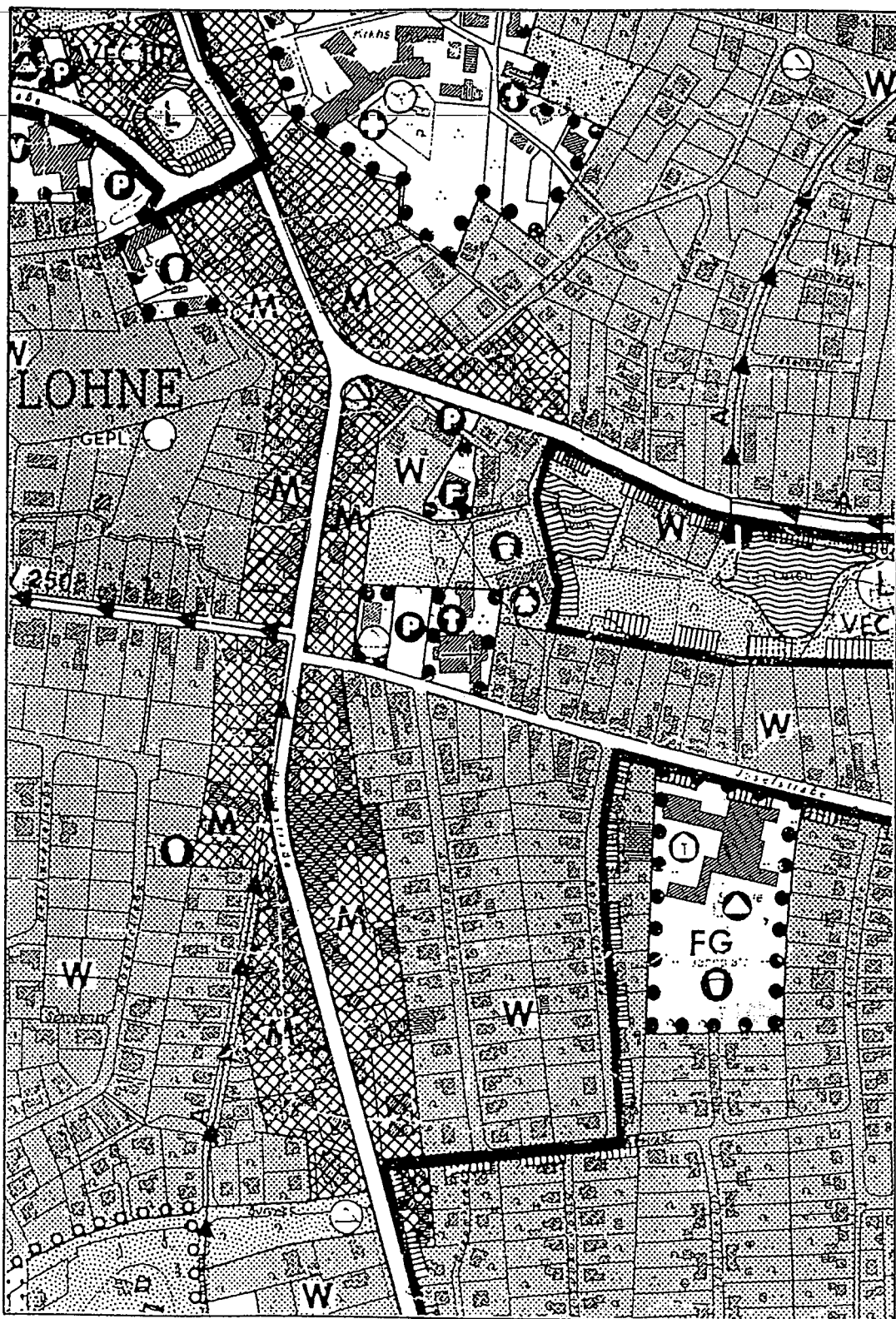
Das LROP weist Lohne als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raumes zwischen den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück aus. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, daß eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Der Entwurf des RROP macht keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet. Die geplante städtebauliche Neuordnung steht im Einklang mit den übergeordneten Planungen.

4.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne von 1980 werden die Flächen des Plangebietes entlang der Landwehrstraße und der Josefstraße als Wohnbauflächen dargestellt; verbunden werden diese Flächen durch Grünflächen, innerhalb deren ein Spielplatz und ein Kindergarten dargestellt sind. Nördlich daran schließt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr an. Diese Fläche wird derzeit als Bauhof genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 94 weicht geringfügig von diesen Darstellungen ab, indem er die Wohnbauflächen entlang der Landwehrstraße als Mischgebiet und im südlichen Bereich als Grünflächen festsetzt. Dadurch werden die angrenzenden Nutzungen aufgegriffen. Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; die Abweichungen von den Darstellungen sind geringfügig; sie betreffen die Grundzüge der Planung nicht.

Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Lohne

Maßstab 1 : 5000



5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Lohne beabsichtigt mit dieser Planung, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes städtebaulich neu zu ordnen. Ein Ziel ist es, den Stadtpark nach Westen zu erweitern und eine Anbindung an die Brinkstraße später zu ermöglichen. Damit soll eine großräumige Netzverknüpfung mit dem nahegelegenen Erholungsgebiet Hopen geschaffen werden. Diese Zielsetzung steht im Einklang mit der städtebaulich hochwertigen Lage zwischen der denkmalgeschützten Bleichstraße, stadtbildprägenden Villen, der Wassermühle und dem alten Hofgebäude an der Mühlenstraße, das als Baudenkmal zu erhalten und aufzuwerten ist.

Die Bebauung soll auf den Bestand begrenzt werden und geringe Erweiterungsmöglichkeiten der Baukörper zulassen; lediglich beim Baudenkmal an der Mühlenstraße wird städtebaulich angestrebt, einen zusätzlichen Baukörper zu errichten.

Eine großflächige Mischgebietsnutzung mit hohem Versiegelungsgrad würde das städtebauliche Ensemble deutlich abwerten. Deshalb wird angestrebt, die gemischte Nutzung an Landwehr- und Mühlenstraße zu konzentrieren und im südlichen Bereich eine Parkanlage mit teilweise offenem Graben zu entwickeln, die im Westen an den Stadtpark anschließt. Der Bauhof soll langfristig ausgelagert werden. An seiner Stelle ist ein Mischgebiet zu entwickeln, das in seinen Ausnutzungsziffern der umgebenden Nutzung entspricht.

6. BISHERIGE NUTZUNG

Ein Großteil der Fläche wird derzeit baulich genutzt. Zwischen Mühlen- und Landwehrstraße befindet sich ein Parkplatz, der im Osten und Süden an gemischt genutzte Gebäude grenzt. Südlich der Mühlenstraße befindet sich das renovierungsbedürftige Hofgebäude Möhring, dessen Grundstück südöstlich an den Bauhof der Stadt Lohne grenzt. Südlich schließt Grünland mit Teichanlagen an. Im südlichen Bereich des Plangebietes an der Grenze zur vorhandenen Bebauung befinden sich Wohngebäude.

7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES IM EINZELNEN

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der städtebaulich hochwertigen Lage wird für den mittleren Bereich des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, innerhalb deren auch eine Regenrückhaltung zulässig ist. Nördlich daran angrenzend werden Mischgebiete festgesetzt. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird in 5 m Breite eine private Grünfläche festgesetzt, innerhalb deren als Gehölze nur standortgerechte Arten gepflanzt werden dürfen. Im Norden grenzt diese Fläche an eine Mischgebietsfläche, die der Befahrbarkeit des rückwärtigen Bereiches des Flurstückes 259/3 von der Bleichstraße aus dient.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entlang der Bleichstraße mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, sowie einer Geschoßflächenzahl von 0,7 festgesetzt, um den geplanten Baukörper in die Umgebung einzugliedern. Aus diesem Grund wird auch die Traufhöhe auf 4,5 m und die Firsthöhe auf 10 m beschränkt.

