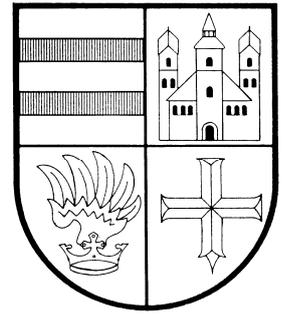


# STADT LOHNE

Landkreis Vechta



## 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 “für den Bereich Vechtaer Straße, Bergweg und Wicheler Flur“

### Begründung

- **Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB** –

**September 2010**



**NWP**

Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1  
Postfach 3867  
Telefon 0441/9 71 74-0  
[www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
26121 Oldenburg  
26028 Oldenburg  
Telefax 0441/9 71 74-73  
[info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)

**INHALT**

<b>1</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>2</b>
3.1	Geltungsbereich .....	2
3.2	Planungsrahmenbedingungen .....	2
<b>4</b>	<b>ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG.....</b>	<b>5</b>
6.1	Belange des Verkehrs.....	5
6.2	Belange der Einzelhandelsstruktur / Raumordnerische Verträglichkeit.....	5
6.3	Belange von Natur und Landschaft.....	5
6.4	Belange der Ver- und Entsorgung .....	7
<b>7</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>8</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
7.2	Baugrenzen, Baulinie, Bauweise .....	8
7.3	Weitere Festsetzungen .....	9
<b>8.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN .....</b>	<b>9</b>
<b>9.</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>10</b>

## 1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung in den derzeit geltenden Fassungen.

Durch den § 13 a BauGB i. d. F. des Baugesetzbuches vom 01.01.2007 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht (u. a.) insofern geändert, dass entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 (2) BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Innerhalb dieses Verfahrens muss bei Bebauungsplänen von unter 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft aufgehoben.

Bei 20.000 – 70.000 m<sup>2</sup> ist einzuschätzen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Dabei sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, von der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 76 – 5. Änderung für den Bereich Vechtaer Straße, Bergweg und Wicheler Flur wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt.

## 2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Lohne beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 76 bzw. dessen 3. Änderung erneut zu ändern. Es handelt sich dabei um die 5. Änderung dieses Bebauungsplanes. Konkret sollen im Teilbereich 1 dieser 5. Änderung Flächen für Einzelhandel, der nicht zentrenrelevante Waren im Sinne der sogenannten Lohner Liste anbietet, geschaffen werden, in Teilfläche 2 Flächen für KFZ-Handel mit Kfz-bezogenen Dienstleistungen. Im Teilbereich 2 wird diese Nutzung bereits ausgeübt und soll planungsrechtlich abgesichert werden, in Teilbereich 1 gibt es Ansiedlungsabsichten, die in die gleiche Richtung gehen.

Die Flächen befinden sich in Nordlohne, im Nordosten der Stadt Lohne. Dieser Bereich ist bereits derzeit durch gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt, Erweiterungen der Nutzungen sollen zugelassen werden, um eine Standortsicherung zu erreichen und somit auch dem Erhalt von Arbeitsplätzen zu dienen.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 gilt derzeit das Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 76 – 3 Änderung (Teilbereich 1) sowie des Bebauungsplanes Nr. 76 (Teilbereich 2). Entsprechend dieser Planungen waren bisher im nördlichen Teil Sondergebiete und im südlichen Teil Gewerbegebiete festgesetzt.

Für den nördlichen Teilbereich ist im Rahmen der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes ein Sondergebiet festgesetzt, welches Möbel-, Hobby-, Bau-, Garten- und Elektrofachmärkte sowie Gastronomie (Fast-Food) und Fitnesscenter ermöglicht.

Die beiden Teilbereiche befinden sich innerhalb einer im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne dargestellten gewerblichen Baufläche.

Südlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen, im Westen und Nordosten ebenfalls gewerbliche Bauflächen. Nordwestlich des Änderungsbereiches gegenüber der Vechtaer Straße befindet sich ein als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesener Bereich, hierfür sollte eine gemischte Baufläche dargestellt werden, der Bereich wurde aber nicht zur Genehmigung eingereicht. Derzeit wird hierfür eine Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 durchgeführt (Bebauungsplan Nr. 93, Neufassung).



