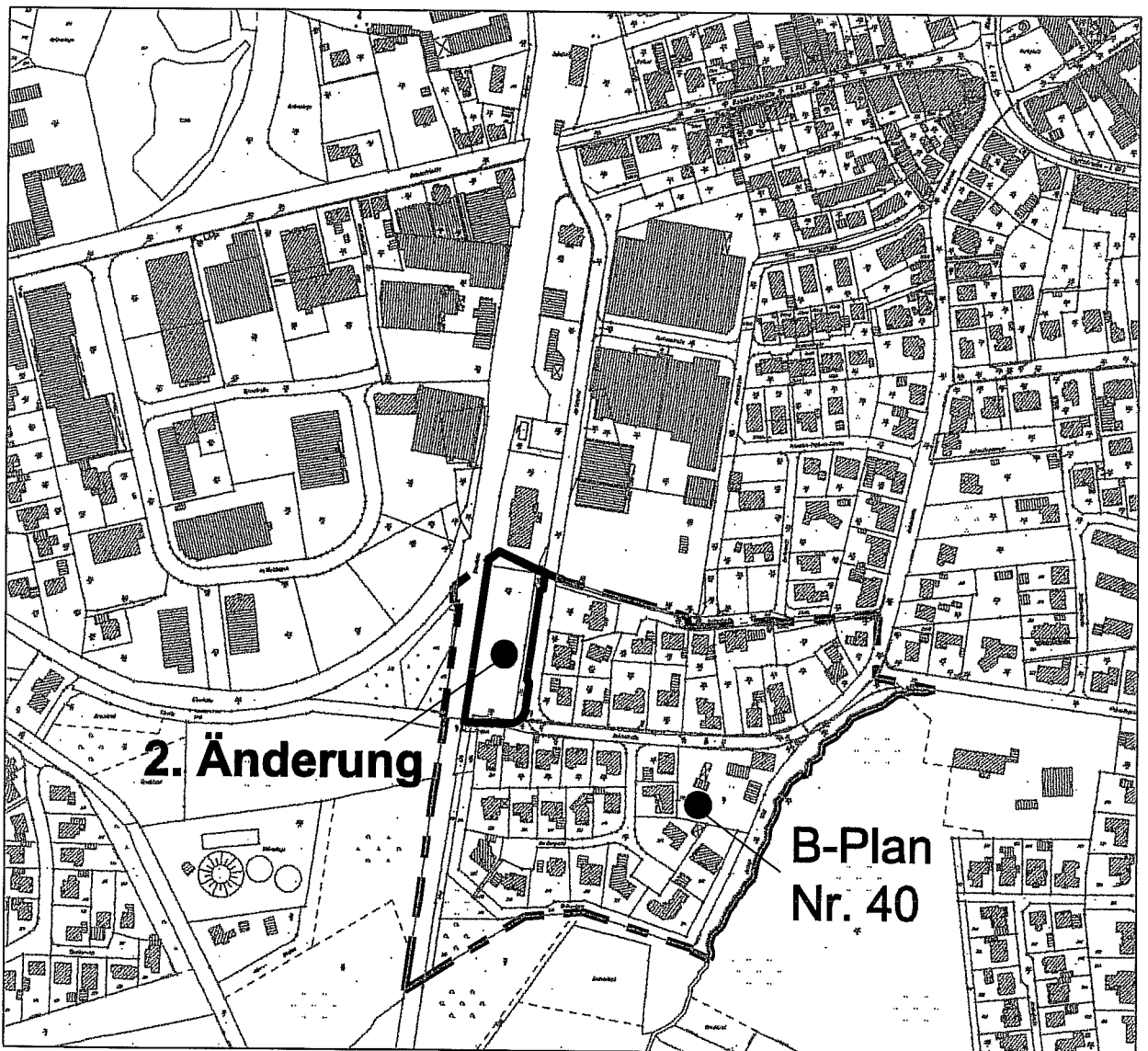


**Bebauungsplan Nr. 40 - 2. Änderung -
"Gebiet südlich der Deichstraße"**

- Begründung -



Maßstab: 1:5000

Stadt Lohne (Oldb)
Der Stadtdirektor

Begründung **zum Bebauungsplan Nr. 40 – 2. Änderung –** **„Gebiet südlich der Deichstraße“**

1. Vorbemerkungen

1.1 Verfahrensgrundlage

Rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.1994 (Nieders. GVBl. S. 155) in der zur Zeit geltenden Fassung

1.2 Verfahrensablauf

Nach entsprechender Vorbereitung durch den Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lohne (Sitzung vom 25.01.2001) sowie den Verwaltungsausschuss (Sitzung vom 06.02.2001) hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung vom (15.03.2001) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40, „Gebiet südlich der Deichstraße“ beschlossen.

2. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40 – 2. Änderung soll im Westen der Stadt Lohne (südlich des Hotels Ibis) eine ca. 4.600 m² große Grün- bzw. Brachfläche, die sich im Besitz der Stadt Lohne befindet, zu einer gemischt genutzten Fläche entwickelt und in erster Linie für Büro- und Wohnnutzungen bereitgestellt werden. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 40 als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist sie als Grünfläche dargestellt.

Während heute ein kleinerer Bereich der Fläche als Schrebergarten genutzt wird, handelt es sich bei dem überwiegenden Teil des Grundstückes um Brachland mit Strauchwerk,

welches aufgrund der natürlichen Sukzession aufgelaufen ist. Auf dem Grundstück befinden sich einige erhaltenswerte Laubbäume. Bedeutsam ist vor allem die Eichenbaumreihe entlang der Straße „Am Bahnhof“.

In der Stadt Lohne herrscht eine große Nachfrage nach innenstadtnahen Flächen, die sich für eine Mischnutzung eignen. Ziel dieser verbindlichen Bauleitplanung ist es daher, für einen Teilbereich der Fläche eine mischgenutzte Bebauung zu ermöglichen. Diese Zielsetzung entspricht den Überlegungen des Gesetzgebers bei der Novellierung des BauGB, der eine Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen im Außenbereich gefordert hat.

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes soll als Übergangsbereich zum wichtigen Lohner Naherholungsgebiet „Burgwald“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

3. Geltungsbereich

Der von der 2. Änderung betroffene Bereich des Bebauungsplans 40 liegt zwischen der Straße „Am Bahnhof“ und der Bahnlinie Hesepe-Delmenhorst. Der Bereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 262/40, 362/39 (teilweise), 365/60 (teilweise), 365/66, 379/7 und 380/6 der Flur 25 in der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich ist insgesamt ca. 4.600 m² groß.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird im Übersichtsplan (Titelblatt) deutlich.

Der Bebauungsplan Nr. 40 – 2. Änderung – überplant Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40 der Stadt Lohne. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung verliert der Bebauungsplan Nr. 40 in dem überplanten Bereich seine Gültigkeit.

4. Planungsvorgaben

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 – 2. Änderung – war seit dem 13.02.1981 der Bebauungsplan Nr. 40 „Gebiet südlich der Deichstraße“ rechtskräftig.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist der Planungsbereich als Grünfläche dargestellt. Die geänderten kommunalen Zielvorstellungen sehen nunmehr für einen kleinflächigen Bereich Grünflächen, für einen größeren Bereich Mischnutzung vor.

5. Inhalt der Planung

Zur Sicherung der Planungsabsichten der Stadt Lohne wird ein Bauteppich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, in dem Mischnutzungen zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgelegt, dass der Bauteppich in einer Tiefe von 26 Metern bebaubar ist.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Die gesamte Baufläche im Änderungsbereich wird als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der östlich angrenzenden vorhandenen Bebauung, die eben-

falls als Mischgebiet festgesetzt ist und daran, dass aufgrund der westlich der Bahn liegenden gewerblichen Betriebe (Bebauungsplan 50 A der Stadt Lohne) keine empfindlichen Nutzungen angesiedelt werden sollen. Durch die vorgesehene Mischnutzung (in erster Linie Büroflächen und Wohnen) ist wiederum eine Störung des nördlich gelegenen Hotels und der östlich gelegenen Wohnbebauung ausgeschlossen.

Um die vorgenannten Planungsziele zu erreichen, sind in dem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenso ausgeschlossen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Eine Wohnnutzung ist in erster Linie in Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung anzustreben.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Um eine möglichst geschlossene, kompakte Bebauung zur Bahn zu ermöglichen (Lärmschutz) wird die Grundflächenzahl der Mischgebietsfläche mit 0,5 und die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzungen führen zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die vorgenommene Festsetzung „zwingend zweigeschossig“ wurde gewählt, um eine gute Ausnutzung der innenstadtnahen Fläche zu erzielen und um einen möglichst positiven Immissionsschutz für die östlich angrenzenden Wohnbereiche zu gewährleisten. Damit unter Rücksichtnahme auf die umliegenden Wohngebäude und das nördlich gelegene Hotel nicht zu hohe Baukörper entstehen, wird die Gebäudehöhe zusätzlich durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe eingeschränkt. Die max. Firsthöhe orientiert sich an der Firsthöhe des nördlich gelegenen Hotels. Sie beträgt 11,00 m über Oberkante Straße.