Für die übrigen Mischgebiete wird eine gleich hohe bauliche Dichte durch die Festsetzung einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise angestrebt. Um kein vollständiges zweites Geschoß zu ermöglichen, wird auch in diesem Bereich die Geschoßflä-

chenzahl bei einer GRZ von 0,5 auf 0,7 festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe von 4,50 m nimmt zusammen mit der Firsthöhe von 10 m die ortsüblichen Gebäudehöhen auf. Zusammen mit der Festsetzung einer Dachneigung von 35 - 50 Grad wird so die typische, aufgelockerte Bebauung fortgesetzt, und es wird verhindert, daß sich Baumassen etablieren, die der Siedlungsstruktur Lohnes nicht entsprechen. Die Wassermühle wird ebenso wie die Bleichstraße und das Baudenkmal Mühlenstraße 2 als Denkmal festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird der Graben möglichst offen geführt, weil er so einen höheren Wert für Natur und Landschaft hat. Südlich schließt sich eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten an, für den ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Entsprechend wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe von 4,50 m nimmt auch in diesem Bereich zusammen mit der Firsthöhe von 10 m die ortsüblichen Gebäudehöhen auf.

Im Bereich des südlich angrenzenden Wohngebietes wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschößflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der gem. BauNVO zulässigen Grundflächenzahl in diesem Wohngebiet um 0,1 überschritten. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, weil die bestehende Bebauung bereits durch ein höheres Maß der baulichen Nutzung gekennzeichnet ist. Diese Festsetzung führt nicht zu einer unverträglichen Dichte, da sich in unmittelbarer Umgebung die öffentliche Grünfläche des Stadtparkes befindet, die gesunde Lebensverhältnisse garantiert. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen. Um die Bebauung in die Umgebung einzugliedern, wird eine Traufhöhe von höchstens 4,50 m sowie eine Firsthöhe von höchstens 10 m festgesetzt.

Die Baugrenze ist entlang der denkmalgeschützten Bleichstraße und der klassifizierten Landwehrstraße (K 265) mit 5 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Damit nimmt die Baugrenze die bestehende Bauflucht auf; zur Mühlenstraße ist ein Abstand von 3 m ausreichend.

8. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Es werden folgende textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften getroffen:

TEXTLICHE FESTSETZUNG GEM. BauGB UND BauNVO (1990)

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 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 gem. § 1 Abs. 6 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. In den Mischgebieten ist die offene Lagerung gebrauchter Materialien in einem Flächenumfang von über 100 m² sowie die Anlage selbständiger Lagerplätze gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und dem Fahrbahnrand sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
4. Die festgesetzten Traufhöhen sind Höchstgrenzen über der Straßenachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße gem. § 18 BauNVO. Als Traufe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch als höchstzulässige Höhe der Außenwand. Anlagen des Emissionsschutzes und die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen.
5. Je Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mind. ein standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Als standortgerechte Laubgehölze sind folgende Arten möglich:

Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Eiche (<i>Quercus robur</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Feldulme (<i>Ulmus minor</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Rote Kastanie (<i>Aesculus campestris</i>)
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
6. Die öffentlichen Grünflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Parkanlagen zu gestalten. Geh- und Radwege sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Bei erforderlichem Abgang von Bäumen sind diese gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz und die Regenrückhaltung zulässig. Eine Regenrückhaltung ist naturnah und ohne Versiegelung anzulegen. Die Böschungsneigung darf nicht steiler als 1 : 3 ausgebildet werden.
- 6a. Innerhalb der privaten Grünflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Gehölze nur die Arten gem. der textlichen Festsetzung Nr. 5 möglich.
7. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung Lärmpegelbereich III (LPB III) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden so auszuführen, daß die Schalldämm-Maße des Lärmpegelbereichs III gem. DIN 4109 (Tab. 8ff) erreicht werden. Innerhalb des Lärmpegelbereichs III ist die Neuanlage von Terrassen nur auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude zulässig.
8. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung Lärmpegelbereich II (LPB II) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden so auszuführen, daß die Schalldämm-Maße des Lärmpegelbereichs II gem. DIN 4109 (Tab. 8ff) erreicht werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94.
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. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachform aufweisen.

Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:

zu 1.: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen in diesem allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden, weil entsprechende Flächen dafür außerhalb des Gebietes zur Verfügung stehen und innerhalb dieses Wohngebietes Parkplatzprobleme entstehen können.

Die weiter aufgeführten Anlagen werden ausgeschlossen, da sie den Wohngebietscharakter des Ortsteils zu sehr beeinträchtigen.

zu 2.: Die Lagerung gebrauchter Materialien ist innerhalb des Planungsgebietes untersagt, um Konflikte mit angrenzender Wohnnutzung zu vermeiden. In der Ortsmitte gilt es, den Geschäftscharakter zu fördern; für die Lagerung gebrauchter Materialien stehen an anderer Stelle des Stadtgebietes ausreichend Flächen zur Verfügung.

zu 3.: Garagen und Nebenanlagen werden entlang der Straßen ausgeschlossen, um den Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.

zu 4.: Die Festsetzung dient dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauformen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen.

zu 5. und 6.: Die Festsetzungen zur Bepflanzung 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 Bepflanzung 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.

zu 7. bis 8.: Diese Festsetzung ist notwendig, um die Wohnnutzung vor unzulässigen Schallimmissionen aus Verkehrslärm zu schützen. Innerhalb des Lärmpegelbereichs III sind Terrassen nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig, da nur so ein Lärmschutz durch das Gebäude selbst erreicht werden kann. Mit diesen Maßnahmen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 4109 eingehalten (s. Kap. 13).

Begründung der gestalterischen Festsetzungen

zu 2.: Die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung beabsichtigen, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen, die mit den in Lohne traditionell vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen und das Siedlungsgebiet harmonisch in das Ortsbild eingliedern. Es wäre nicht sinnvoll, durch ungewöhnliche Gestaltungsmerkmale ein unübliches Ortsbild zu prägen. Mit der gestalterischen Festsetzung der Dachformen wird festgesetzt, daß zukünftige Bebauung sich an die vorhandenen Dachformen anlehnt. Insbesondere sollen damit Pultdächer und versetzte Pultdächer ausgeschlossen werden, die im Planungsgebiet und seiner Nachbarschaft nicht vorhanden sind und in dem aufgrund der Baudenkmäler gestalterisch empfindlichen Bereich störende Elemente der Dachlandschaft mit sich bringen würden. In gleicher Weise werden durch diese gestalterische Festsetzung gewölbte Dachformen ausgeschlossen, die in diesem von der Geschichte geprägten Bereich nicht passend sind.

9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des nördlichen Teils des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen Mühlenstraße und Bleichstraße, die den Geltungsbereich über die Landwehrstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anschließen. Die Erschließung des südlichen Teils des Geltungsbereiches erfolgt über die Planstraße A, die den Geltungsbereich über die Josefstraße an das Verkehrsnetz anbindet.

Die Grünfläche wird im Osten unmittelbar durch den Stadtpark, im Westen über die Bleichstraße begehbar. Um von der Mühlenstraße aus eine öffentliche Zuwegung zum Park und zum Ausstellungsraum in der ehemaligen Mühle zu schaffen, wird ein Wegerecht von der Mühlenstraße zur Gemeinbedarfsfläche der Wassermühle festgesetzt.

10. VER- UND ENTSORGUNG

10.1 STROM; WASSER; ABFALL

Das Plangebiet ist an das Wasserversorgungsnetz des OOWV angeschlossen. Das Oberflächenwasser kann in den Mühlenbach geleitet werden. Die konkrete Behandlung des Oberflächenwassers wird im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Entwurfsplanung geklärt werden. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Kapazitäten der städtischen Kläranlage gesichert.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbeabfall wird zentral durch den Landkreis Vechta entsorgt.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

Mit der Beplanung ist keine erhebliche zusätzliche Ausweisung von Wohnbaumöglichkeiten verbunden; daher ist die Ausweisung zusätzlicher Spielplatzflächen nicht erforderlich.