### 3 RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 beschlossen.

Das Planebiet liegt nordöstlich des Stadtzentrums. Der Planbereich 1 ist ca. 1,1 ha, Teilbereich 2 ca. 1,0 ha groß.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Stadtgebiet wird aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich.

#### 3.2 Planungsrahmenbedingungen

##### Ziele der Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) von 2008 ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum und somit auch als zentraler Ort ausgewiesen worden. Im Landkreis Vechta hat neben Lohne allein die Stadt Vechta diese Ausweisung zuerkannt bekommen.

Die Festlegung der zentralen Orte (Ober-, Mittel- und Grundzentren) soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standort- und Investitionsentscheidungen bieten.

Mittelzentren sollen neben der eigenen grund- und mittelzentralen Versorgung auch über einen nachweisbaren überörtlichen Versorgungsauftrag für die Einzugsbereiche mehrerer Grundzentren verfügen.

Weitere Aussagen zu Einzelhandel finden sich in Ziffer 2.3.03 des LROPs. Darin ist u. a. ausgeführt, dass Verkaufsflächen und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsreich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen muss. Weiterhin sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig. Sind zudem die Kernsortimente innenstadtrelevant, sind diese auch nur in städtebaulichen integrierten Lagen zulässig.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind unter gewissen Voraussetzungen auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig. Eine der Voraussetzungen ist die, dass die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt.

Bei der hier vorliegenden Planung werden zum einen reiner Kfz-Handel und zum anderen nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel zugelassen. Auch der Kfz-Handel ist nicht zentrenrelevant. Randsortimente, die auch zentrenrelevant sein können, werden für beide Sondergebietsflächen in einer maximalen Größe von je 200 m<sup>2</sup> zugelassen.

Ob die Lage an diesem Standort als städtebaulich integriert oder nicht integriert eingeordnet werden kann, ist insofern also nicht relevant, da bei den Sondergebieten kein (wesentlicher, hier kleiner/gleich 200 m<sup>2</sup>) zentrenrelevanter Einzelhandel im Kernsortiment zulässig ist und dieser Standort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes verkehrlich gut erreichbar ist. Insofern ist hier die Verträglichkeit zu den Aussagen des LROPs gegeben.

##### • Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es sollen hier Sondergebiete festgesetzt werden. Da die Bebauungsplan-

änderung nach § 13 a BauGB erfolgt, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

#### **4 ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME**

Die Teilbereiche des Plangebietes befinden sich am nordöstlichen Rand der Stadt Lohne östlich der Vechtaer Straße (L 845).

Im Teilbereich 1 befindet sich hauptsächlich ein Lagerplatz eines Bauunternehmens. Hier sind Teilflächen versiegelt, Bereiche aber auch geschottert. Zum Bergweg ist eine Eingrünung vorhanden, die im südlichen Teil stark ausgeprägt ist. Im Westen, Osten und Norden sind Verkehrsflächen angrenzend, im Süden schließen gewerblich genutzte Flächen eines Speditionsbetriebes an.

Der Teilbereich 2 ist überwiegend versiegelt und wird hauptsächlich durch einen Kfz-Gebrauchtwagenhandel genutzt. Zudem befindet sich hier ein Gebäude, welches für die Verwaltung des Betonwerkes Meistermann genutzt wird. Im rückwärtigen Grundstücksbereich steht eine große Halle des Betonwerkes. Dieses prägt durch seine Dimension den Teilbereich.

In Richtung Norden schließt hier ein Speditionsbetrieb an, im Süden ein Holzfachmarkt, im Westen die Vechtaer Straße und im Osten Flächen des Betonwerkes.

