

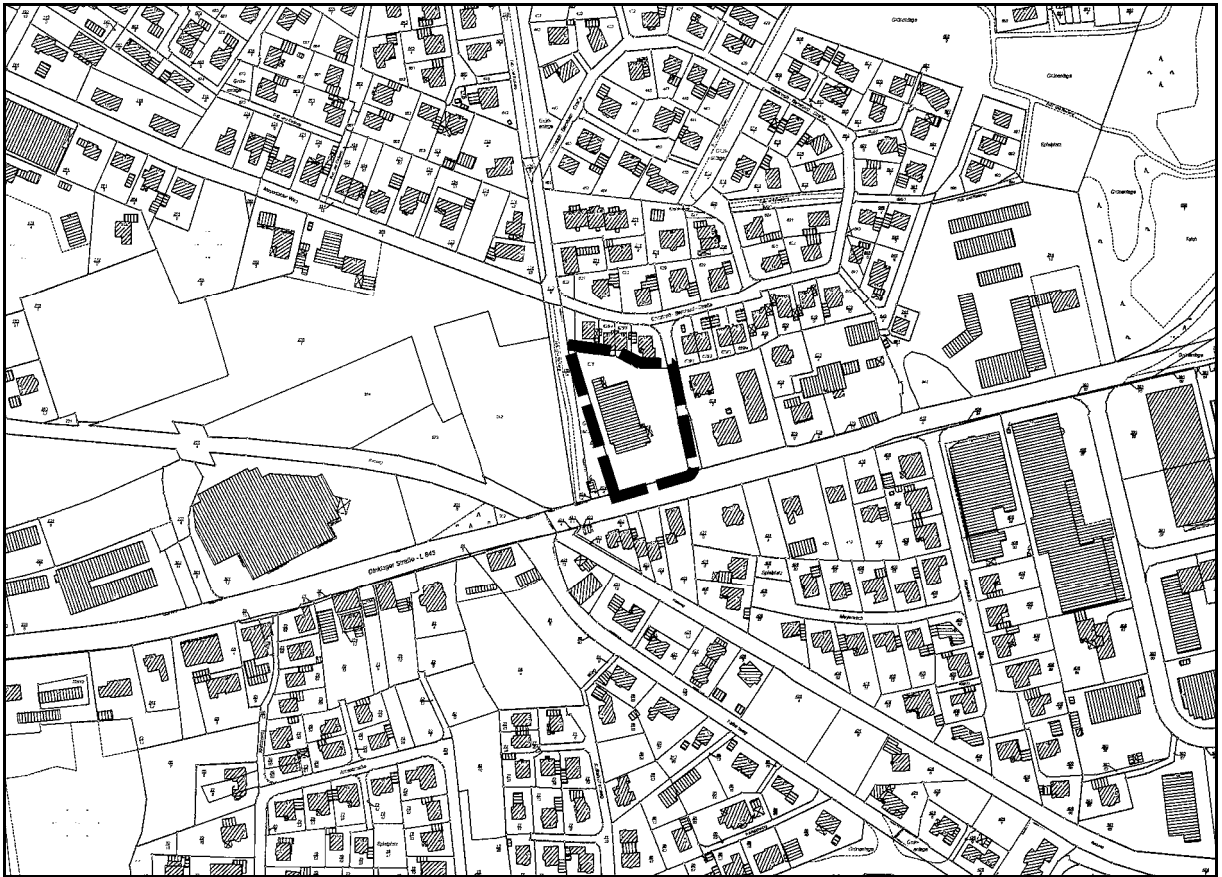
# STADT LOHNE

## Bebauungsplan Nr. 80/V

### 2. Änderung

für den Bereich nördlich der Dinklager Straße / östlich der Rießler Flur

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan  
kontor städtebau

Ehnerstraße 126      26121 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0      Telefax -99  
Email: [info@plankontor-staedtebau.de](mailto:info@plankontor-staedtebau.de)

---

**INHALTSÜBERSICHT**

---

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Örtliche Situation	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	5
3.3	Bebauungsplanung	6
3.4	Sonstige Planungen	7
4	Bauliche Nutzung	7
4.1	Bestand	7
4.2	Planung	7
5	Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)	10
6	Verkehr	10
7	Immissionsschutz	11
8	Natur und Landschaft	13
8.1	Vorhandene Situation	13
8.2	Planung	13
9	Ver- und Entsorgung	15
10	Altlasten	16
11	Flächendaten	16