11. NATUR UND LANDSCHAFT

11.1 BODEN, WASSER, KLIMA/LUFT

Gem. den Angaben der bodenkundlichen Standortkarte herrschen im Untersuchungsgebiet (UG) trockene, nährstoffarme und verwehbare Sandböden der grundwasserfernen Geest vor (NLfB 1975). Kennzeichnende Bodentypen sind v.a. Podsol-Braunerden und Podsole aus Geschiebedecksand, z.T. Flugsand, meist über glazifluvialen Sand als Ausgangsmaterial der Bodenbildung. Gem. den Angaben der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen (Baugrund, 1982) herrschen im UG nichtbindige Sand- und Kiesböden mit guter Tragfähigkeit und mittlerer bis guter Wasserdurchlässigkeit sowie geringer Frostepfindlichkeit vor, die Gründungen aller Art, bei ausreichender Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen ermöglichen. Probleme existieren nur bei oberflächennahem Grundwasserspiegel. Entsprechende geringe Grundwasserflurabstände sind gem. den Erkenntnissen der Bestandserfassung zumindest im Bereich der im Plangebiet vorhandenen Fischteiche und im Bereich des Grabens zu vermuten. Hier dürfte als Bodentyp Gley-Podsol vorkommen.

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt innerhalb des Plangebietes nach Angaben der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen (NLfB 1988) zwischen 100 und 200 mm pro Jahr und ist damit relativ niedrig. Aufgrund der sandigen Böden und geringmächtigen Deckschichten ist die potentielle Gefährdung des Grundwassers im UG hoch (NLfB 1988).

Oberflächengewässer existieren innerhalb des Plangebietes in Form von zwei Fischteichen sowie einem nördlich davon verlaufenden Graben, der als Abfluß des östlich gelegenen Mühlenteiches fungiert.

Klimatisch zählt das Plangebiet zum maritimen Klimabereich. Witterungsbestimmend sind dessen küstennahe Lage und die überwiegende Luftzufuhr aus westlicher Richtung. Von lokalklimatischer Bedeutung sind v.a. die Gewässer des Plangebietes, die Grünlandflächen sowie die Altholzbestände. Sie besitzen im Zusammenhang mit den östlich angrenzenden Gewässern und Grünflächen des Stadtparks eine wichtige klimatische Ausgleichsfunktion innerhalb des Stadtgebietes von Lohne. Neben der Kalt- und Frischluftentstehungsfunktion besitzen insbesondere die Altholzbestände eine wichtige Bedeutung hinsichtlich der Filterwirkung. In Kontrast dazu stehen die zahlreichen versiegelten und überbauten Flächen des Plangebietes, denen wertgebende klimatische Funktionen fehlen.

11.2 BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

Die Bestandserfassung erfolgte am 27.01.1997; die Ergebnisse sind in Abb. 3 dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich zwischen Landwehrstraße, Brinkstraße und Josefstraße westlich des Stadtparks. Neben zahlreichen Wohnhäusern und Gebäudeflächen bestimmen versiegelte Bereiche, Straßen und Wege sowie ein größerer Grünlandkomplex, zwei Fischteiche und verschiedene Altholzbestände die Lebensraumtypen des Plangebietes.

Die Fahrbahn der Landwehrstraße im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ebenso wie der nördliche Bereich der Bleichstraße asphaltiert (1). Die zu beiden Seiten der Landwehrstraße vorhandenen Gehwegbereiche sind mit Platten versiegelt (2). Südlich des Gehweges an der Landwehrstraße verläuft ein schmaler Ziergehölzstreifen.

fen mit zwei jüngeren Eichen, einigen Krüppelkiefern sowie u.a. Scheinzypressen (3). Er existiert als eine relativ steile, nach Süden abfallende Geländekante. Südlich des Ziergehölzstreifens existiert ein mit Verbundsteinen befestigter Parkplatz (4). An ihn schließen sich in westliche und südliche Richtung verschiedene, ebenfalls mit Verbundsteinen versiegelte Flächen an (5). Darüber hinaus existieren auch in anderen Bereichen des Plangebietes weitere mit Verbundsteinen versiegelte Flächen (5).

Der weitere Verlauf der Bleichstraße ist in südliche Richtung als Kopfsteinpflasterstraße mit einem mittigem, 1 m breiten, mit Verbundsteinen gepflasterten Gehweg ausgebildet (6). Eine ebensolche Ausprägung besitzt der Gehwegbereich im südöstlichen Teil des Plangebietes, in den allerdings junge Laubbäume integriert sind (7). Durch Kopfsteinpflaster gekennzeichnet ist der Bereich westlich und nördlich der Wassermühle (8).

Die Hausgärten des Plangebietes sind entweder durch artenarme und intensiv genutzte Scherrasenflächen (9) und/oder durch Anpflanzungen standortfremder Ziergehölze wie v.a. Rhododendron, Azalee, Flieder, Thuja oder Rosen (10) gekennzeichnet. Z.T. existieren auch ältere Rhododendron-Hecken. Scherrasenbereiche existieren z.T. auch als schmale und kleinflächige Saumstreifen entlang von Gebäuden oder Fahrwegen.

Die größte Scherrasenfläche des Plangebietes befindet sich im Bereich nördlich des Kindergartens (9a). In die Scherrasenfläche nördlich des Kindergartens sind eine ältere Sandbirke sowie eine freistehende Fichte integriert. Demgegenüber ist der südliche Teilbereich der Kindergartenfläche als offensandiger Bereich gestaltet und wird als Spielplatz genutzt (11). Im Randbereich der Hausgärten existieren zudem vereinzelt Schnitthecken aus Buche oder Liguster (12). Darüber hinaus kommen einzelne Nadelholzbestände vor, die vorwiegend durch Fichte bestimmt werden.

Südlich der Landwehrstraße und östlich des Parkplatzes Nr. 4 existiert eine stark gestörte Ruderalfläche mit Pioniervegetation auf einer ehemaligen Gebäudefläche (13). Die Gesamtdeckung der Vegetation beträgt max. 15 %. Es existiert ein Gemisch aus Bodenmaterial und zerkleinertem Bauschutt. Die Vegetation stellt ein heterogenes Gemisch aus Gräsern wie Weidelgras und Quecke, verschiedenen Kräutern wie Vogelmiere oder Kleinem Storchschnabel und Einjährigen Therophyten dar.

Eine weitere gestörte Ruderalfläche existiert darüber hinaus innerhalb eines Hausgartenbereiches südlich der Mühlenstraße (14). Auch hier befindet sich Bauschuttmaterial im Boden, z.T. existieren asphaltierte Bereiche und kleinflächige offensandige Flächen. Der Bereich ist stark gestört, wird z.T. befahren und als Parkplatz genutzt. Im Gegensatz zur Fläche Nr. 13 ist die Vegetationsdecke aber dichter und erreicht ca. 60 % Gesamtdeckung. Kennzeichnend sind v.a. Gräser wie Weidelgras und Wolliges Honiggras, darüber hinaus kommen verschiedene Trittzeiger wie Kriechender Hahnenfuß oder das Gänseblümchen vor.

Am Westrand dieser Fläche verläuft entlang der Bleichstraße eine alte Stieleichen-Baumreihe (15). Drei weitere, sehr alte und ortsbildprägende Stieleichen existieren östlich angrenzend an die Fläche Nr. 14 im Vorgartenbereich des alten Fachwerkhäuses (16).

Im Bereich südlich dieses Fachwerkhäuses an der Mühlenstraße existiert ein fließender Übergang zwischen einer extensiv genutzten Hausgartenfläche sowie einem südlich angrenzenden mesophilen Grünlandbereich (17). Bestandsbildende Arten sind sowohl in der Nähe des Hauses als auch im Grünland v.a. das Wollige Honig-

gras und das Deutsche Weidelgras. Eingestreut finden sich weitere Arten wie Knäuelgras, Wiesenlieschgras, Quecke, Weißklee, Kriechender Hahnenfuß, Großer Sauerampfer, Gänseblümchen, Stumpfblättriger Ampfer, Weiße Taubnessel sowie Acker- und Gemeine Kratzdistel. Im Grünlandbereich ist stellenweise die Vogelmiere bestandsbildend. Die Grünlandfläche wird scheinbar als Pferdeweide extensiv genutzt. Das Gelände fällt zum Grabenbereich hin leicht ab. Innerhalb des leichtwelligen Grünlands existieren auch schmale, etwas feuchtere Senken, in denen z.T. das Weiße Straußgras vorkommt.

