

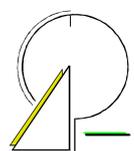
STADT LOHNE

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 109
1. Änderung
„Auf dem Berge / Nordlohne“
(gem. § 13 a BauGB)
mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP)	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.5	Einzelhandelskonzept der Stadt Lohne 2008	5
3.5.1	Verträglichkeitsuntersuchung	6
4.0	BETROFFENE ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	6
4.2	Belange des Immissionsschutzes	7
4.2.1	Schallemissionen	7
4.2.2	Geruchsimmissionen	8
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	8
4.4	Denkmalschutz	9
4.5	Altablagerungen	9
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Verkehrsflächen / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	10
5.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung	11
5.6	Grünflächen	11
5.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
5.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.9	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12

ANLAGE 1

Verträglichkeitsuntersuchung für die Verlagerung und Vergrößerung vom Möbelhaus Kohanke in der Stadt Lohne“, BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg November 2011

ANLAGE 2

Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 109, 1. Änderung „Auf dem Berge / Nordlohne“, Stand Januar 2012

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Lohne beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 109 „Auf dem Berge / Nordlohne“ im Zuge des 1. Änderungsverfahrens anzupassen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung eines großflächigen Möbelmarktes aus dem Innenstadtrandbereich von Lohne in das Baugebiet „Auf dem Berge / Nordlohne“ zu schaffen.

In dem Geltungsbereich südlich der Krimpenforter Straße (K264) und westlich der Vechtaer Straße (L 846) ist gegenwärtig ein Gewerbegebiet durch den seit dem 20.05.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 109 festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe dürfen gemäß dem Bebauungsplan eine maximale Verkaufsfläche von 400 m² haben, wenn die Produkte im Plangebiet produziert oder verarbeitet wurden. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Möbelhaus ist im vorgenannten Gewerbegebiet somit nicht zulässig. Es ist dementsprechend die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel/Einrichtung“ notwendig.

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, max. Gebäudehöhe) bleibt entsprechend den Inhalten des Ursprungsplanes weiterhin bestehen, auf die Festsetzung der Vollgeschosse als Höchstmaß wird verzichtet. Die Erschließungssituation über die Krimpenforter Straße (K 264) wird nicht verändert. Die Belange des Immissionsschutzes, Schall und Gerüche, bleiben zu dem Ursprungsplan unverändert. Um die Auswirkungen der Umsiedlung und Vergrößerung des Möbelmarktes auf den Einzelhandel im Umfeld zu untersuchen wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung¹ im Auftrag der Stadt Lohne erstellt und die Ergebnisse berücksichtigt. Die Verträglichkeitsuntersuchung ist Bestandteil der Begründung und in der Anlage enthalten.

Da die Bebauungsplanänderung der städtebaulich geordneten Entwicklung bzw. der Verdichtung eines innerörtlichen Bereiches dient, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist dementsprechend nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche ≤ 20.000 m²), als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 109 - 1. Änderung „Auf dem Berge / Nordlohne“ wurde unter Verwendung der vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab M 1 : 1.000 erstellt.

¹ Verträglichkeitsuntersuchung für die Verlagerung und Vergrößerung vom Möbelhaus Kohanke in der Stadt Lohne“, BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg November 2011

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 - 1. Änderung, mit einer Flächengröße von ca. 1,8 ha befindet sich im Ortsteil Nordlohne südlich der Krimpenforter Straße (K 264) und westlich der Vechtaer Straße (L 846). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Die Erschließung des Plangebietes ausgehend von der Krimpenforter Straße (K 264) wurde hergestellt. Entlang der Vechtaer Straße (L 846) und dem südwestlich des Plangebietes verlaufenden Weg befinden sich Grünstreifen mit älterem Baumbestand. Das städtebauliche Umfeld wird durch landwirtschaftliche Betriebe im Nordwesten und durch Gewerbebetriebe im Osten geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Das unter Kap. 1.0 formulierte Planungsziel verfolgt die Absicht, über eine Nutzungsänderung im Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung den aktuellen Planungen der Stadt Lohne anzupassen. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurden die Vorgaben der damals gültigen übergeordneten Planungen