**Anlage**

Schalltechnische Berechnungen

Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss vom 31. August 2011

## 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Nördlich der Dinklager Straße und westlich der Einmündung der Christoph-Bernhard-Straße befindet sich auf dem Baugrundstück Christoph-Bernhard-Straße 3 das zurzeit leerstehende Gebäude eines Lebensmittelgeschäftes. Der bisherige Betreiber hat den Mietvertrag nicht verlängert; das Geschäft ist daher seit November 2010 geschlossen. Der Eigentümer ist bereit, die Voraussetzungen für ein modernes Geschäft auf dem Grundstück zu schaffen und das Gebäude entsprechend umzubauen. Eine neue Firma hat Interesse bekundet, einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> zu betreiben und einen langfristigen Mietvertrag für diesen Standort abzuschließen.

Der für das Grundstück geltende Bebauungsplan Nr.80/V - 1. Änderung von 1996 beschränkt die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 700 m<sup>2</sup>. Diese Festsetzung erscheint aus heutiger Sicht als nicht mehr zeitgemäß. Um die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes zu schaffen, ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Darüber hinaus müssen einzelne Festsetzungen wie beispielsweise die Abgrenzung des überbaubaren Bereiches an das geplante Vorhaben angepasst werden.

Mit dem vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80/V soll der vorhandene Einzelhandelsstandort an die heutigen Erfordernisse angepasst werden, ohne dass sich gesamtstädtisch die Verkaufsflächenzahlen nennenswert erhöhen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lohne ist nicht erforderlich, da die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 80/V aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist.

Da die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80V insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Lohne dient und die zulässige Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet, kann die 2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

## 2 ÖRTLICHE SITUATION

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/V umfasst das Grundstück Christoph-Bernhard-Straße 3.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich das zurzeit leerstehende Gebäude eines Lebensmittelgeschäftes einschließlich sämtlicher Nebenanlagen wie Stellplätze, die Verkehrsflächen und der Anlieferungsbereich. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück einige Bäume und insbesondere auf der westlichen und nördlichen Seite des Gebäudes dichtes Gehölz aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Lage ist darüber hinaus in der Übersichtskarte auf dem Titelblatt der vorliegenden Begründung kenntlich gemacht.

### **3 PLANUNGSVORGABEN**

An dieser Stelle werden die Vorgaben und Zielsetzungen von bereits vorliegenden, übergeordneten Planungen und Fachplanungen dargestellt, die bei der Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

#### **3.1 RAUMORDNUNG**

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung vom 08.05.2008 werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 2 und 3 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) sowie inhaltliche Regelungen zu deren Umsetzung in die Regionalen Raumordnungsprogramme im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 2 NROG in beschreibender Darstellung festgelegt. Dabei werden Regelungen mit der Wirkung von Zielen der Raumordnung besonders hervorgehoben. Die übrigen Regelungen haben die Wirkung von Grundsätzen der Raumordnung.

In der zeichnerischen Darstellung zum LROP 2008 sind für das Planungsgebiet sowie dessen Umgebung außer der Festlegung der Stadt Lohne als Mittelzentrum keine Festlegungen getroffen worden.

Die für das Plangebiet relevanten Aussagen unter dem Kapitel "2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen" in den textlichen Regelungen sind nicht als Ziele, sondern als Grundsätze der Raumordnung gekennzeichnet.

"01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

.....

02 Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln."

Für die vorliegende Planung in der Stadt Lohne bleibt festzustellen, dass sie den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 entspricht.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Vechta in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 04.07.1991 wurde nach einer Änderung 1996 am 12.02.1997 genehmigt und ist am 25.10.1997 in Kraft getreten.

In der zentralörtlichen Gliederung des RROP ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum festgelegt (RROP, S. 2).

Bezüglich der Entwicklung der Raumstruktur und der Entwicklung der Bevölkerung führt das Regionale Raumordnungsprogramm aus, dass durch geeignete Maßnahmen die Rahmenbedingungen für eine positive Bevölkerungsentwicklung zukunftsorientiert zu verbessern sind. Besonders sind geeignete Rahmenbedingungen für die Wirtschaft und für die Landwirtschaft zu schaffen. (vgl. RROP, S. 1)

Aus Sicht der Regionalplanung steht somit der Festsetzung eines Mischgebietes für die Weiternutzung eines Einzelhandelsstandortes grundsätzlich nichts im Wege.