5.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch großzügig geschnittene Baugrenzen definiert. Gegenüber der Erschließungsstraße sind die Gebäude durch eine private Grünfläche und einen nicht überbaubaren Bereich deutlich abgesetzt. Hierdurch wird gewährleistet, dass der Schattenwurf der Alleebäume auf die Gebäude in einem erträglichen Rahmen bleibt. Gleichzeitig werden die wesentlichen Gestaltungsmerkmale des nördlich angrenzenden Bereiches mit dem zurückliegenden Hotelgebäude aufgenommen, indem eine weitgehend einheitliche Bauflucht ermöglicht wird. Die Abstände zum vorhandenen Hotelgebäude sind so groß, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen können.

Innerhalb des Baufeldes bleiben den Bauherren große Gestaltungsspielräume. Aus Gründen des Emissionsschutzes für die östlich angrenzende Wohnbebauung und aus gestalterischer Sicht ist eine traufständige Orientierung der baulichen Anlagen erwünscht. Eine Festsetzung erfolgt jedoch nicht, da die zukünftigen Nutzer und Grundstückszuschnitte noch nicht bekannt sind.

Damit die städtebaulichen Ziele nicht durch Nebenanlagen unterlaufen werden, dürfen Nebengebäude, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten unzulässig. Die Flächen von Stellplätzen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 so zu befestigen, (z.B. durch Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil,

wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Wegedecke), dass keine vollständige Versiegelung des Bodens erfolgt. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die öffentliche Kanalisation zu entlasten und das Wasser dem natürlichen Kreislauf nicht zu entziehen.

5.4. Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der angrenzenden vorhandenen Bebauung und den städtebaulichen Zielvorstellungen in diesem Bereich.

6. Grünflächen

Das Planungsgebiet liegt im Übergangsbereich zum wichtigen Naherholungsgebiet Burgwald Hopen. Entsprechend dieser exponierten Lage sieht der Bebauungsplan daher Festsetzungen vor, die eine Einbindung der Nutzflächen in den Landschaftsraum ermöglichen.

Im Straßenrandbereich wird eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht den Erhalt der vorhandenen Eichen, die dem Straßenbild einen Alleecharakter verleihen, wodurch die Erschließungsachse betont wird. Der Eichenreihe kommt ferner eine Bedeutung in Bezug auf die Anknüpfung der westlich der Bahn liegenden Vegetationsbestände zu. Gleichzeitig werden Gestaltungselemente der vorhandenen Eingrünung auf der nördlich angrenzenden Fläche aufgenommen. Die Grünfläche kann unterbrochen werden, wenn dies zur Erschließung der Grundstücke erforderlich ist. Aufschüttungen und Abgrabungen im Wurzelbereich der vorhandenen Bäume (Kronendurchmesser) müssen jedoch unterbleiben.

Südlich angrenzend an die zukünftige Mischgebietsfläche wird eine öffentliche Grünfläche, als Übergangsbereich zu den Wohngebieten südlich der Deichstraße und zum Erholungsgebiet Hopen, ausgewiesen. Die Anordnung der öffentlichen Grünfläche ergänzt das Gestaltungsprinzip, das mit der privaten Grünfläche verfolgt wird. Diese öffentliche Grünfläche kann, soweit es erforderlich ist, für Maßnahmen der Oberflächenentwässerung herangezogen werden. Im Bereich der Sichtachse der DB-Strecke ist die Bepflanzung in der Art auszuführen, dass Sichtbehinderungen nicht erfolgen.

Im Bereich des Bebauungsplanes finden sich darüber hinaus Einzelbäume, die durch den Grünordnungsplan als erhaltenswert eingestuft werden. Diese Bäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 aufgrund ihrer städtebaulichen und ökologischen Bedeutung zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen im Wurzelbereich der Bäume (=Kronendurchmesser) sind nicht zulässig.

Aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen ist für Garagenwände und Wandflächen, die vertikal durchgehend in einer Breite von 4,0 Meter keine Öffnungen aufweisen, eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Art und Umfang der Bepflanzungsmaßnahmen werden nach folgenden Kriterien festgesetzt:

- Ausbildung von Vernetzungsstrukturen in Zusammenhang mit dem vorhandenen Bestand
- Möglichst geringe Einschränkung der Grundstückseigentümer und Freihaltung von Bereichen für eine individuelle Gartengestaltung
- Schaffung von einheitlichen Grünstrukturen für ein ansprechendes städtebauliches Ensemble

Die Artenauswahl erfolgt in Anlehnung an die heutige potentiell natürliche Vegetation. Einheimische, standortgerechte Gehölze sind im Vergleich zu fremdländischen Ziergehölzen resistenter gegen Frost und tierische Schädlinge. Sie benötigen einen geringeren Pflegeaufwand (z.B. Verzicht auf Düngemittel und Pestizideinsatz). Zudem bieten diese Gehölzarten der heimischen Tierwelt durch Blüten- und Fruchtbildung eine wichtige Nahrungsquelle. Um eine möglichst rasche und einheitliche Funktionserfüllung zu gewährleisten, werden bei allen Pflanzgeboten die Anpflanzgrößen festgesetzt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind bei Anpflanzungen zu den Gleisen Mindestabstände einzuhalten (Faustregel: Gewächshöhe = Pflanzabstand zur Bahngrenze). Überschreitet die Wuchshöhe von Bäumen die vorgegebenen Begrenzungen, so sind sie durch den Verkehrssicherungspflichtigen zurückzuschneiden.