Im Bereich des Hausgartens existiert auch eine kleinflächige, brennessel-dominierte Fläche, in der u.a. Holzpfähle gelagert sind (18). Südlich des Fachwerkhauses existieren zahlreiche alte und junge Obstgehölze. Es handelt sich v.a. um alte Äpfel, Birnen und Kirschen mit einem Stammdurchmesser bis ca. 45 cm. Darüber hinaus wurden im östlichen Teilbereich vorwiegend junge Kirschen und Zwetschen angepflanzt. Darüber hinaus ist südlich des Fachwerkhauses ein gestörter Kleingehölzbe- reich vorhanden (19). Kennzeichnend sind insbesondere Obstgehölze wie Birne und Zwetsche sowie Büsche des Schwarzen Holunders und vereinzelte junge Laubbäume. Der Bereich ist durch Ablagerung alter Dachpfannen sowie z.T. von Müll gestört. Im nordwestlichen Teilbereich des mesophilen Grünlandes ragt ein kleinflächiger Hausgartenbereich, der abgezaunt ist, in die Grünlandfläche hinein (20). Unmittelbar südlich davon existiert ein kleinflächiges Ziergebüsch mit einem älteren Holunder- strauch (21). Inmitten der südlich des Grabens gelegenen Grünlandhälfte befindet sich eine junge Eschen-Baumreihe (22).

Am Westrand der mesophilen Grünlandfläche verläuft außerhalb des Plangebietes im Bereich der angrenzenden Hausgärten ein alter Gehölzstreifen, in dem v.a. Bu- che, Hainbuche, Esche, Schwarzer Holunder sowie eine alte Hybridpappel vorkom- men. Südlich der Grünlandfläche existiert ebenfalls außerhalb des Plangebietes ein älterer Gehölzbestand, in dem vorwiegend Hainbuche sowie Ahorn, Stieleiche und Eibe bestandsbildend sind. Krautiger Unterwuchs fehlt hier fast völlig.

Inmitten des Grünlandbereiches Nr. 17 verläuft ein Graben, der durch den östlich gelegenen Mühlenteich gespeist wird (23). Im Bereich der Grünlandfläche erweist sich der Graben als bedingt naturnah. Seine Ufer und seine Sohle sind hier nicht befestigt, im Uferbereich befinden sich zahlreiche Gehölze. Es handelt sich dabei sowohl um eine alte Schwarzerle als auch zwei alte Kirschbäume sowie u.a. junge Eschen. Östlich der Grünlandfläche ist der Graben verrohrt. Hier existiert eine nitro- phile und artenarme Ruderalflur (24), die v.a. durch Bestände der Großen Brennes- sel dominiert wird. Östlich davon verläuft der Graben wieder offen (25). Er wird hier im Norden von einer alten Rhododendronhecke und einem angrenzenden Hausgar- tenbereich gesäumt, im Süden existiert ein altholzreicher Erlen-Eschensaum (26). Im Bereich der Wassermühle befindet sich ein beträchtlicher Sohlabsturz. Im Über- gangsbereich zum verrohrten Abschnitt ist eine wenige Meter lange Sohlgleite vor- handen.

Der südlich des Grabens existierende Erlen-Eschensaum ist v.a. durch alte Exem- plare der Schwarzerle mit einem Stammdurchmesser bis ca. 60 cm und zahlreichen mehrstämmigen Exemplaren geprägt (26). Die Grabenufer sind in diesem Bereich überwiegend befestigt. Im Unterwuchs des Gehölzes sind insbesondere der Schwarzer Holunder sowie jüngere Eschen bestandsbildend. Darüber hinaus kom- men v.a. Breitblättriger Wurmfarne und Brombeere vor. Der westliche Abschnitt des Gehölzbestandes erweist sich als wesentlich feuchter. Hier ist in der Krautschicht v.a. die Winkelsegge bestandsbildend. Allerdings befinden sich hier auch abgelager- te Gartenabfälle sowie zahlreiche Geäst und einzelner Abfall. In Richtung Süden

existiert zum angrenzenden Kindergartenbereich hin eine relativ steil ansteigende Geländekante. In diesem Bereich tritt die Schwarzerle weniger häufig auf. Statt dessen sind in diesem Abschnitt v.a. Exemplare des Schwarzen Holunders sowie des Eingrifflichen Weißdorns bestandsbildend. Vereinzelt existieren hier auch jüngere Eschen sowie in der Nähe des Mühlenteiches auch Weiden.

In westliche Richtung geht der Erlen-Eschen-Gehölzbestand in den Bereich zweier Stillgewässer über. Es handelt sich um zwei naturferne Fischteiche (27). Die Ufer sind überwiegend befestigt und steil, das Wasser ist trübbraun. Im Randbereich der Teiche existieren drei alte Schwarzerlen sowie ein jüngeres Weidengebüsch. Nördlich der Fischteiche verläuft eine ältere, ca. 1 m hohe Lärchen-Schnithecke (28). Im östlichen Bereich existieren auch einzelne alte Lärchen. Am Westrand des nördlichen Fischteiches verläuft im Randbereich zur angrenzenden Grünlandfläche eine alte Lärchen-Baumreihe, in die z.T. jüngere Birken sowie Stechpalmen integriert sind (29).

Die Umgebung der beiden Teiche ist als feuchte bis nasse Ruderalfläche zu bezeichnen (30). Insbesondere in Teichnähe existieren Bestände der Flatterbinse, der Sumpfkatzdistel sowie der Scheinzypersegge und der Winkelsegge. Im südlichen Teilbereich kommen zahlreiche junge Schwarzerlen und Weiden auf. Hier bildet allerdings auch die Große Brennessel üppige Bestände.

Südlich dieser feuchten Ruderalfläche befindet sich ein kleinflächiger Schwarzerlen-Gehölzbestand (31). Im Unterwuchs der alten Schwarzerlen ist das Schölkraut dominant. Eingestreut finden sich u.a. Wolliges Honiggras und Große Brennessel. Altes Geäst ist hier abgelagert.

Südöstlich der beiden Fischteiche erfolgt ein Zufluß über einen in einer Geländesenke verlaufenden Grabenbereich, der von alten Schwarzerlen gesäumt wird (32). Nur die alten Schwarzerlen an der Ostseite des Grabens befinden sich jedoch innerhalb des Plangebietes (33). Sie existieren westlich des Kindergartens und besitzen einen Stammdurchmesser bis zu ca. 50 cm. Südlich daran schließt sich ein lückiger, alter Weißdorn-Gehölzstreifen an (34). Südlich davon sowie am Südostrand des Kindergartenlandes befinden sich insgesamt neun alte Linden mit einem Stammdurchmesser bis ca. 60 cm (35).

Ein lückiger, mittelalter Gehölzstreifen verläuft am Nordostrand des Plangebietes im Bereich eines Fußweges (36). Kennzeichnende Gehölzarten sind v.a. Buche, Kirsche, Linde und Eibe. Westlich angrenzend befindet sich eine versiegelte alte Rampe (37) sowie kleinflächige, intensiv genutzte Scherrasenflächen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird in erster Linie durch Straßen, Wohngebäude, Hausgärten, den Parkplatz und den Kirchenbereich im Süden sowie den Stadtparkbereich mit Mühlenteich und Grünanlagen im Osten umgeben.