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, der am 07.05.1982 rechtswirksam wurde, stellt innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80/V wie auch für die angrenzenden Grundstücke beidseitig der Dinklager Straße gemischte Bauflächen dar.

Damit ist auch die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 80/V aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Lohne entwickelt.

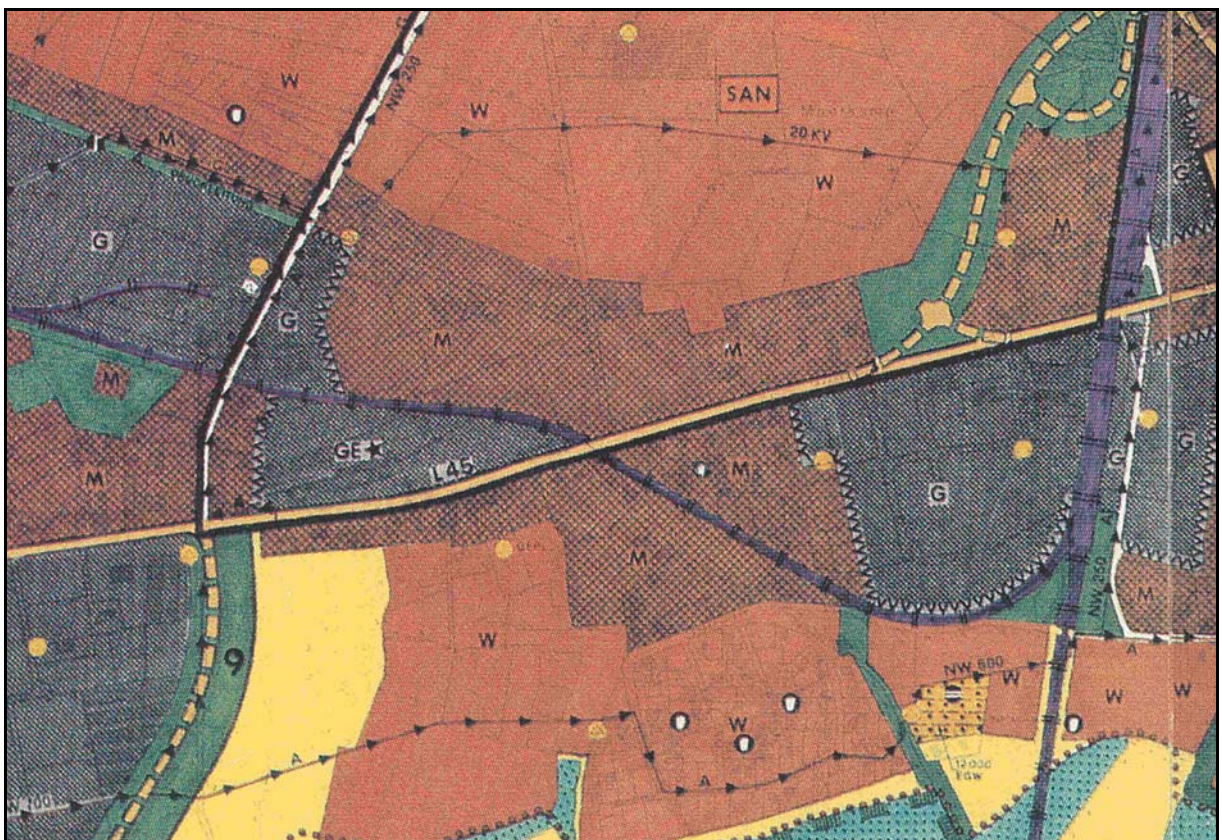


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lohne, 1982 (1 : 10.000)

### 3.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Der seit 1993 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 80/V setzt für das Plangebiet und den Bereich östlich des vorliegenden Geltungsbereichs Mischgebiet und nördlich Allgemeines Wohngebiet fest. Westlich ist im Bebauungsplan Nr. 80/V eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Die Flächen südlich der Dinklager Straße sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 50 ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 80/V wurde 1996 im Bereich der Einmündung der Christoph-Bernhard-Straße geändert. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wurde der Bereich weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt worden. Darüber hinaus sind zwei Vollgeschosse zulässig und es ist eine offene Bauweise für den Bereich festgesetzt. (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung). Des Weiteren beschränkt der Bebauungsplan Nr.80/V - 1. Änderung von 1996 die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 700 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus sind entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und zur Dinklager Straße wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