7. Erschließung

Das Gebiet ist über die angrenzenden Straßen ausreichend erschlossen. Im Plangebiet selbst werden keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Bahnhof“. Die für die neuen Gebäude erforderlichen privaten Einstellplätze werden auf den einzelnen Baugrundstücken angelegt.

Das Plangebiet ist an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen; das anfallende Oberflächenwasser ist - soweit möglich - auf den Grundstücken zu versickern. Neben den hierdurch zu erzielenden ökologischen Vorteilen für den natürlichen Wasserkreislauf wird durch die Zurückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken das kommunale Kanalnetz entlastet. Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr gem. Satzung des Landkreises Vechta vom 01.01.1993. Infrastrukturelle Belange stehen dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen.

Um die Verkehrssicherheit an der Bahnanlage zu gewährleisten, sind die bebauten Grundstücke zum Bahnbetriebsgelände dauerhaft einzufrieden. Die Verkehrssicherungspflichtigen (Grundstückseigentümer) haben sicher zu stellen, dass die Wuchshöhe der Bäume die erforderlichen Sicherheitsabstände nicht überschreiten. Hierbei gilt die Faustregel: Gewächshöhe = Pflanzabstand zur Bahngrenze.

8. Immissionsschutz

In der Nähe des Plangebietes finden sich verschiedene Arten der baulichen Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Mischnutzung) mit unterschiedlichen Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Die westliche Grenze des Plangebietes wird durch die Bahnlinie He-

sepe/Delmenhorst gebildet. Ziel der städtebaulichen Planung ist es, aufgrund der vorhandenen Situation eine verträgliche Nachbarschaft der v. g. Nutzungen zu erzielen.

Im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 50 A – Neufassung – sind im eingeschränkten Industriegebiet (GI_{E2}) und im Gewerbegebiet (GE) nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigend bzw. nicht erheblich störend sind. Zu diesen Nutzungen wird ein gebietsverträglicher Abstand eingehalten (trennende Bahnlinien und Grünflächen).

Aufgrund der örtlichen Situation und dem Störgrad der geplanten Nutzungen im neuen Bebauungsplangebiet (im wesentlichen der den Nutzungen zuzuordnende Kfz-Verkehr) ist nicht von einer wesentlichen Einschränkung der immissionsschutzrechtlichen Belange der umgebenden vorhandenen gewerblichen Nutzungen auszugehen. Für die angrenzenden gewerblichen Flächen sind daher hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Auswirkungen zu erwarten.

Auf der Bahnlinie Hesepe/Delmenhorst verkehren Züge innerhalb des Zeitraums von 6.00 – 22.00 Uhr. Nachtverkehr findet nicht statt.

Ein Schallschutzgutachten gem. der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau – ist für den ca. 500 m nördlich gelegenen Bebauungsplan 87 „Für das Gebiet zwischen Vulhopsweg, Bakumer Straße, Straße an der Bahn und Bahnlinie“ erstellt worden. Folgende Rahmenbedingungen sind in dieses Gutachten eingegangen:

- 17 Züge innerhalb des Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr, kein Nachtverkehr
- Streckengeschwindigkeit auf der Bahnlinie 60 – 100 km/h, aufgrund der Entfernung von 300 m zum Bahnhof wird eine reduzierte Geschwindigkeit von 50 km/h zu Grunde gelegt.

Die Berechnungen gem. der DIN 18005 kamen zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte für WA-Gebiete an den der Strecke zugewandten Baugrenzen tags geringfügig um 2,5 dB(A) überschritten werden. Nachtwerte waren nicht zu berücksichtigen, da in diesem Zeitraum keine Züge fahren. Da die Orientierungswerte nur geringfügig überschritten werden und die Schallimmissionen durch den Schienenverkehr eine vorhandene ortsübliche Situation darstellen, ist auf die Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet worden. Die Orientierungswerte sind zudem nicht als Grenzwerte einzustufen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden. Allerdings sollten in diesem Falle geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Für die Beurteilung der Schallimmissionen durch den Schienenverkehr im Bebauungsplan 40 - 2. Änderung - ist folgendes zu berücksichtigen:

- 16 Züge innerhalb des Zeitraum von 6.00 – 21.00 Uhr, kein Nachtverkehr
- Die Streckengeschwindigkeit auf der Bahnlinie ist auf 80 km/h begrenzt, aufgrund der Entfernung von lediglich ca. 150 m zum Bahnhof kann eine reduzierte Geschwindigkeit angenommen werden, die noch unter der zu Grunde gelegten Richtgeschwindigkeit für den Bebauungsplan 87 liegt und somit geringere Lärmbelastungen verursacht.