BEBAUUNGSPLAN NR. 94
BIOTOP- UND NUTZUNGS-
TYPEN

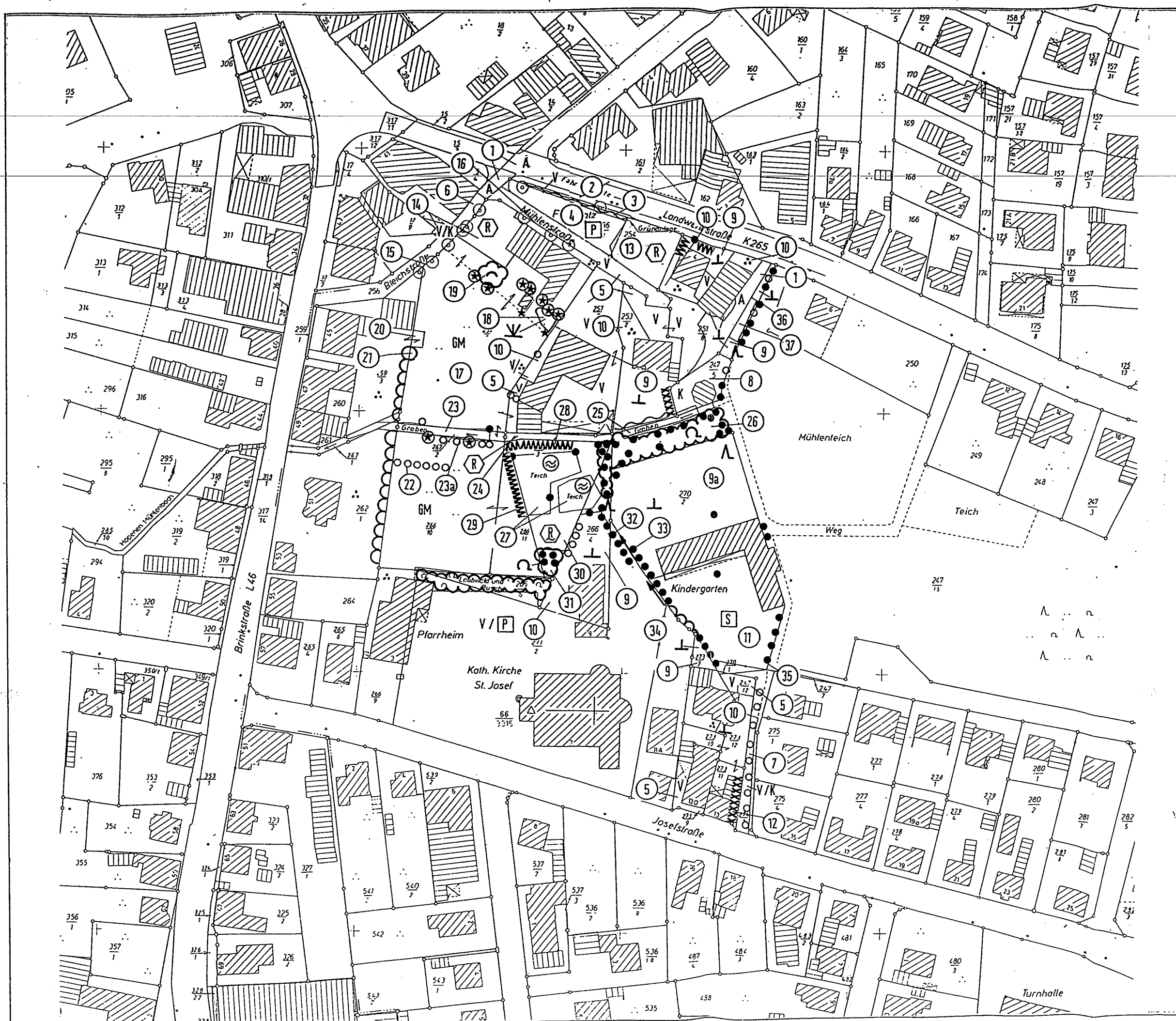
Abb.3

- | | |
|--|---------------------------|
| | Mesophiles Grünland |
| | Ruderalvegetation |
| | Ruderalvegetation, feucht |
| | Brennesselflur |
| | alter Laubholz- |
| | bepflanzung |
| | Kleingehölz |
| | Hecke |
| | Laubbaumreihe, alt / jung |
| | Laubbaum, alt / jung |
| | Nadelbaum |
| | Obstbaum, alt / jung |
| | Nadelhecke |
| | Schnitthecke |
| | Ziergehölz |
| | Scherrasen |
| | Hausgarten |
| | Graben |
| | Stillgewässer |
| | Spielplatz |
| | Parkplatz |
| | Asphalt |
| | Verbundsteinpflaster |
| | Kopfsteinpflaster |
| | Texthinweis |

Maßstab: 1 : 1400

HS4/LGBIO-94 1/97

TOPOS

 STADTPLANUNG
 ARCHITEKTUR
 LANDSCHAFTSPLANUNG
 D - 26135 OLDENBURG


11.3 FAUNA

Bezüglich der Fauna liegen für das Plangebiet keine Angaben des Landschaftsplanes der Stadt Lohne (1995) vor. Aufgrund der ungünstigen Jahreszeit konnten keine eigenen faunistischen Bestandserfassungen durchgeführt werden. Lediglich im Bereich der Fischteiche wurden ein paar Stockenten festgestellt.

Eine potentielle faunistische Bedeutung besitzen in erster Linie die unversiegelten Bereiche des Plangebietes. Hier ist v.a. der mesophile Grünlandbereich mit integriertem Graben und verschiedenen Gehölzbeständen als potentieller Lebensraum für u.a. Heuschrecken und weitere Insektengruppen anzuführen. Die Altholzbestände sind potentieller Lebensraum für u.a. Kleinvögel und verschiedene Wirbellose. Dies gilt auch für den Erlen-Eschenwaldrest und die Umgebung der Fischteiche.

Insgesamt ist aufgrund der isolierten Lage des Plangebietes inmitten der Stadt Lohne und der fehlenden Vernetzung mit naturnahen Lebensräumen in der freien Landschaft nur ein relativ geringes Artenspektrum ohne Vorkommen gefährdeter Tierarten zu erwarten.

11.4 BEDEUTUNG FÜR ARTEN, LEBENSGEMEINSCHAFTEN UND NATURHAUSHALT

Gem. den Angaben des Landschaftsplanes der Stadt Lohne (1995) kommen innerhalb des Plangebietes sowie in den daran angrenzenden Bereichen keine schutz- bzw. entwicklungsbedürftigen Landschaftsbereiche vor. Auch das regionale Raumordnungsprogramm (1991) trifft keine diesbzgl. Aussagen. Im Rahmen der eigenen Bestandserfassung wurden weder gem. §§ 28 a, b und 33 NNatG geschützte Landschaftsteile noch gefährdete oder geschützte Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

Ein Großteil der Flächen des UG besitzt aufgrund eines hohen Versiegelungsgrades und infolge einer intensiven Hausgarten- bzw. Scherrasennutzung mit Vorkommen standortfremder Zierpflanzen nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Eine geringe Bedeutung ist darüber hinaus stärker gestörten Ruderalflächen, Schnitthecken, standortfremden Nadelgehölzen sowie brennessel-dominierten Ruderalfluren zu attestieren.

Auch die beiden naturfernen Fischteiche besitzen aufgrund der vorhandenen Uferbefestigungen und der naturfernen Struktur nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt sowie für Arten und Lebensgemeinschaften.

Von mittlerer Bedeutung erweisen sich demgegenüber der mesophile Grünlandbereich, die feuchte Ruderalflur im Bereich der Fischteiche, die Gräben des Plangebietes sowie die jüngeren und z.T. lückigen Gehölzstreifen.

Eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen ausschließlich die verschiedenen Altholzbestände des UG. Es handelt sich hier um alte Baumreihen, Baumgruppen und v.a. um den feuchten Erlen-Eschen-Gehölzstreifen südlich des Grabens.