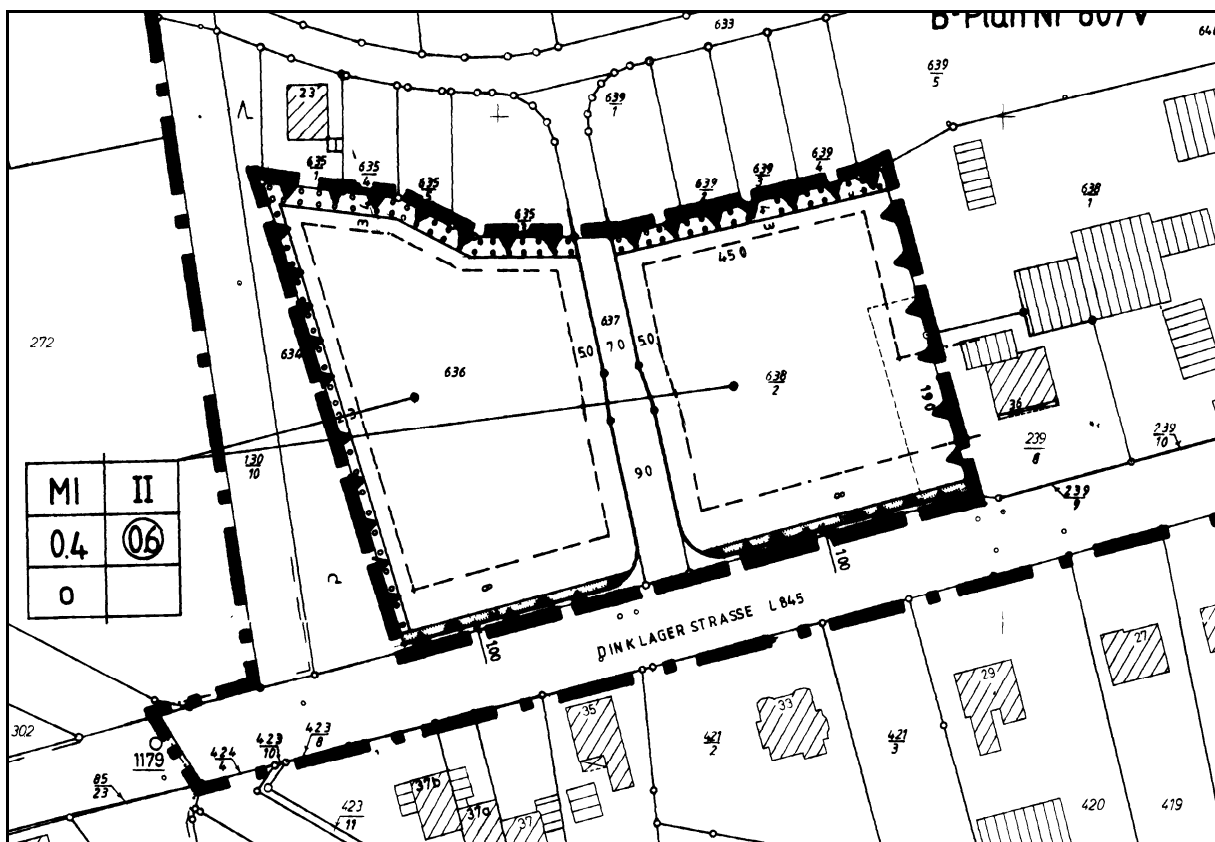


Abb.: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80/V (ohne Maßstab)

Die überbaubaren Bereiche wurden großzügig entlang der festgesetzten Verkehrsfläche bzw. der Grundstücksgrenzen mit einer Baugrenze festgesetzt.

### **3.4 SONSTIGE PLANUNGEN**

Sonstige Planungen, die bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans zu beachten wären, liegen nicht vor.