#### **5 ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN**

Die Stadt Lohne unterrichtet die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Vom Landkreis Vechta wurden Aussagen zur Einordnung der Planungen in die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen eingefordert. Dem wurde gefolgt. Weiterhin sollten die randlichen Gehölzstrukturen als Waldflächen übernommen und Aussagen zum Artenschutz getätigt werden. Beides erfolgte u.a. weil es sich bei den genannten Gehölzflächen um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Hinterfragt wurde, inwieweit für den Kfz-Handel die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich wäre. Diese Festsetzung wird jedoch für notwendig erachtet, weil es sich hier um einen Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächengrößen handelt, die das Maß der Großflächigkeit überschreiten und somit nicht in den übrigen Baugebieten (bzw. allein im Kerngebiet, welches hier aber nicht zutreffen kann) zulässig ist. Schließlich war eine textliche Festsetzung zu korrigieren sowie die Planzeichnung insofern zu verändern, als das die Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes als solche zu kennzeichnen waren. Dieses erfolgte jeweils.

Weiterhin waren artenschutzrechtliche Ausführungen zu ergänzen.

Von der IHK wurden Regelungen zur Beschränkung von Randsortimenten angeregt. Auch dieses wurde aufgenommen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies auf die Lärmvorbelastung im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr hin. Dieser Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Abschließend wurden Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten sind. Dies betraf insbesondere Leitungstrassen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Sicherungsmaßnahmen sind auf dieser Ebene nicht erforderlich.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen bzw. die nachrichtliche Übernahme der Waldfläche sowie die ergänzenden Ausführungen zum Artenschutz machten eine erneute Auslegung der Planungen erforderlich.

In diesem Zusammenhang wurden brandschutzrechtliche Hinweise vorgebracht. Sie wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin wurden seitens der Stadt Vechta durch die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe fehlende Aussagen bezüglich Kaufkraftauswirkungen der



geplanten Einzelhandelsnutzung auf das Stadtgebiet von Vechta moniert. Zudem wäre keine Abstimmung mit den Nachbarkommunen erfolgt.

Die Stadt Lohne verweist darauf, dass eine Abstimmung mit den Nachbarkommunen hier insofern stattgefunden hat, als dass die Stadt Vechta wie auch die weiteren Nachbarkommunen im Rahmen der Beteiligung gemäß der §§ 3 und 4 BauGB mit der Planung konfrontiert worden ist. Seitens der übrigen Kommunen wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Weitere Kaufkraftabflüsse sind mit der Planung nicht zu erwarten, da derzeit durch die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 76 und der 3. Änderung des B-Plans 76 u. a. auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit uneingeschränkten Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente möglich sind.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 werden nunmehr die zentrenrelevanten Sortimente im Plangebiet stark eingeschränkt. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Vechta i. S. d. § 11 (3) BauNVO werden nicht erwartet.

Für den nördlichen Teilbereich 1 der vorliegenden Bauleitplanung gilt derzeit die 3. Änderung des B-Plans 76. Hier sind innerhalb von Sonstigen Sondergebieten u. a. Gastronomienutzungen (Fast food) und Elektrofachmärkte uneingeschränkt zulässig. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind diese Nutzungen zukünftig aufgrund ihrer Zentrenrelevanz nicht mehr möglich. Nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel ist nach der Bebauungsplanänderung zwar weiterhin uneingeschränkt möglich, zieht jedoch keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nach sich. Insofern werden hier mögliche Auswirkungen nicht nur auf die Lohner Innenstadt, sondern auch auf die Stadt Vechta minimiert bzw. ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist noch festzustellen, dass auch auf Grund der relativ geringfügigen nutzbaren Gesamtfläche dieses Teilbereiches 1 von ca. 7.000 m<sup>2</sup> (Gesamtgröße ca. 1,1 ha, nach Abzug von Anpflanz-, Waldflächen sowie Gebäuden, Straßen und nicht überbaubaren Flächen verbleibt eine bebaubare Fläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup>) für nicht zentrenrelevante Sortimente von einer Beeinträchtigung des Mittelzentrums Vechta nicht ausgegangen werden kann.

Für den südlichen Teilbereich 2 dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Im noch rechtskräftigen Ursprungsplan waren Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes zulässig. Somit konnten auch Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente unterhalb des Maßstabes der Großflächigkeit entstehen. Nach der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes sind Sonstige Sondergebiete mit Verkaufsflächen für den Einzelhandel allein für KFZ-Handel und KFZ-orientiertes Gewerbe festgesetzt. Beides ist nicht zentrenrelevant.