Beeinträchtigend ist für sämtliche Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes dessen isolierte Lage sowie die mangelnde Vernetzung mit naturnahen Lebensräumen der freien Landschaft anzuführen. Darüber hinaus existieren Beeinträchtigungen durch angrenzende Straßen, Wohngebiete sowie durch Freizeitnutzung.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft sind die versiegelten und überbauten Bereiche des Plangebietes als von geringer Bedeutung zu bewerten (vgl. BREUER 1994). Abgesehen von den versiegelten Flächen besitzt der Großteil der Biotoptypen des UG eine allgemeine Bedeutung hinsichtlich der o.g. Schutzgüter. Eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist dem grabennahen Bereich des Erlen-Eschen-Gehölzes sowie dem überwiegenden Teil des mesophilen Grünlandes zu attestieren. Ebenfalls eine besondere Bedeutung besitzen die feuchte Ruderalflur Nr. 30 mit der südlich angrenzenden Erlengruppe Nr. 31.

Die Wertigkeiten der einzelnen Biotope des Plangebietes gem. dem Osnabrücker Modell (Stand: Febr. 1995) sind in Tab. 1 dargestellt.

11.5 BEDEUTUNG FÜR DAS ORTSBILD

Die Bedeutung der einzelnen Biotope des UG für Vielfalt, Eigenart und Schönheit muß im Zusammenhang mit den angrenzenden Lebensräumen und landschaftsprägenden Elementen gesehen werden. Eine geringe Bedeutung besitzen in dieser Hinsicht die überbauten und versiegelten Bereiche des Plangebietes, die artenarmen Scherrasenflächen und Hausgärten sowie standortfremde Ziergebüsche und Nadelholzbestände.

Eine mittlere Bedeutung für das Ortsbild ist v.a. dem Grünlandbereich, den verschiedenen Ruderalfluren, den Fischteichen sowie den jüngeren Gehölzbeständen des Plangebietes zuzusprechen. Eine hohe Bedeutung besitzen in erster Linie die Altholzbestände des Plangebietes. Diesbezüglich sind sowohl die alten Stieleichen im Bereich Mühlen- und Bleichstraße, die alten Obstbäume im Bereich des mesophilen Grünlandes, die alten Schwarzerlen in der Umgebung der Fischteiche sowie des südlich angrenzenden Grabens, die alten Schwarzerlen- und Lindenbestände im Bereich des Kindergartens sowie die alten Schwarzerlenbestände südlich und südwestlich der Wassermühle anzuführen.

Tab. 1: Wertstufen der einzelnen Biotope

Biotop-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Wertstufe
1	asphaltierte Fläche	0,0
2	Gehweg, versiegelt	0,1
3	Ziergehölzstreifen, Rabatte	0,6
4	Parkplatz	0,1
5	Verbundsteinpflaster	0,1
6	Verbund-/Kopfsteinpflaster	0,2
7	gepflasterter Weg mit Jungbäumen	0,5
8	Kopfsteinpflaster	0,2
9	Scherrasen	0,7
9a	Scherrasen	0,8
10	neuzeitlicher Hausgarten	0,7
11	Spielplatz, offener Sand	0,3
12	Laubholz-Schnitthecke	1,0
13	gestörte Ruderalvegetation	0,5
14	gestörte Ruderalvegetation	0,8
15	alte Erlen-Baumreihe	2,5
16	3 alte Stieleichen	2,5

Biotop-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Wertstufe
17	mesophiles Grünland	1,6
18	Brennesselflur, gestört	1,2
19	Kleingehölz mit Obstbäumen, gestört	1,8
20	Hausgartenfläche	0,7
21	Ziergebüsch mit Holunder	0,9
22	junge Eschen-Baumreihe	1,6
23	Graben	1,7
23a	lückiger Gehölzstreifen	1,9
24	nitrophile Ruderalflur	1,2
25	Graben	1,7
26	Erlen-Eschen-Gehölz	2,5
27	Fischteich	1,3
28	Lärchen-Schnitthecke	0,9
29	alte Lärchen-Baumreihe	1,4
30	feuchte Ruderalflur	1,8
31	Schwarzerlengruppe	2,4
32	Graben	1,7
33	Schwarzerlen-Baumreihe	2,4
34	Weißdorn-Gehölzstreifen	2,0
35	Linden-Baumreihe	2,4
36	mittelalter Gehölzstreifen	1,9
37	versiegelte Rampe	0,0

11.6 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist bereits durch verschiedene Bebauungspläne überplant; diese Pläne sahen gegenüber dem vorliegenden Entwurf ein erheblich höheres Maß an versiegelten Flächen vor. Die vorliegende Planung schraubt dieses Maß auf ein heute ökologisch vertretbares Maß zurück. Wenn die Eigentümer der bisher in höherem Maße ausnutzbaren Grundstücke schon eine minimierte Bebaubarkeit hinnehmen müssen, scheint es unverhältnismäßig, für eine bereits nach jetzigem Recht zulässige Nutzung Kompensationsmaßnahmen zu fordern.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen gegenüber dem Planzustand der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 14, 15 und 39 keine weitergehenden negativen Veränderungen. Deshalb sind nach Aussage des Landkreises Vechta keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

12. UMWELTEINWIRKUNGEN

Die Landwehrstraße (K 265), Brinkstraße und Josefstraße umgeben das Planungsgebiet im Norden, Westen und Süden. Von diesen Straßen gehen Lärmemissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken.

Grundlage für die Ermittlung der Verkehrsimmissionen gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist das im Integrativen Verkehrsentwicklungsplan Lohne 1994 durch Zählung ermittelte und für 2010 prognostizierte Verkehrsaufkommen der Landwehrstraße, Brinkstraße und Josefstraße Planungsfall P0).

Zugrundegelegte Verkehrsbelastungswerte:

Straße	Quelle	Zählung	Prognose-Jahr	DTV-Werte (Kfz/24h)
Landwehrstraße K 265	Verkehrsentwicklungsplan Lohne	1994	2010	8.206
Brinkstraße	Verkehrsentwicklungsplan Lohne	1994	2010	10.549
Josefstraße	Verkehrsentwicklungsplan Lohne	1994	2010	3.108

Da das Plangebiet in den Mischgebieten von der Landwehrstraße und der Brinkstraße verkehrlich belastet wird, gibt eine Summierung der ermittelten Beurteilungspegel (s. Anlagen 1 und 2) Aufschluß über die verkehrliche Belastungssituation an den verschiedenen Immissionspunkten.

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt tags/nachts gem. Rechenverfahren der DIN 18005. Danach ergeben sich folgende Beurteilungspegel an den verschiedenen Immissionspunkten (Abb. 4):

Tab. 2: Verkehrliche Belastung des Plangebietes an verschiedenen Immissionspunkten

	Imm.pkt. 1		Imm.pkt. 2		Imm.pkt. 3		Imm.pkt. 4	
	tags (dB(A))	nachts (dB(A))	tags (dB(A))	nachts (dB(A))	tags (dB(A))	nachts (dB(A))	tags (dB(A))	nachts (dB(A))
Brinkstraße	53,4	43,3	57,2	47,1	54	43,9	60	49,9
Landwehrstraße	67,4	57,3	63,9	53,8	58,9	48,8	59	48,9
Gesamtbelastung	67,6	57,5	64,7	54,6	60,1	50	62,5	52,4

Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden z.T. erheblich überschritten.

Am Immissionspunkt 1 (Baugrenze des MI, die die geringste Entfernung zur Landwehrstraße hält), werden die Orientierungswerte tags um 7,6 dB(A) und nachts um 7,5 dB(A) überschritten. Am Immissionspunkt 2 (Baugrenze am Hofgebäude Möhring), werden die Orientierungswerte tags um 4,7 dB(A) und nachts um 4,6 dB(A) überschritten. Am Immissionspunkt 3 werden die Orientierungswerte nahezu eingehalten. Am Immissionspunkt 4 (Baugrenze des MI, das die geringste Entfernung zur Brinkstraße hält), werden die Orientierungswerte tags um 2,5 dB(A) und nachts um 2,4 dB(A) überschritten.