## **4 BAULICHE NUTZUNG**

### **4.1 BESTAND**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/V umfasst das Grundstück Christoph-Bernhard-Straße 3.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich das zurzeit leerstehende Gebäude eines Lebensmittelgeschäftes einschließlich sämtlicher Nebenanlagen wie Stellplätze, die Verkehrsflächen und der Anlieferungsbereich. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück einige Bäume und insbesondere auf der westlichen und nördlichen Seite des vorhandenen Gebäudes dichtes Gehölz aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern. Weiterhin verlaufen entlang der südlichen wie der westlichen Grundstücksgrenze Gräben, die der Versickerung von Niederschlagswasser dienen.

Die bauliche Nutzbarkeit der Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung wird bislang über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80/V bestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 80/V wurde 1986 im Bereich der Einmündung der Christoph-Bernhard-Straße 1996 geändert. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wurde der Bereich weiterhin als Mischgebiet festgesetzt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt worden. Darüber hinaus sind zwei Vollgeschosse zulässig und es ist eine offene Bauweise für den Bereich festgesetzt. (siehe nachfolgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung). Des Weiteren beschränkt der Bebauungsplan Nr.80/V - 1. Änderung von 1996 die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 700 m<sup>2</sup>.

### **4.2 PLANUNG**

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80/V soll sichergestellt werden, dass der geplante Umbau des vorhandenen Gebäudes für den neuen Nahversorger realisiert werden kann. Aus Sicht der Stadt Lohne ist der vorhandene Standort für die Nahversorgung der umliegenden Baugebiete von zentraler Bedeutung.

### **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der ursprünglichen und auch heute noch geltenden Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 80/V werden die von dem geplanten Einzelhandelsbetrieb zu nutzenden Grundstücksflächen im Plangebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung weiterhin als Mischgebiet festgesetzt.

Darüber hinaus wird der Katalog der zulässigen Nutzungen wie bislang auch leicht eingeschränkt. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI sind:

- Wohnungen gem. § 1 Abs. 7 BauNVO im Erdgeschoss nicht zulässig
- Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und Tankstellen (Nr. 7) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO grundsätzlich nicht zulässig.

Aufgrund der örtlichen Situation durch die Nähe zur Dinklager Straße ist der Standort nicht für die Errichtung von Wohnungen prädestiniert. Nach Auffassung der Stadt sollten insbesondere die Geschossflächen im Erdgeschoss Nutzungen aufnehmen, die auf eine gute verkehrliche Anbindung angewiesen sind und bei denen eine höhere Kundenfrequenz zu erwarten ist.

Da der Standort auch nicht gut für Gartenbaubetriebe und Tankstellen geeignet erscheint und da es im Stadtgebiet besser geeignete gibt, werden diese beiden Nutzungen weiterhin ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten haben im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen einen sehr speziellen Charakter, der häufig durch ein hohes Verkehrsaufkommen, insbesondere auch in den Abend- und Nachtstunden gekennzeichnet ist. Zum Schutz der Nachtruhe der Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung sind Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereichs grundsätzlich nicht zulässig.

Ziel der Stadt Lohne ist im vorliegenden Fall die Erhaltung dieses Einzelhandelsstandortes, ohne das hier eine großflächige ggf. zentrenrelevante Ansiedlung ermöglicht wird. Aus diesem Grund soll es bei der Festsetzung eines Mischgebietes bleiben. Auf die Begrenzung der Verkaufsfläche wird aber nunmehr verzichtet, um den heutigen betrieblichen Anforderungen hinsichtlich der Ansiedlung eines neuen Nahversorgers zu genügen, was bei einer Verkaufsfläche von nur 700 m<sup>2</sup> nicht möglich wäre.

Da nach heutigem Rechtsverständnis bei Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen von mehr als 800 m<sup>2</sup> die Schwelle zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten wird, kann im Umkehrschluss festgestellt werden, dass an dem vorliegenden Standort kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig sein wird.

Aufgrund der geplanten geringfügigen Erweiterung von Einzelhandelsflächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wurde eine Stellungnahme vom Einzelhandelsgutachter der BBE eingeholt. Als Fazit dieser Stellungnahme ist Folgendes festzuhalten:

- Die Verlagerung des Discountmarktes an den neuen Standort führt zu einem geringen Verkaufsflächenwachstum im Bereich Christoph-Bernhard-Straße/Dinklager Straße. Da der bisherige



Standort jedoch - nach dem jetzigen Kenntnisstand - nicht in gleicher Art und Weise genutzt wird, ist davon auszugehen, dass es per saldo eher zu einem Rückgang der nahversorgungsrelevanten Fläche kommt.