Auch hier ist festzustellen, dass der Teilbereich 2 lediglich über eine maximal nutzbare Grundfläche von 8.000 m<sup>2</sup> verfügt, was für eine flächenintensive Nutzung wie dem KFZ-Handel keinesfalls außergewöhnlich groß wäre. Aus den o. a. Gründen geht die Stadt Lohne nicht davon aus, dass es durch die vorliegende Planung zu Nachteilen für die Einzelhandelsstruktur des Mittelzentrums Vechta kommt.

Auswirkungen im Sinne des § 2 Abs.2 S. 2 BauGB sind als Fernwirkung jedenfalls nur solche Wirkungen, welche die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungseinrichtung berühren. Belange der benachbarten Gemeinde müssen in mehr als nur geringfügiger Weise nachteilig betroffen sein. Die Stadt Lohne geht aus den o. a. Gründen davon aus, dass durch die vorliegende Planänderung die zentralen Versorgungseinrichtungen der Stadt Vechta nur unwesentlich oder gar nicht betroffen sind. Das Fehlen einer interkommunalen Abstimmung diesbezüglich wird deshalb nicht als unschädlich erachtet.

Im übrigen ist auch darauf hinzuweisen, dass die IHK als Fachbehörde keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht hat, nachdem hier die Größe der Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente in absoluter Zahl begrenzt wurde. Ebenso sind vom Landkreis Vechta aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht worden. Insofern ist davon auszugehen, dass hier keine relevanten Auswirkungen auf die Stadt Vechta vorliegen.

## **6 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG**

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Im folgenden Abschnitt werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

### **6.1 Belange des Verkehrs**

Das Baugebiet ist über die Vechtaer Straße (L 845) erschlossen, Einzelhandelsnutzungen bestehen auch bereits. Eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung ist nicht zu erwarten, so dass bzgl. der Verkehrssituation voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen eintreten werden.

### **6.2 Belange der Einzelhandelsstruktur / Raumordnerische Verträglichkeit**

Bei der Ausweisung von Einzelhandelsnutzungen sind grundsätzlich deren Auswirkungen auf die kommunale Einzelhandelsstruktur zu betrachten.

Innerhalb des als Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) ausgewiesenen Bereiches ist zum Schutz der Innenstadtstrukturen festgesetzt worden, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Nutzungen zulässig sind, zentrenrelevante Sortimente dürfen nur auf max. 10 % der realisierten Verkaufsfläche höchstens auf 200 m<sup>2</sup> umgesetzt werden. Die Sicherung auch innenstadtrelevanter Randsortimente dient der Konkurrenzfähigkeit eines Einzelhandelsbetriebes und soll aus diesem Grunde auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine relevante Einschränkung der Einzelhandelssituation der Innenstadt wird dadurch nicht erwartet.

Im als SO 2 ausgewiesenen Bereich erfolgt die Fokussierung der zulässigen Nutzungen allein auf den Kfz-Handel. Zulässig sind darin Einzelhandelsbetriebe mit Kfz-orientiertem Gewerbe. Gewerbebetriebe aller Art sind zudem zulässig, so dass in diesem Zusammenhang auch z. B. eine Kfz-Werkstatt oder eine Waschanlage entstehen könnte.

Kfz-bezogene Einzelhandelsbetriebe sind allein schon wegen ihres Flächenbedarfes nicht innenstadtrelevant, sie sind u. a. deshalb auch nicht in der „Lohner Liste“ aufgeführt. Darüber hinaus werden auch hier die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsflächen und maximal 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Insofern sind durch diese Festsetzung keine negativen Auswirkungen auf die Lohner Innenstadt zu befürchten.

Diese Festsetzung erfolgt bestandsorientiert.

Aufgrund der Ausweisung der Stadt Lohne als Mittelzentrum im Landesraumordnungsprogramm wird von einer raumordnerischen Verträglichkeit ausgegangen. Mittelzentren sollen neben der eigenen grund- und mittelzentralen Versorgung auch über einen nachweisbaren überörtlichen Versorgungsauftrag für die Einzugsbereiche mehrerer Grundzentren verfügen.