- Der Betreiber des Personenzugbetriebes im Kreis Vechta, die NordWestBahn, hat im November 2.000 den Fahrbetrieb mit neuesten Dieseltriebwagen, die aktuellen Schallschutzanforderungen genügen, aufgenommen.
- Für die Beurteilung der Lärmbelastung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete zu berücksichtigen.

Aufgrund der durch das Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan 87 der Stadt Lohne ermittelten geringen Ausgangsbelastung und der veränderten Rahmenbedingungen wird auf ein speziell auf die Fläche des Bebauungsplans 40 - 2. Änderung – bezogenes Schallschutzgutachten verzichtet. Es ist davon auszugehen, dass die im Vergleich zur Wohnnutzung weniger strengen Grenzwerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden.

Bei der Errichtung von Wohnungen kann durch eine entsprechende Organisation des Grundrisses (Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an der lärmabgewandten Seite etc.) sowie durch den Einbau von entsprechenden bautechnischen Maßnahmen bei der konkreten Bauplanung (Schallschutzfenster etc.) die Wohnruhe zusätzlich deutlich verbessert werden.

Die erwünschte Hauptfirstrichtung und die zwingend vorgeschriebene Zweigeschossigkeit der zu erstellenden Gebäude dient ebenfalls dem Immissionsschutz. Durch die möglichst traufständige Orientierung der Gebäudekörper soll eine hohe Lärmabschirmung (Schieneverkehr, Gewerbe) für die östlich angrenzende Wohnbebauung erzielt werden.

9. Brandschutz

Innerhalb des Plangebiets wird die Löschwasserversorgung über entsprechende Hydranten hergestellt. Die Anzahl und Lage dieser Hydranten werden mit dem Brandverhütungsingenieur des Landkreises Vechta und der Feuerwehr Lohne abgestimmt.

10. Spielplatz

Im Plangebiet wird kein Kinderspielplatz festgesetzt, da das Baugebiet überwiegend der Büronutzung dienen soll. Der Verzicht auf einen Kinderspielplatz erscheint auch deshalb unbedenklich, weil die Mindestgröße der Baugrundstücke das Spielen nicht nur der Kleinkinder auf den Grundstücken erlaubt. An der Mozartstraße befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet zudem ein Spielplatz für die größeren Kinder und das zusammenhängende Wald- und Naherholungsgebiet „Hopener Burgwald“ grenzt südlich an das Baugebiet. Den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder wird somit in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

11. Altablagerungen und Altlasten

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geländes (Lagerung und Verladung von Torf) ist nicht davon auszugehen, dass sich umweltgefährdende Stoffe auf dem Grundstücksgelände befinden. Auch im übrigen gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Stoffen.

12. Eingriff in Natur und Landschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gem. §§ 7 ff. NnatG zu minimieren. In der Begründung zum Bebauungsplan ist deshalb auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind (§ 6 NnatG).

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird von der Stadt Lohne ein Grünordnungsplan vorgelegt, der detailliert auf den Zustand von Natur und Landschaft im Planungsbereich eingeht und die im Zuge der Eingriffsregelung vorzusehenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ableitet. Deshalb werden an dieser Stelle die Ergebnisse zur naturräumlichen und landschaftlichen Situation nur in einer Zusammenfassung präsentiert.

12.1. Beurteilung der Bestandssituation

Die Erfassung von Natur- und Landschaft basiert auf einer vom Ingenieurbüro Nordlohne & Bechly im März 2000 durchgeführten Kartierung.

Die Eingriffsfläche stellt sich in niederschlagsreichen Zeiten als grundwassernahe, nährstoffreiche Wiesenfläche mit Vernässungsbereichen dar. Gehölzgruppen und Einzelbäume mittleren Alters lockern die Naturbrache mit teilweise naturnahen Gehölzstrukturen auf (Weiden, Schwarzerlen, einige Obstbäume).

Der Bestand der Fläche ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Eine höhere Bedeutung kommt der Fläche hinsichtlich des Landschaftsbildes und als Pufferzone zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft zu. Der ökologische Wert der Fläche wird durch die geringe Größe, die isolierte Lage, die noch vorhandene Nutzung des Kleingartens, durch die Ablagerung von Gartenabfällen und die von der Besiedlung und den Verkehrswegen ausgehenden Belastungen (Emissionen, Zerschneidungswirkungen) gemindert.