- Die Ziele und Aussagen des Einzelhandelskonzeptes werden durch die Verlagerung des Discountmarktes nicht beeinträchtigt. Die wohnortnahe Versorgung wird gestärkt und zentrale Versorgungsbereiche werden dadurch nicht geschwächt.
- Die Nachbargemeinden werden durch das geringe Verkaufsflächenwachstum des Discountmarktes nicht geschwächt. Es wird zu keinem Kaufkraftzufluss aus den Nachbargemeinden wegen der Verlagerung des Discountmarktes kommen.
- Insgesamt ist die Verlagerung und Vergrößerung des Discountmarktes als vertretbar zu bezeichnen. Der Bebauungsplan kann nach Bewertung des Gutachters verändert werden, da keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lohne und der Umlandgemeinden zu erwarten sind.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 stellt sicher, dass auf dem Grundstück die notwendigen Gebäude mit den erforderlichen Räumlichkeiten, die neben den Verkaufsflächen auch Eingangs- und Lagerbereiche, Nebenräume und die Ladezonen umfassen, entsprechend den Erfordernissen des Betriebes realisiert werden können.

Für die Anlage der Stellplätze und Zufahrten darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Im derzeitigen Bestand werden ca. 1.070 m<sup>2</sup> durch das Gebäude und ca. 1.895 m<sup>2</sup> für Stellplätze und Zufahrten u.ä. baulich genutzt, so dass damit ca. 69 % der Grundstücksfläche (ca. 4.344 m<sup>2</sup>) versiegelt sind.

Nach Umsetzung der Planung werden ca. 1.250 m<sup>2</sup> für das Gebäude und ca. 2.045 m<sup>2</sup> für Stellplätze und Zufahrten u.ä. baulich genutzt und damit ca. 75 % der Grundstücksfläche versiegelt. Somit ist bei Anwendung der Regelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, die eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 50 % zulässt, wobei der Wert von 0,8 nicht überschritten werden darf, ausreichend bemessen.

Wie in der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei beschränkt. Auch die zulässige Geschossfläche wird mit 0,6 beibehalten, um das zulässige Bauvolumen an diesem Standort beizubehalten.

### **Bauweise**

Da das vorhandene Gebäude in dem Plangebiet derzeit eine Länge von ca. 50 m aufweist, durch den Umbau in seiner Gesamtlänge sogar reduziert wird, kann es bei der Festsetzung der offenen Bauweise verbleiben.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte überbaubare Fläche umfasst den vorhandenen wie auch den neu geplanten Baukörper sowie einen Großteil der Stellplatzflächen. Die Abgrenzung wurde auf dem Grundstück so gewählt, so dass auch bei großzügigen Veränderungen am Baukörper noch ausreichende Abstände zu den Verkehrsflächen (5 m zur Christoph-Bernhard-Straße bzw. 10 m zur Dinklager Straße) eingehalten werden.

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 56, 97 UND 98 NBAUO)**

Ergänzend zu den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Bereichen sollen wie bislang schon zur besseren Einbindung neuer Bauvorhaben in die durch den vorhandenen Gebäudebestand geprägte Umgebung im Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt werden.

Danach sind im Geltungsbereich die Dächer von Gebäuden grundsätzlich als Walm-, Krüppelwalm-, Pult- oder Satteldach und mit einer Dachneigung von mind. 18 Grad zu errichten. Dies gilt nicht für die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie für untergeordnete Gebäudeteile mit bis zu einem Anteil von 15 % an der jeweiligen Gebäudefläche.

Die Ausnahme von der Vorgabe für geneigte Dächer ist insbesondere bei der Gestaltung von Anbauten oder anderen untergeordneten Gebäudeteilen wie den Eingangsbereichen oder der Anlieferzone von Bedeutung, um gestalterische Zwangspunkte zu vermeiden und eine bessere Gesamtdarstellung des Baukörpers zu ermöglichen.

Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3001 bis 3005, 3001, 3011 und 3013) einzudecken, damit sich der Baukörper gut in die Dachlandschaften der Umgebung einfügt. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung, um Härten zu vermeiden.