### **6.3 Belange von Natur und Landschaft**

- **Artenschutz**

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und kommen auf der Ausführungsebene zum Tragen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.



Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>1</sup>

Als relevante Artengruppen hinsichtlich des Artenschutzes sind die Fledermäuse (alle Arten streng geschützt) und die europäischen Vogelarten (alle Arten besonders geschützt) zu betrachten. Bestandsaufnahmen liegen nicht vor, daher wird anhand der Biotoptypen eine Potentialabschätzung für die Fauna vorgenommen.

Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse entlang der Gehölzstrukturen im Plangebiet und in der Nähe davon jagen. Einzelne Bäume weisen ggf. auch Qualitäten als Tagesunterschlupf auf. Weiterhin können Vogelnester vorhanden sein. Auf Grund der intensiven Nutzung im und beim Plangebiet (Industrie, Verkehr) wird davon ausgegangen, dass es sich dabei um siedlungstolerante Arten handelt. Streng geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten

Die Tötung von Einzeltieren bzw. die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (= Nester, Quartiere) ist nicht auszuschließen, ist jedoch durch die Gehölzrodung vor dem 01.03. eines Jahres zu vermeiden. Von einer erheblichen Störung durch die Planung wird bei siedlungstoleranten Arten nicht ausgegangen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände stehen der Planung somit nicht entgegen.

- Grünordnung

Die Stadt Lohne überplant mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 mit dem Teilbereich 1 einen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 - 3. Änderung als Sondergebiet „Möbel-, Hobby-, Bau-, Garten- und Elektrofachmarkt sowie Gastronomie (Fast-Food) und Fitnesscenter“ sowie als Fläche zum Anpflanzen und Fläche zum Erhalt von Gehölzen sowie als Verkehrsfläche festgesetzten Bereich. Geändert werden die Grundflächenzahl des Sondergebietes von bestehend 0,6 auf neu 0,8 und die Zweckbestimmung auf neu „Nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel“. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse) und zur Bauweise (abweichend) bleiben unverändert.

Zur Anpflanzung werden standortgerechte und heimische Arten verwendet. Geeignete Arten sind:

Standortgerechte und heimische Arten für die randliche Anpflanzung	
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Faulbaum	<i>Rahmnus frangula</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hülse	<i>Ilex aquifolium</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Vibunum opulus</i>
Weiden i.a.	<i>Salix</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Der Teilbereich 2 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 als eingeschränktes und nicht eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse, eine abweichende Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,6 und Gebäudehöhen bis zu 8 m im eingeschränkten

<sup>1</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Gewerbegebiet, eine Grundflächenzahl von 0,8 und Gebäudehöhen bis zu 10 m im nicht eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzt. Dieser Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kfz-Handel überplant. Im gesamten Gebiet wird die Grundflächenzahl auf neu 0,8 festgesetzt, die Gebäudehöhe können ca. 10 m erreichen und werden in der Planzeichnung als NN-Höhen festgesetzt.

Auf den Betriebsgrundstücken ist je angefangene 20 Stellplätze auf dem Stellplatzbereich ein Laubbaum der u.a. Pflanzliste zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Geeignete Arten für Stellplätze	
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> "Paul's Scarlet"
Birne	<i>Pyrus calleryana</i> "Chanticleer"
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i> "Brouwers"
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Der Versiegelungsgrad wird trotz Erhöhung der Grundflächenzahl nicht erhöht, da mit der zulässigen Überschreitung eine maximale Versiegelungsrate von 80 % bereits zulässig ist.

Die geplante Zulässigkeit von Gebäuden von ca. 10 m Höhe im gesamten Gebiet stellt auf Grund der bereits vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzung keine erhebliche Auswirkung dar.

Auf Grund der festgesetzten und bereits bestehenden Nutzung sind erhebliche Auswirkungen im Änderungsbereich und über den Änderungsbereich hinaus nicht zu erwarten. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes bereitet keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder der Landschaft vor.