12.2. Beurteilung des Eingriffs

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird es zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen. Die Gestalt und Nutzung der Grundflächen wird verändert, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird beeinträchtigt und eine am Siedlungsrand liegende Freifläche mit Übergangsfunktionen zur freien Landschaft wird teilweise zu Bauland umgewandelt. Im einzelnen seien insbesondere folgende Eingriffe genannt:

- Boden und Relief: - Neuversiegelung offener Bodenfläche
 - Verlust der Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere
 - Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens als Wasserspeicher etc.
- Luft, Klima: - Veränderung des Kleinklimas
 - geringfügig erhöhte Luftbelastung durch Emissionen
- Arten + Biotope: - Veränderung von Flora und Fauna
- Landschaftsbild: - Veränderung d. Landschaftsbildes im Übergang zur Landschaft

Eine Realisierung des geplanten Baugebiets auf der Grundlage von Festsetzungen des Bebauungsplanes ist als ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild im Sinne des Naturschutzgesetzes zu beurteilen.

Bei der Beurteilung des Eingriffatbestandes ist von dem Grundsatz auszugehen, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen. Damit fordert das Gesetz zunächst eine Vermeidung des Eingriffs, soweit dieser möglich ist. Aufgrund des großen Bedarfes an mischgenutzten Flächen mit einem hohen Anteil an Büronutzung in der Stadt Lohne ist der Eingriff nicht vermeidbar. Trotz der vorgenannten ökologischen Beeinträchtigungen wird eine bauliche Nutzung des Planbereiches angestrebt. Durch den Bebauungsplan wird die Grundlage geschaffen, die bereits vorhandene technische Infrastruktur (Straßen, Kanäle etc.) und soziale Infrastruktur (Spielplätze, Kindergärten etc.) besser auszunutzen. Gleichzeitig trägt eine Bebauung innerstädtischer Bereiche zur Schonung des ökologisch besonders bedeutsamen Außenbereiches bei.

12.3. Kompensation und Bilanzierung

Im folgenden wird auf die Eingriffsminderungs-, Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen näher eingegangen.

Die im Gebiet des Bebauungsplans festgesetzten ökologischen Maßnahmen, die im Grünordnungsplan ihre explizite Darstellung finden, übernehmen eingriffsmindernde Funktion. Eine Minimierung des Eingriffs in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgt insofern, als das Plangebiet durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, der Anlegung privater Grünflächen und Anpflanzungen sowie durch den Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen in das Landschaftsbild eingebunden wird. Somit tragen sie dem Ziel der Bauleitplanung, die Belange der Umwelt, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB), Rechnung. Weiterhin dienen die Bepflanzungen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB).

Zudem werden durch die Planung Flächen in Anspruch genommen, die durch die angrenzenden baulichen und verkehrlichen Nutzungen bereits sehr deutlich anthropogen überformt sind. Die Verdichtung bereits weitgehend bebauter Bereiche und insbesondere die Inanspruchnahme von Baulücken verhindert die Ausweisung notwendiger Bauflächen in sensibleren Bereichen am Ortsrand.

Mit der Bilanzierung wird überprüft, ob die vorgesehenen Ausweisungen/Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches die zu erwartenden Eingriffsfolgen kompensieren. Dazu wird der ökologische Wert des Bestandes vor dem Eingriff ermittelt und mit dem voraussichtlichen ökologischen Wert des Gebiets nach Umsetzung des Bebauungsplanes verglichen. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation werden dabei berücksichtigt.

Der Eingriffsbilanz ist das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück („Osnabrücker Modell“) zugrunde gelegt. Für die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 ergibt sich gem. Grünordnungsplan ein Eingriffsbilanzdefizit von 3.613,20 Werteinheiten zwischen Bestand und Planung.

Der Eingriff durch die geplante Bebauung ist nicht ausgleichbar. Entsprechende Flächen zur Entsiegelung oder Rücknahme von ausgewiesenen Bauflächen stehen nicht zur Verfügung. Andere Flächen, die einen geringeren Eingriff in die Natur bedeuten und für die

Ortsentwicklung gleichermaßen günstig gelegen sind, sind nicht vorhanden. Es müssen daher Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden.

Eine Vollkompensation des Werteinheitendefizites auf der Fläche des Änderungsbereiches ist wegen dessen geringer Größe und der ihn umgebenden unveränderlichen Infrastruktureinrichtungen nicht möglich. Die Stadt Lohne beabsichtigt, das Bilanzdefizit über die Ausweisung einer geeigneten Ersatzfläche zu kompensieren.