## **6 VERKEHR**

Der bisherige Einzelhandelsbetrieb wird über zwei Zufahrten von der Christoph-Bernhard-Straße für den Kfz-Verkehr erschlossen und verfügt so über eine hervorragende Anbindung an das örtliche und regionale Straßennetz.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll nur die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks neu geregelt werden. Die Erschließung soll weiterhin nur von der Christoph-Bernhard-Straße erfolgen. Aus diesem Grund wird entlang der Dinklager Straße ein Zu- und Abfahrtsverbot für den Kfz-Verkehr festgesetzt.

Die Ausfahrt aus der Christoph-Bernard-Straße auf die Dinklager Straße in Fahrtrichtung Lohne ist wegen des starken Verkehrsaufkommens auf der Dinklager Straße problematisch. Da durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen des Nahversorgers auch mit einer höheren Besucherfrequenz zu rechnen ist, wird dieses Problem noch verstärkt. Aus diesem Grund wird die Stadt Lohne, mit der Verkehrssicherungskommission, dem Landkreis Vechta und dem Straßenbauamt die Erforderlichkeit einer Ampelanlage an der Kreuzung Christoph-Bernard-Straße / Dinklager Straße überprüfen.

## **7 IMMISSIONSSCHUTZ**

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Stadt in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Dabei hat die Stadt auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

### ***Gewerbelärm***

In der Nachbarschaft zu dem Änderungsbereich befindet sich auch Wohnbebauung, laut Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 80/V innerhalb eines Mischgebietes.

Diese Tatsache wurde schon bei der bisherigen Bau- und Betriebsgenehmigung für den Einkaufsmarkt berücksichtigt.

Nach der vorliegenden Planung sollen durch die Verlagerung und Drehung des Baukörpers des SB-Marktes die Stellplätze mehr in Richtung Dinklager Straße verschoben werden, so dass zukünftig die nördlich der Plangebietes vorhandene Wohnbebauung mehr als bisher vom Parkplatzlärm abgeschirmt wird.

### ***Verkehrslärm***

Südlich des Plangebietes verläuft die Dinklager Straße (L 845), die eine wesentliche Verbindungsstraße zwischen Lohne und der Bundesautobahn A 1 darstellt. Von dieser Straße gehen erhebliche Lärmimmissionen aus, die bei der vorliegenden Planung eines Mischgebietes, in dem auch eine Wohnnutzung zulässig ist, zu berücksichtigen sind.

Zur Beurteilung der Bestandssituation wurden schalltechnische Berechnungen gem. RLS 90 durchgeführt. Grundlage sind die Daten der Straßenbauverwaltung für die klassifizierten Straßen aus der Ver-

kehrszählung 2000 / 2005, die für die schalltechnischen Berechnungen auf den Prognosezeitraum bis 2025 hochgerechnet werden.

Danach lag der DTV-Wert 2005 bei 13.900 Kfz/24h, bei einem Schwerverkehrsanteil von ca. 8 %. Hochgerechnet auf 2010 ergibt dies einen DTV-Wert von 14.595 Kfz/24h. Dabei wurde von einer jährlichen Steigerungsrate von 1 % ausgegangen. Für die Zukunft in im Raum Lohne für die nächsten 7 bis 10 Jahre noch von einem Bevölkerungswachstum auszugehen, so dass auch für diesen Zeitraum noch von einem Zuwachs beim Verkehrsaufkommen auszugehen ist. Danach sollte wie in anderen Regionen von Niedersachsen schon jetzt von einem stagnierenden Verkehrsaufkommen auf hohem Niveau ausgegangen werden. Aus diesem Grunde wird für den Planungszeitraum von 15 Jahren ein Verkehrszuwachs von 10 % in Ansatz gebracht. Hinsichtlich des Lkw-Anteils wird von einer Marge von 10 % ausgegangen.

Bezüglich der Straßenbelages und Steigungen werden keine Zuschläge in Ansatz gebracht.

Die schalltechnischen Berechnungen liefern als Ergebnis die Beurteilungspegel tags wie nachts für das Plangebiet (siehe Anlage). Zur Beurteilung der Lärmimmissionen ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

Im vorliegenden Gebiet wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags in einer Entfernung von ca. 68 m von der Straßenachse eingehalten, wohingegen der Orientierungswert für die Nacht von 50 dB(A) in einer Entfernung von ca. 82 m eingehalten wird. Im Nahbereich der Dinklager Straße werden somit die Orientierungswerte deutlich überschritten.