#### **6.4 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

1. Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird von der Energieversorgung Weser-Ems-AG vorgenommen. Deren Leitungsnetz wird entsprechend erweitert.
2. Die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes ist gewährleistet.
3. Die Stromversorgung kann ebenfalls von der Energieversorgung Weser-Ems-AG gewährleistet werden.
4. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta.
5. Die Wasserversorgung ist durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband gewährleistet. Er unterhält im Stadtgebiet ein Wasserleitungsnetz, das vom Wasserwerk Holdorf aus gespeist wird. Dieses Leitungsnetz bedarf für den Planungsraum einer Erweiterung. Zeitpunkt und Umfang der Erweiterung sind vom OOWV und der Stadt Lohne rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten gemeinsam festzulegen.
6. Die Regelung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet ist nach den bestehenden vertraglichen Regelungen Aufgabe des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Im vorliegenden Plangebiet ist das anfallende schadlose Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Eine geeignete Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers kombiniert mit einer gedrosselten Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal ist ebenfalls zulässig. Grundwasserentnahmen sind im Plangebiet nicht zulässig, weil durch die im Nahbereich gelegene ehemalige Hausmülldeponie nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch eine Grundwasserentnahme u. U. verunreinigtes Sickerwasser in den Grundwasserleiter eindringt.



7. Die Beseitigung des Schmutzwassers geschieht in der Kläranlage in Nordlohne. Die Beseitigung des zusätzlich anfallenden Abwassers führt nicht zu Problemen. Die Aufnahmekapazität ist ausreichend.
8. Die Stadt Lohne wird sicherstellen, dass zur Brandbekämpfung gemäß § 42 NBauO eine ausreichende Wassermenge in Absprache mit dem Landkreis Vechta und der örtlichen freiwilligen Feuerwehr zur Verfügung gestellt wird. Nach Angaben des Landkreises Vechta steht eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung, wenn zum Geltungsbereich 1 ein Hydrant auf der 200 mm Leitung des OOWVs eingebaut wird.

## **7 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

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

Entsprechend den in Kapitel 2 beschriebenen Planungszielen werden für beide Teile der Bebauungsplanänderung Sonstige Sondergebiete für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel bzw. für Kfz-Handel festgesetzt. Diese geplante Nutzungsstruktur korrespondiert zum einen mit der planerischen Zielsetzung der Sicherung der Einzelhandelsstruktur der Lohner Innenstadt, berücksichtigt zum anderen aber auch den Wunsch der Ansiedlung von autoorientiertem Gewerbe in den Randlagen von Kommunen an Hauptverkehrsstraßen.

Zulässig sind im SO 1 Einzelhandelsbetriebe, die gemäß der Lohne Liste nicht zentrenrelevant sind. Die Lohne Liste mit den für die Stadt ermittelten zentrenrelevanten Sortimenten ist innerhalb der textlichen Festsetzung Nr. 1 nochmals explizit aufgeführt.

Für den als SO 1 bezeichneten Bereich ist keine konkrete Planung vorhanden, allerdings bestehen Ansiedlungsabsichten für Kfz-bezogenen Einzelhandel. Für das SO 2 soll der bestehende Kfz-Handel (v. a. mit Gebrauchtwagen) planerisch abgesichert werden.

Innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen in den Sondergebieten 1 und 2 10 % der Verkaufsfläche und 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Randsortimente sollen zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden, jedoch nur in einer Größenordnung, die für die innenstädtischen Versorgungsstrukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Insofern stellen die festgesetzten Größen einen für die Stadt Lohne vertretbaren Kompromiss zwischen betrieblichen Erfordernissen und dem Erhalt der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur dar.

Zur optimalen Ausnutzung der Flächen wurde eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird eine optimale Ausnutzbarkeit der Flächen gesichert und eine erstmalige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden. Dies entspricht der planerischen Zielsetzung der Stadt Lohne mit einer konzentrierten baulichen Entwicklung auf Flächen, die bereits entsprechend genutzt waren. Gemäß der Vorgaben aus der bestehenden Bauleitplanung für die Bereiche wurden die jeweiligen Geschossflächenzahlen von 1,2 (SO 1) und 1,6 (SO 2) übernommen. Weiterhin gilt eine maximale Zweigeschossigkeit.