- Landesraumordnungsprogramm (LROP),
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP),
- Flächennutzungsplan,
- Landschaftsplan und
- angrenzende Bauleitplanung

berücksichtigt. Da sich die Planung auf einen kleinräumigen Bereich beschränkt, in der ausschließlich eine Änderung der Nutzungsart (GE→SO) vorbereitet wird, ist davon auszugehen, dass viele übergeordnete raumordnerische bzw. landschaftsplanerische Aspekte durch die Planung nicht berührt werden. Die Darstellung der übergeordneten Planungen kann sich auf die Nutzungsart Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel/Einrichtung“ und die in diesem Bereich zulässige maximale Verkaufsfläche beschränken. Eine ausführliche Darstellung der anderen Belange der aktuell rechtswirksamen übergeordneten Planungen ist demnach nicht erforderlich.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 109 - 1. Änderung, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Die Stadt Lohne ist im LROP als Mittelzentrum neben der Stadt Vechta der bedeutendste gewerbliche Schwerpunkt im Landkreis Vechta neben den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit

großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner ist für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot ein wesentlicher Faktor. Des Weiteren sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes (Konzentrationsgebot) zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen mit Einbindung in das ÖPNV-Netz möglich (Integrationsgebot). Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig. Einem ortsansässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Sortiment soll eine bedarfsgerechte Weiterentwicklungsmöglichkeiten unterbreitet werden, die am derzeitigen Standort des Betriebes nicht gegeben ist. Die vorliegende Planung dient folglich der nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Lohne und entspricht somit den angeführten landesplanerischen Zielvorgaben.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta (RROP 1997) wird Lohne als Mittelzentrum aufgeführt, welches zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen hat. Die Aussagen stehen den Planungen nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne wird der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Insofern weichen die Inhalte von den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ab. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann der Bebauungsplan gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt rechtzeitig im Wege der Berichtigung.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 – 1. Änderung ist ein Gewerbegebiet durch den seit dem 20.05.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 109 festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe dürfen gemäß dem Bebauungsplan eine maximale Verkaufsfläche von 400 m² haben, wenn die Produkte im Plangebiet produziert oder verarbeitet wurden. Die Umsiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes macht eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3.5 Einzelhandelskonzept der Stadt Lohne 2008

Im Einzelhandelskonzept², das vom Rat der Stadt Lohne 2008 beschlossen wurde, sind zentrale Versorgungsbereiche und Entwicklungslinien definiert worden. Der untersuchte Standort wurde im Einzelhandelskonzept der Stadt Lohne nicht berücksichtigt, da sich dort keine zentralen Einzelhandelsbetriebe befinden. Die Verträglichkeitsunter-

² Einzelhandelskonzept der Stadt Lohne, BBE RETAIL EXPERTS GmbH & Co. KG, Hamburg, Juli 2008

suchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verlagerung und Vergrößerung des Möbelhausstandortes keine gravierenden Auswirkungen auf das Zentrenkonzept hat, da

- ein Standort durch einen anderen ersetzt wird,
- Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche angesichts der begrenzten Auswirkungen in den innenstadtrelevanten Randsortimenten nicht zu erwarten sind und
- sich im Hinblick auf die Grundstücksgröße und die baurechtlichen Festlegungen sich in dem Gewerbegebiet Nordlohne keine weiteren Einzelhandelsbetriebe ansiedeln werden.

3.5.1 Verträglichkeitsuntersuchung

Die von der Stadt Lohne beauftragte Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verlagerung und Vergrößerung des Möbelhauses mit einer maximal-möglichen Verkaufsfläche von bis zu 15.000 m² und einer Randsortimentsfläche von 800 m² in der Stadt Lohne mit den Zielen der Landesplanung zu vereinbaren ist. Es sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Lohne und die Nachbarkommunen zu erwarten. Ausschlaggebend für diese Einschätzung waren folgende Aspekte:

- Größe und Sortimentsausrichtung des Möbelmarktes sind mit den Zielen des LROP für das Mittelzentrum Lohne zu vereinbaren. Es sind keine Verstöße gegen das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das städtebauliche Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsgebot zu erkennen.
- Die prognostizierte Umsatzgröße im Kernsortiment und in den Randsortimenten ist im Hinblick auf die Auswirkungen auf den Wettbewerb als vertretbar zu bezeichnen.
- Der verlagerte und vergrößerte Möbelmarkt wird zukünftig mit einem Marktanteil von ca 26% die Marktführerschaft in der Stadt Lohne besitzen. Die maximale Umsatzverteilung im Möbelbereich in der Stadt Lohne liegt bei über 17%. Die übrigen Möbelanbieter besitzen die Möglichkeit zur Sortimentsprofilierung neben dem konventionellen Möbelangebot des Möbelmarktes.
- Die prognostizierten Umsatzauswirkungen liegen mit 2,5% bis 5,4% weit unterhalb des Schwellenwertes von 10% der in der Regel mehr als unwesentliche Auswirkungen erwarten lässt.
- Aufgrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109 „Auf dem Berge/Nordlohne“ wird ausgeschlossen, dass es zu weiteren Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bereich kommt. Es handelt sich um eine Verlagerung eines Anbieters, ohne dass der bisherige Standort eine Perspektive für eine Nachnutzung aus dem Einzelhandel hat. Das Zentrenkonzept der Stadt Lohne, mit seinen zentralen Versorgungsstandorten, wird somit durch die Verlagerung des Möbelmarktes nicht tangiert.

4.0 BETROFFENE ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 – 1. Änderung wird auf Grund des Planungsziels einer Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie des geringen Planungsumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaus-

halt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 – 1. Änderung umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 1,8 ha. Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Im Zuge dessen wurde in Absprache mit dem Landkreis Vechta eine Potenzialansprache der Tierarten Fledermäuse und Amphibien sowie der Brutvögel durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden die artenschutzrechtlichen Belange in einer separaten Unterlage berücksichtigt (vgl. Anlage 2). Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Wintermonate in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der Immissionssituation ein wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Im Umfeld des Plangebietes sind schutzwürdige Nutzungen anzutreffen. Auch die im Plangebiet vorgesehene Nutzung hat entsprechende Schutzansprüche. Zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Planvorhabens sind im Zuge des Planverfahrens des Ursprungplanes entsprechende Fachgutachten (Lärm und Geruch) erarbeitet worden, deren planungsrelevanten Aussagen in den folgenden Abschnitten zusammenfassend erläutert werden.

4.2.1 Schallemissionen

Im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109 wurde von der Stadt Lohne ein Schalltechnisches Gutachten³ in Auftrag gegeben, das die umgebenen Nutzungen und deren Schutzansprüche berücksichtigt. Es wurden flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 109, 1. Änderung übernimmt diese Festsetzungen.

Die aus dem Jahr 2006 stammende DIN 45691 als Grundlage zur Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (L_{EK}) wurde hier nicht verwandt, da hierfür eine Überarbeitung des vorliegenden Gutachtens erforderlich wäre.

³ Schalltechnisches Gutachten zu der beabsichtigten Bauleitplanung der Stadt Lohne im Bereich „Krimpenforter Straße“ –1. Fortschreibung-, TÜV Nord Umweltschutz, Hannover, 22.03.2004

Mit den festgesetzten flächenbezogenen Schallemissionspegeln ist sichergestellt, dass am Rand der gewerblichen Nutzung die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der DIN 18005-1 Teil 1⁴ von Tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten werden.

An zwei Immissionsaufpunkten südlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 109 - 1. Änderung wird dieser Wert weiterhin um den Wert der Vorbelastung (vor der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 109) überschritten.

Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionswert (Zielwert) zu ermitteln. Dabei ist das Betriebsgrundstück gegebenenfalls in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r \leq 1,5 d$, mit d als relevantem Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r . Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsrechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose im folgenden Bau genehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.2.2 Geruchsimmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohn- und Gewerbenutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da die geplanten Nutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsimmissionen besitzen. Aber auch umgekehrt wird der Bestand der landwirtschaftlichen Betriebe geschützt. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsimmissionen zu betrachten, um für das geplante sonstige Sondergebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Von der Stadt Lohne wurde für die Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109 ein Gutachten⁵ in Auftrag gegeben, dieses kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 und somit auch im Bereich der 1. Änderung die belästigungsrelevante Gesamtbelastung bei bis zu 15 % der Jahrestunden liegt. Dieser Wert liegt im Bereich dessen was in sonstigen Gebieten, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, zulässig ist.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden. Gemäß den Festsetzungen, die aus dem Ursprungplanes übernommen wurden, erfolgt

⁴ „Schallschutz im Städtebau“ Grundlagen und Hinweise für die Planung Ausgabe Juli 2002. Die angegebene DIN Vorschrift kann bei der Stadt Lohne eingesehen werden.

⁵ Gutachterliche Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung zu Geruchsimmissionen hervorgerufen durch landwirtschaftliche Betriebe in Lohne, Krimpenforter Straße, TÜV-Nord, Hamburg, 18.12.2003

die Grundstücksentwässerung durch Versickerung auf den Grundstücken. Der anstehende Boden ist überwiegend feinsandig mit einem Durchlässigkeitsbeiwert $k_f > 1 \times 10^{-5}$ m/s. Insofern ist der Boden zur Versickerung gut geeignet. Die Verkehrsfläche wird über eine in der Verkehrsfläche befindliche Versickerungsmulde mit unterliegenden Rohrrigole entwässert.

4.4 Denkmalschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.“

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG gefunden werden, so ist unverzüglich der Landkreis Vechta - untere Bodenschutzbehörde - zu benachrichtigen, hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung eines derzeit im Innenstadtrandbereiches befindlichen Einzelhandelsbetriebes (Möbelmarkt) an einen Standort im Ortsteil Nordlohne geschaffen. Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel werden im Bebauungsplanes Nr. 109 – 1. Änderung unter Berücksichtigung der konkreten Standortanforderungen des Betriebes ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel/Einrichtung“ festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt gemäß dem kommunalen Planungsziel und um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel/Einrichtung“ ist ein Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 11.000 m², eine Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter mit max. 200 m² und eine Werkstatt / Möbeltischlerei mit max. 600 m² allgemein zulässig.

Die Verkaufsfläche für Randsortimente dürfen nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche betragen. Je Randsortimentsgruppe ist eine max. Verkaufsfläche von 200 m² zulässig.

Zulässige Randsortimente sind:

Gruppe 1: Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Hausrat, Glas-Porzellan.

Gruppe 2: Lampen, Leuchten, Elektrohaushaltswaren.

Gruppe 3: Haus- und Heimtextilien.

Gruppe 4: Gartenmöbel, Kunst, Antiquitäten.

Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde über ein entsprechendes Gutachten (s. Kap. 3.5.1) geprüft und nachgewiesen.

Die festgesetzte Verkaufsfläche von 11.000 m² bleibt deutlich unter der von der Verträglichkeitsuntersuchung betrachteten Größe von 15.000 m². Die an diesem Standort als verträglich nachgewiesene Verkaufsfläche soll nicht durch die hier vorliegende Planung voll ausgeschöpft werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Spielraumes für die angestrebte Entwicklung bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplans zum Maß der baulichen Nutzung unverändert bestehen, die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von Vollgeschossen entfällt. Dementsprechend wird das Verdichtungsmaß durch die Grundflächenzahl gem. § 19 (1) BauNVO auf GRZ = 0,8 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 18 BauNVO auf 15,0 m beschränkt. Überschreitungen der zulässigen Höhe für technische bedingte Anlagen wie Schornsteine oder Antennen sind um bis zu 3 m zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise gem. § 22 BauNVO wird zur Schaffung von nutzungsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten der für einen Möbelmarkt erforderlichen Gebäudestruktur als abweichende Bauweise festgesetzt, hier sind Gebäudelängen mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 120 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen halten einen Mindestabstand von 20 m zu den Straßenbegrenzungslinien der Vechtaer Straße (L 846) und der Krimpenforter Straße (K 264).