Das allgemeine Wohngebiet im Süden des Geltungsbereiches wird durch den Verkehr der Josefstraße belastet. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden zum Teil erheblich überschritten (s. Anlage 3). An der Baugrenze unmittelbar an der Grundstücksgrenze im Süden des Baugebietes werden die Orientierungswerte tags um 10,9 dB(A) und nachts um 10,8 dB(A) überschritten. Ab einer Entfernung von 19 m zur Straßenachse werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um höchstens 5 dB(A) überschritten. Erst ab einer Entfernung von 46 m zur Straßenachse werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Da ein aktiver Lärmschutz entlang der Straßen zur Abschirmung des Verkehrslärms aufgrund der bestehenden Nutzungen nicht möglich ist, sind Maßnahmen des passi-

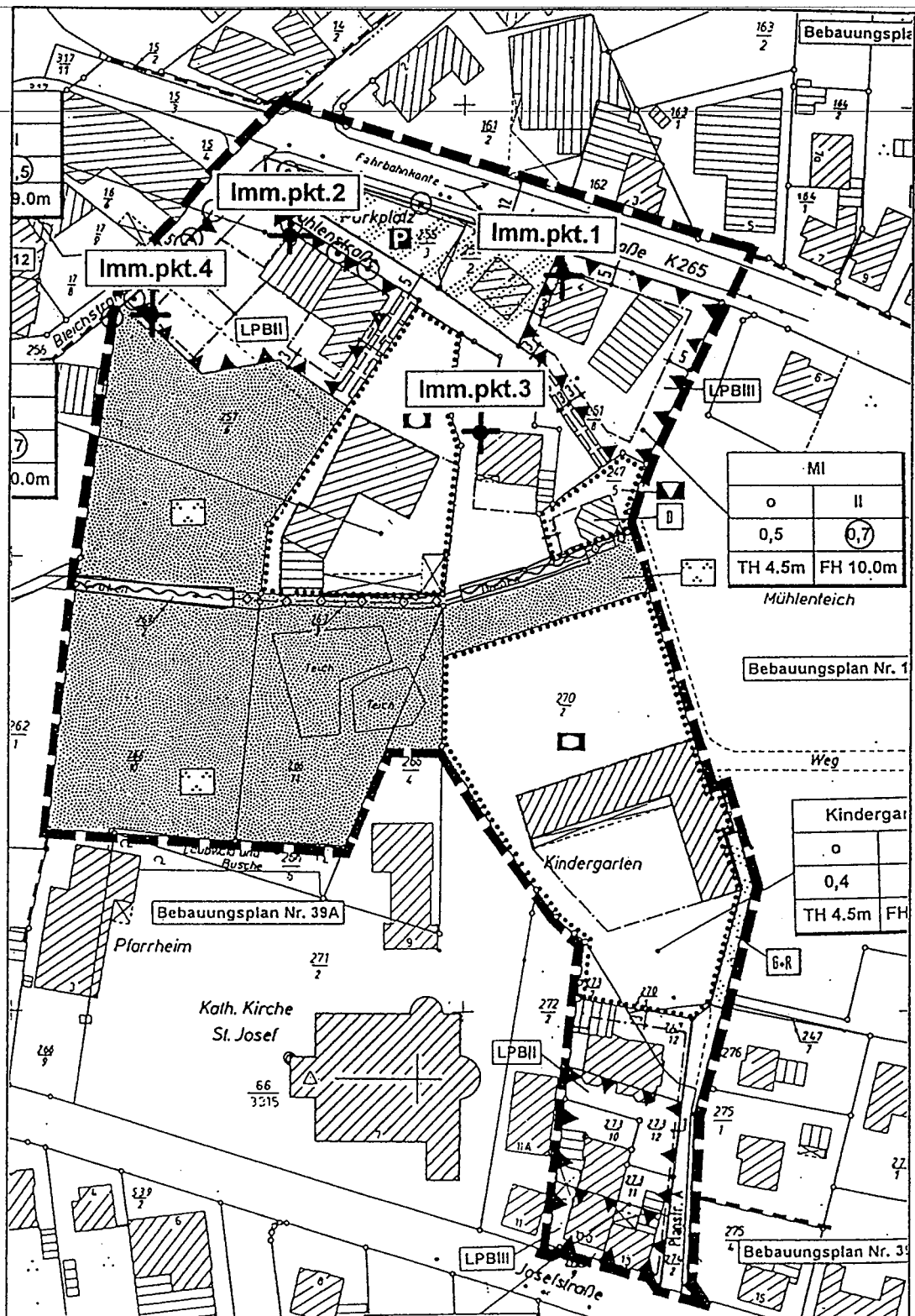
ven Lärmschutzes nötig, um die Lärmbelastung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Um einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten, wird für das Mischgebiet unmittelbar an der Landwehrstraße sowie für die Wohnbebauung entlang der Josefstraße bis zu einer Entfernung von 19 m zur Straßenachse (Lärmpegelbereich III) festgesetzt, daß bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden so auszuführen sind, daß die Schalldämm-Maße des Lärmpegelbereichs III gem. DIN 4109 Tab. 8ff erreicht werden (s. textliche Festsetzung Nr. 7). Innerhalb des Lärmpegelbereichs III ist die Neuanlage von Terrassen nur auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen sind geeignet, den Lärm innerhalb des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

In den übrigen Baugebieten mit Wohnnutzung beträgt die Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 höchstens 5 dB(A). Eine derartige Überschreitung ist für Außensitzplätze nachts unerheblich. Für das Mischgebiet an der Bleichstraße und das allgemeine Wohngebiet bis zu einer Entfernung von 46 m zur Fahrbahnachse der Josefstraße (Lärmpegelbereich II) wird festgesetzt, daß bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden so auszuführen sind, daß die Schalldämm-Maße des Lärmpegelbereichs II gem. DIN 4109 Tab. 8ff erreicht werden (s. textliche Festsetzung Nr. 8). Diese Fenster sind geeignet, die Lärmbelastung der Innenräume auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Weitere negative Umwelteinwirkungen auf die Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 94 sind nicht vorhanden.

Abb. 4: Übersicht/Immissionspunkte
Maßstab 1 : 1.400



14. FLÄCHENBILANZ**Bestand:**

Bebauung	0,297 ha
versiegelte Fläche	0,490 ha
Hausgärten	0,105 ha
Scherrasen	0,262 ha
Spielplatz	0,122 ha
Gehölze	0,156 ha
Ruderalvegetation	0,141 ha
mesophiles Grünland	0,554 ha
Graben	0,077 ha
Fischteich	0,005 ha
Brennesselflur	0,006 ha

gesamt	2,215 ha
--------	----------

Planung:

Mischgebiete	0,641 ha
Allg. Wohngebiet	0,145 ha
Wassermühle	0,034 ha
Kindergarten	0,410 ha
Verkehrsflächen	0,221 ha
Parkplatz	0,089 ha
Grünfläche	0,649 ha
Graben	0,026 ha

gesamt	2,215 ha
--------	----------

Lohne, den 17.12.1997

Stadt Lohne

Der Stadtdirektor

gez. Niesel

Niesel

Hat vorgelegen
Vechta, den 20.05.1998Landkreis Vechta
Der Oberkreisdirektor
In Vertretung

gez. Focke

Focke

ANHANG

Anlage 1

BERECHNUNG VON STRASSENVERKEHRSLÄRM

gem. DIN 18005 (lange, gerade Strecke)

TOPOS

imm8.xls/HS3

29.01.1997

Die Werte sind den örtlichen Gegebenheiten oder den Tafeln der DIN zu entnehmen!