### **7.2 Baugrenzen, Baulinie, Bauweise**

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass die Flächen optimal zu verwerten sind. Damit kann eine erstmalige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden werden.

Zu den klassifizierten Straßen wird außerhalb der jeweiligen Ortsdurchfahrt eine Bauverbotszone von 20 m beachtet, aus diesem Grunde ist hier die nicht überbaubare Grundstücksfläche von 15 m Abstand zum Fahrbahnrand der jeweiligen Straße festgesetzt. Ansonsten beträgt die Abstandsfläche zu den angrenzenden Verkehrs- oder Nachbarschaftsflächen 5 m, um hier die Bebauung nicht zu dicht heranrücken zu lassen.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von über 50 m zulässt.

### 7.3 Weitere Festsetzungen

Im SO 1 sind die zukünftigen Nutzungen nicht abschließend geklärt, insofern sollen hier auch Gewerbebetriebe aller Art, Tankstellen und betriebsbezogene Wohnnutzungen zulässig sein.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden der Topographie entsprechend differenziert mit Werten über NN festgesetzt. Dies ist insbesondere der unterschiedlichen Höhenentwicklung im Teilbereich 1 geschuldet, in dem Höhen zwischen 44,5 und ca. 48 m über NN vorhanden sind. Die getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe lassen demzufolge Gebäudehöhen von ca. 10 m über GOK zu. Diese Festsetzung entspricht üblichen betrieblichen Erfordernissen einerseits, dem Schutz vor Beeinträchtigungen für das Landschafts- und Ortsbild andererseits. Für technische Anlagen darf diese maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten werden.

Zur Eingrünung des Teilbereiches 1 ist eine 10 m breite Anpflanzfläche festgesetzt. Hier soll eine Anpflanzung als Eingrünungsmaßnahme vorgenommen werden. Zudem sind die Waldflächen nachrichtlich übernommen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB werden im Nahbereich des Kreisverkehrs nördlich des Teilbereiches 1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen, da die Erschließung der Fläche durch einen kurzen Stich gesichert ist und zusätzliche Zufahrten die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden könnten.

Im Plangebiet ist eine Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich, da nach Auskunft des OOWV die Kapazitäten des vorhandenen Regenwasserkanals nahezu ausgeschöpft sind. Die Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Baugrundstück wird als textliche Festsetzung aufgenommen.. Zulässig ist weiterhin die gedrosselte Abgabe in den vorhandenen Regenwasserkanal.

## 8. STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

<b>Teilbereich 1</b>	
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe“	8.249 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	436 m <sup>2</sup>
Waldfläche	751 m <sup>2</sup>
Fläche für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	2.043 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.479 m<sup>2</sup></b>

<b>Teilbereich 2</b>	
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Kfz-Handel“	10.114 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	150 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>10.264 m<sup>2</sup></b>



## 9. HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Während der Baumaßnahmen und im Verlauf der Vorbereitungsphase sind die ZTV-Baumpflege, die RAS –Landschaftsgestaltung - Abschnitt 4; Schutz von Bäumen und Sträuchern und die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – anzuwenden.
4. Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 846 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht erreicht werden (§ 24 Abs. 1 NStrG). In einem Abstand von 20 m – 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 2 NStrG).
5. Die Baugrundstücke – soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 846 angrenzen – sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.
6. Von der Landesstraße 846 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

## 10. VERFAHREN

02.12.2008	Aufstellungsbeschluss
02.12.2008	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
21.12.2009 – 29.01.2010	Öffentliche Auslegung gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB
09.03.2010	Beschluss über den geänderten Entwurf und die erneute öffentliche Auslegung der Planung
21.06.2010 – 23.07.2010	Erneute öffentliche Auslegung gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB
22.09.2010	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB



Aufgestellt:



**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung  
und Forschung  
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 21.09.2010

gez. M. Meier

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, 22.09.2010

gez. H. G. Niesel

H. G. Niesel

L. S.

(Siegel)