Darüber hinaus sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen und dient der Verdeutlichung der verbleibenden Freiräume und soll verhindern, dass direkt an den Grundstücksgrenzen Stellflächen ohne eine strukturierende Begrünung errichtet werden.

5.4 Verkehrsflächen / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die im Ursprungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche wird so reduziert, dass lediglich der Einmündungsbereich von der Krimpenforter Straße (K 264) in einer Tiefe von 20 m gem. § (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt bleibt. Durch die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche soll für den sich ansiedelnden Betrieb eine größere Gestaltungsmöglichkeit erzielt werden. Weitere Zufahrten von der Krimpenforter Straße oder der Vechtaer Straße sind nicht zulässig, hier wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Bauverbotszone und –beschränkungszone gem. § 24 NStrg wird gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

5.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die im Ursprungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche, die gleichzeitig als Fläche für die Abwasserbehandlung, Regenrückhaltebecken, festgesetzt war, wird verkleinert und als Fläche für Abwasserbeseitigung; hier Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB und zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 festgesetzt.

Die im Ursprungsplan getroffene Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB, das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser zu versickern, wird für die 1. Änderung unverändert übernommen.

5.6 Grünflächen

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Einbindung der geplanten städtebaulichen Strukturen in den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsraum werden in dem südlichen Randbereich des Plangebietes, wie auch schon bereits im Ursprungsplan, private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Überlagernd erfolgt für die betreffenden Flächen die Festlegung als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB. Mit der Festlegung des Grünstreifens entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Eingrünung nach Süden hin erreicht.

Die im Ursprungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche, die gleichzeitig als Fläche für die Abwasserbehandlung, Regenrückhaltebecken, festgesetzt war wird verkleinert und als Fläche für Abwasserbeseitigung; hier Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB und zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 festgesetzt.

5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 109 – 1. Änderung wird die im Ursprungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche, die gleichzeitig als Fläche für die Abwasserbehandlung, Regenrückhaltebecken, festgesetzt war, verkleinert und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 festgesetzt. Diese Fläche ist zugleich als Fläche für Abwasserbeseitigung; hier Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. Auf bis zu 20 % der Fläche sind als Maßnahme standortgerechte Sträucher und Bäume anzupflanzen, zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in entsprechender Art und Qualität zu ersetzen. 10 % der Gehölzpflanzungen sind aus Bäumen herzustellen. Die Festsetzung wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Arten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 8 des Bebauungsplanes zu entnehmen.

5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebietes und als Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation in Natur und Landschaft sind innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB vorzunehmen. Es sind standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen, zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in entsprechender Art und Qualität zu ersetzen. 10 % der Gehölzpflanzungen sind aus Bäumen herzustellen. Die Festsetzung wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Arten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 8 des Bebauungsplanes zu entnehmen

5.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur verträglichen Einbindung des geplanten sonstigen Sondergebietes in den umliegenden Raum werden im südlichen Randbereich des Plangebietes Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB, wie auch bereits im Ursprungsplan, festgesetzt. Die hierin vorhandenen Gehölzstrukturen sind aufgrund ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung sowie ökologischen Funktionen auf Dauer zu erhalten.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

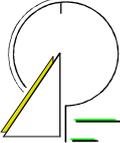
Die im Ursprungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 - 1. Änderung unverändert übernommen. Hierbei handelt es sich um die lückenlose Einfriedung der direkt an die Vechtaer Straße (L 846) angrenzenden Baugrundstücke.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche mit Anbindung an die Krimpenforter Straße (K 264) die in östlicher Richtung an die Vechtaer Straße (L 846) angebunden ist. Weitere Anbindungen sind nicht zulässig.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandenen und ggf. noch zu erweiternden Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird von der Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Vechta durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung des Regenwassers im Plangebiet. Dies ist aufgrund der anstehenden durchlässigen Bodenverhältnisse möglich.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Auf dem Berge / Nordlohne“ erfolgte im Auftrag der Stadt Lohne vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

gez. Mosebach

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

L.S.

Lohne, den 19.07.2012

(Siegel)

gez. Gerdsmeyer

Gerdsmeyer