		DTV-Wert hochgerechnet		T (tags)		N (nachts)	
		für das Jahr: 2005		6 bis 22 Uhr		22 bis 6 Uhr	
Ort:	Lohne	DTV (Kfz/24 h):	10549	D v T/N (dB(A)):	-4,2		-5,3
Strecke:	Brinkstraße	M T Kfz/24h):	633	D StrO (dB(A)):	0		0
Str. Gattung:	Gemeindestraße	M N (Kfz/24h):	116	D Stg (dB(A)):	0		0
V zul. (Km/h):	50	P T (%):	10	D Hlz (dB(A)):	0		0
Straßenoberfläche:	n.geriff. Gußasp.	P N (%):	3	L m,E 25 T/N	67,9		58,9
Steigung (%):	0			LW	85,5		76,5

Immissionspkt.	s	H	x-Wert	D s	K	D ref	Beurteilungspegel	
							L r, T	L r, N
Pkt. 1	138	0	4,28	10,3	0	0	53,4	43,3
Pkt. 2	77	0	3,77	6,5	0	0	57,2	47,1
Pkt. 3	126	0	4,20	9,7	0	0	54,0	43,9
Pkt. 4	49	0	3,38	3,7	0	0	60,0	49,9
Pkt. 5	42,5	0	3,26	2,9	0	0	60,8	50,7
Gebietsgr.								
Pkt. 6								
Pkt. 7								
Pkt. 8								

Verwendete Abkürzungen:

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
M T	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag)
M N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Nacht)
P T	maßgebender LKW-Anteil (Tag)
P N	maßgebender LKW-Anteil (Nacht)
D v T/N	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten (Tag/Nacht)
D StrO	Korrektur für unterschiedl. Straßenoberflächen
D Stg	Korrektur für unterschiedl. Steigungen
D Hlz	Korrektur für Abschirmung durch Gehölze
L m,E 25 T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht) in 25 m Entfernung
Lw	Schall-Leistungspegel (Tag/Nacht) am Emissionsort
s	horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort
H	Höhendifferenz zw. Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
x-Wert	Zwischenwert zur Berechnung der Pegelminderung
Ds	Pegelminderung durch unterschiedl. Abstände
K	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lichtzeichenanlagen
D ref	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion
L r, T	Beurteilungspegel (Tag)

BERECHNUNG VON STRASSENVERKEHRSLÄRM
 gem. DIN 18005 (lange, gerade Strecke)

TOPOS
 imm8.xls/HS3
 29.01.1997

Die Werte sind den örtlichen Gegebenheiten oder den Tafeln der DIN zu entnehmen!

		DTV-Wert hochgerechnet für das Jahr: 2005		T (tags) 6 bis 22 Uhr	N (nachts) 22 bis 6 Uhr
Ort:	Lohne	DTV (Kfz/24 h): 8206	D v T/N (dB(A)):	-4,2	-5,3
Strecke:	Landwehrstraße	M T Kfz/24h): 492	D StrO (dB(A)):	0	0
Str.Gattung:	K 265	M N (Kfz/24h): 90	D Stg (dB(A)):	0	0
V zul. (Km/h):	50	P T(%) 10	D Hlz (dB(A)):	0	0
Straßenoberfläche:	n.geriff.Gußasp.	P N (%): 3	L m,E 25 T/N	66,8	57,8
Steigung (%):	0		LW	84,4	75,4

Immissionspkt.	s	H	x-Wert	D s	K	D ref	Beurteilungspegel	
							L r, T	L r, N
Pkt. 1	10	0	2,00	-4,8	0	0	67,4	57,3
Pkt. 2	20	0	2,60	-1,3	0	0	63,9	53,8
Pkt. 3	49	0	3,38	3,7	0	0	58,9	48,8
Pkt. 4	48	0	3,36	3,6	0	0	59,0	48,9
Pkt. 5a	6	0	1,56	-7,1	0	0	69,8	59,7
Gebietsgr.								
Pkt. 6	40,5	0	3,21	2,6	0	0	60,0	49,9
60/50dB								
Pkt. 7	16,5	0	2,43	-2,3	0	0	64,9	54,8
65/55dB								
Pkt. 8								

Verwendete Abkürzungen:

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
M T	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag)
M N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Nacht)
P T	maßgebender LKW-Anteil (Tag)
P N	maßgebender LKW-Anteil (Nacht)
Dv T/N	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten (Tag/Nacht)
D StrO	Korrektur für unterschiedl. Straßenoberflächen
D Stg	Korrektur für unterschiedl. Steigungen
D Hlz	Korrektur für Abschirmung durch Gehölze
L m,E 25 T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht) in 25 m Entfernung
Lw	Schall-Leistungspegel (Tag/Nacht) am Emissionsort
s	horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort
H	Höhendifferenz zw. Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
x-Wert	Zwischenwert zur Berechnung der Pegelminderung
Ds	Pegelminderung durch unterschiedl. Abstände
K	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lichtzeichenanlagen
D ref	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion
L r, T	Beurteilungspegel (Tag)

BERECHNUNG VON STRASSENVERKEHRSLÄRM
 gem. DIN 18005 (lange, gerade Strecke)

TOPOS
 imm8.xls/HS3
 29.01.1997

Die Werte sind den örtlichen Gegebenheiten oder den Tafeln der DIN zu entnehmen!

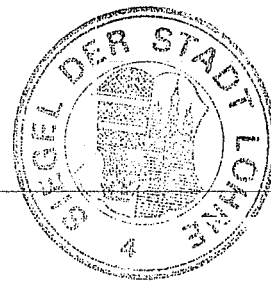
		DTV-Wert hochgerechnet		T (tags)		N (nachts)	
		für das Jahr: 2005		6 bis 22 Uhr		22 bis 6 Uhr	
Ort:	Lohne	DTV (Kfz/24 h):	3108	D v T/N (dB(A)):	-4,2	-5,3	
Strecke:	Josefstraße	M T Kfz/24h):	186	D StrO (dB(A)):	0	0	
Str. Gattung:	Gemeindestraße	M N (Kfz/24h):	34	D Stg (dB(A)):	0	0	
V zul. (Km/h):	50	P T(%)	10	D Hlz (dB(A)):	0	0	
Straßenoberfläche:	n.geriff. Gußasp.	P N (%)	3	L m,E 25 T/N	62,6	53,6	
Steigung (%):	0			LW	80,2	71,2	

Immissionspkt.	s	H	x-Wert	D s	K	D ref	Beurteilungspegel	
							L r, T	L r, N
Pkt. I	5,5	0	1,48	-7,5	0	0	65,9	55,8
Gebietsgr.								
Pkt. II	54	0	3,46	-4,3	0	0	54,1	44,0
Baugr./WA								
Pkt. III	19	0	2,56	-1,6	0	0	60,0	49,9
60/50dB								
Pkt. IV	46	0	3,33	3,4	0	0	55,0	44,9
55/45dB								
Pkt. 5								
Pkt. 6								
Pkt. 7								
Pkt. 8								

Verwendete Abkürzungen:

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
M T	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag)
M N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Nacht)
P T	maßgebender LKW-Anteil (Tag)
P N	maßgebender LKW-Anteil (Nacht)
Dv T/N	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten (Tag/Nacht)
D StrO	Korrektur für unterschiedl. Straßenoberflächen
D Stg	Korrektur für unterschiedl. Steigungen
D Hlz	Korrektur für Abschirmung durch Gehölze
L m,E 25 T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht) in 25 m Entfernung
Lw	Schall-Leistungspegel (Tag/Nacht) am Emissionsort
s	horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort
H	Höhendifferenz zw. Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche
x-Wert	Zwischenwert zur Berechnung der Pegelminderung
Ds	Pegelminderung durch unterschiedl. Abstände
K	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lichtzeichenanlagen
D ref	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion
L r, T	Beurteilungspegel (Tag)

„Beglaubigungsvermerk siehe Rückseite“

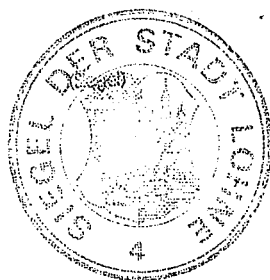


Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehen-
de Abschrift / / richtung mit der vorgelegten Urschrift /
Ausfertigung / beglaubigt / fälschen / Abschrift / Ableitung
dat./o./a. B-Plano Nr. 941 / —

— Begründung (15 Blätter)
(maximal 1000)

Die Beglaubigung wird nur erteilt, wenn bei

erteilt.



16.06.98

Stadtschreibe (Oldb)
Der Stadtdirektor
im Auftrage:

Rolf