12.4. Erforderliche Kompensation außerhalb des Plangebietes

Das nach einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung dennoch verbleibende Kompensationsdefizit von 3.613,20 Wertpunkten lässt sich in Zusammenhang mit den Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen, die aus dem Bilanzüberschuss im Rahmen der Überführung einer landwirtschaftlichen Fläche in eine extensiv genutzte Ersatzfläche sowie der Umwandlung eines Nadelbaumgehölzes in einen Mischwald auf dem Flurstück 115/2 der Flur 40 (Bereich Göttke-Krogmann) erzielt werden, ausgleichen (siehe Anlage). Im Rahmen dieser ökologischen Aufwertung sind umfangreiche Maßnahmen vorgesehen, die zu einem Kompensationsüberschuss von 29.580 Werteinheiten geführt haben, der für andere Bauleitplanverfahren angerechnet werden kann. Folgende wesentliche Maßnahmen werden u.a. verwirklicht:

- Extensivierung und Pflege einer Wiesenbrache
- Umwandlung eines Nadelwaldes in einen mehrstufigen Laub/Nadelmischwald
- Anlage einer Wallhecke

Das Grundstück ist im Besitz des Landwirtes Göttke-Krogmann. Die vertraglichen Regelungen der gegenseitigen Nutzungsrechte (z.B. extensive Beweidung entsprechend der naturschutzrechtlichen Vorgaben) erfolgen als beschränkt persönliche Dienstbarkeit in das Grundbuchblatt 4461 an rangbereiter Stelle.

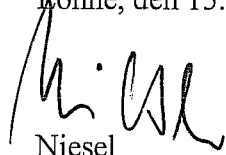
Nachrichtliche Hinweise:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Bebaute Grundstücke sind zum Bahnbetriebsgelände dauerhaft einzufrieden. Bei Anpflanzungen sind zu den Gleisen Mindestabstände einzuhalten (Faustregel: Gewächshöhe = Pflanzabstand zur Bahn). Überschreitet die Wuchshöhe von Bäumen die vorgegebenen Begrenzungen, so sind sie durch den Verkehrssicherungspflichtigen zurückzuschneiden.

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

Lohne, den 15.03.2001



Niesel

Verfahrensvermerke:

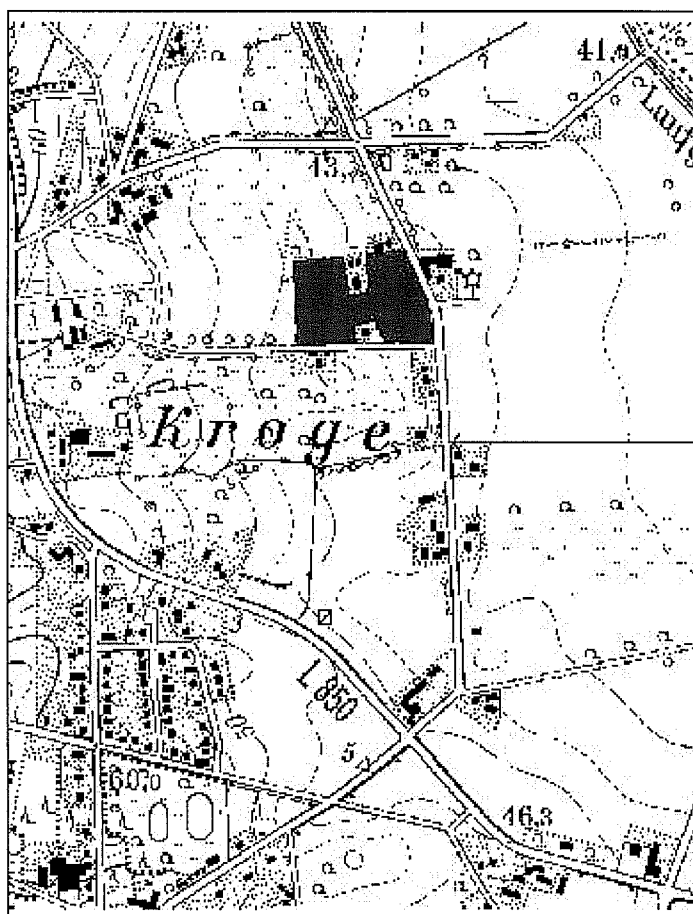
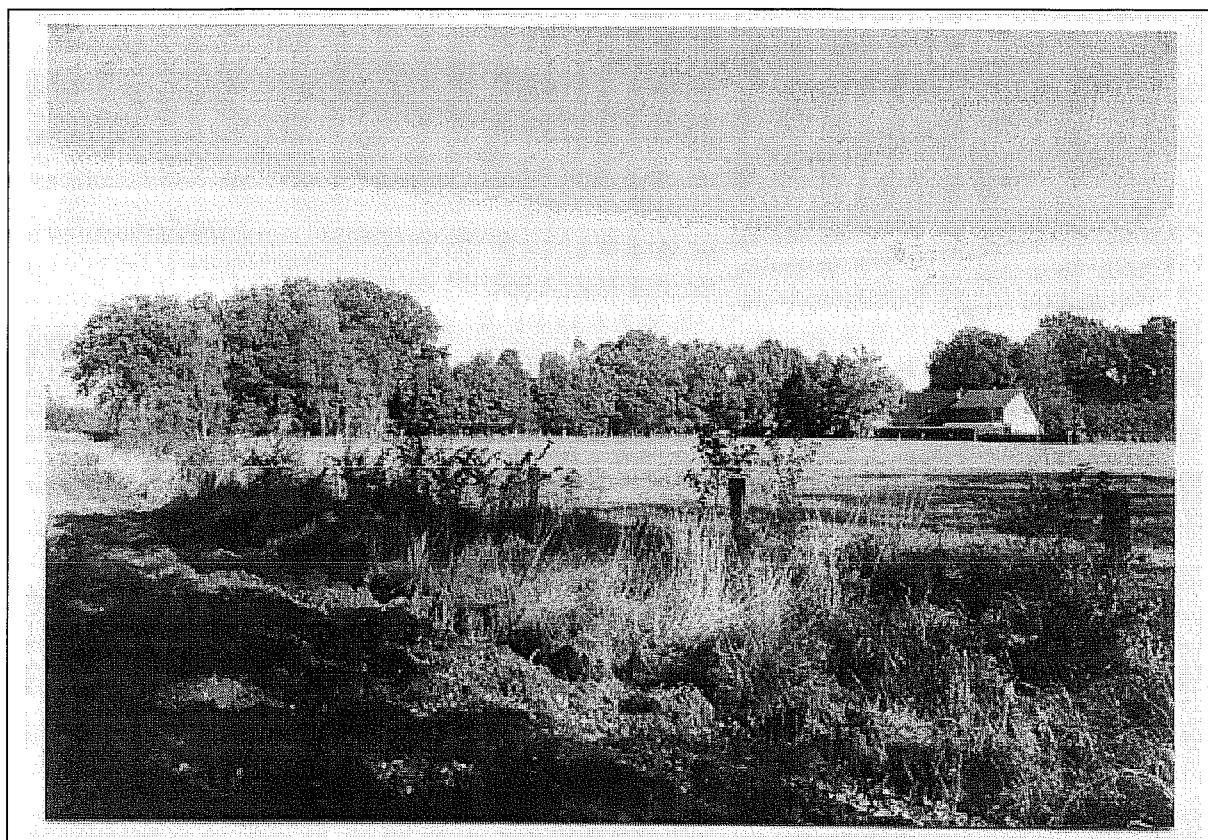
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 – 2. Änderung – „Gebiet südlich der Deichstraße“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 „Stadtplanung, Umwelt, Hochbau“.

Lohne, den 15.03.2001



Dr.-Ing. Dirk Kühling

Nr. der Maßnahme: 18



Flurstücksinformationen

Gemarkung:
Lohne

Flur:
040

Flurstücksnummer:
115/2

Flurstücksgröße:
30.146 m²

Lage:
Ehrendorfer untere Mark

Eigentümer:
Göttke-Krogmann, Jürgen
Kroge, 49393 Lohne

Ersatzmaßnahme: Erzielte Wertpunkte	Wertpunkte: 29.580
Kompensation für Bebauungsplan: Nr. 92 I+II	6.934
Nr. 5c	8.622
Nr. 40 II	3.613
Maßnahmen: - Extensivierung von Grünland - Umwandlung eines vernachlässigten Waldbestandes in einen mehrstufigen Laub-/Nadelmischwald - Neuerstellung einer Wallhecke	
Werteinheitenbilanz:	19.169
Noch verfügbar:	10.411

Umsetzung: Bis zum 31.03.1999
Pflegehinweise/Auflagen: - keine landwirtschaftlichen Bearbeitungsmaßnahmen bis zum 15. Juni eines jeden Jahres - Düngung mit max. 60kgN/ha nach dem 30.Juni eines jeden Jahres zulässig - Einsatz chemischer Biozide ist unzulässig - ein bis zwei Schnitte je Vegetationsperiode mit Mähgutabfuhr bei Mähwiesennutzung
Aktueller Nutzer: Jürgen Göttke-Krogmann; Diepholzer Str. 21; 49393 Lohne

Planung: Nordlohne und Bechly
Durchführung: Durch Eigentümer

Stand der Umsetzung: Erfolgt
Mängel/Bemerkung: Keine