Zur Klärung der Frage, wie groß der Abwägungsspielraum der Stadt ist, kann die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. In § 2 nennt die 16. BImSchV Immissionsgrenze, die bei der Planung von Verkehrswegen einzuhalten sind. Da die Verkehrslärmschutzverordnung eine rechtliche Norm darstellt, ist ihr unstrittig ein höheres Gewicht beizumessen als einer DIN-Norm.

Nach der 16. BImSchV sind in Mischgebieten, in denen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) das Wohnen allgemein zulässig ist, Beurteilungspegel von höchstens 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zulässig.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im vorliegenden Fall sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete als auch die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete deutlich überschritten werden, so dass zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Da aufgrund der örtlichen Situation sinnvolle wie auch wirkungsvolle aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage kommen, verbleiben nur passive Maßnahmen zum Schallschutz.

Demnach sind innerhalb des Mischgebietes entlang der Dinklager Straße bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum baulichen

Schallschutz vorzusehen. Bei der Grundrissgestaltung sind die Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der senkrecht zur Straßenachse der Landesstraße L 845 stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen. Laut der vorliegenden Berechnungen liegt das Plangebiet innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V.

Die Lärmpegelbereiche werden als Fläche für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Des Weiteren werden für diese Lärmpegelbereiche jeweils die resultierenden Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. Dies wäre im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachzuweisen.

## **8 NATUR UND LANDSCHAFT**

### **8.1 VORHANDENE SITUATION**

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die vorhandene Bebauung und der zugehörigen Nebenanlagen. Der Anteil der versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist vom Umfang typisch für Einzelhandelstandorte mit entsprechend großen Stellplatzflächen für die Kunden. Nur am Rande des Grundstückes im Bereich der Grundstücksgrenzen bestehen noch unversiegelte Flächen, die mit einzelnen Bäumen und ansonsten flächendeckend mit Sträuchern bepflanzt sind.

Die Umgebung wird in Richtung Norden zu Wohnbauzwecken genutzt und ist entsprechend bebaut, wobei die Freiflächen in der Regel einen Ziergartencharakter aufweisen. Des Weiteren ist die Umgebung durch die Dinklager Straße und der angrenzenden Bebauung sowie dem entsprechend hohen Verkehrsaufkommen geprägt. Westlich des Plangebietes verläuft ein Grünzug mit einem Geh- und Radweg. Der ursprüngliche Landschaftscharakter ist nur noch in westlicher Richtung in Ansätzen zu erkennen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet nur geringe Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft aufweist.

### **8.2 PLANUNG**

Für das Plangebiet wird aus Gründen des Bestandsschutzes festgesetzt, dass die im ursprünglichen Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (und sonstigen Bepflanzungen),

da sie seit Jahren schon bepflanzt sind, nunmehr als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Bäume und Sträucher festgesetzt werden und damit dauerhaft zu erhalten sind. Insbesondere Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung von standortheimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Artenauswahl ist beispielhaft anhand folgender Liste zu treffen:

- Bäume: Hainbuche , Erle, Eberesche, Spitzahorn, Birke, Zitterpappel, Winterlinde, Feldahorn, Stieleiche, Ulme, Obstbäume
- Sträucher: Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Kornelkirsche, Haselnuss, Rot-/Weißdorn, Steckpalme, Liguster, Schlehe, Faulbaum, Wildrosen, Brombeeren, Holunder, Vogelbeere

Die Abgrenzung der Flächen wurde lagemäßig geringfügig korrigiert, um einerseits dem jetzigen Bestand wie auch andererseits den Wünschen der Planung Rechnung zu tragen. Hinsichtlich der Flächenbilanz ergibt sich kein Unterschied zwischen der ursprünglichen und der jetzigen Flächenfestsetzung.

Die vorhandene private Grünfläche entlang der Dinklager Straße wird unverändert übernommen. Sie dient unter anderem der Versickerung des Niederschlagswassers.

Da die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80V insbesondere der Innenentwicklung der Stadt Lohne im Sinne von § 13a BauGB dient, kann die 2. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Bedingung ist, dass die zulässige Grundfläche nicht die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Der vorliegende Entwurf weist eine zulässige Grundfläche von ca. 1.250 m<sup>2</sup> aus. Die Änderung des Bebauungsplans kann somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Somit gelten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit sind eine Eingriffsbilanzierung und daraus gegebenenfalls abzuleitende notwendige Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Grundsätzlich ist aber festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans es zu keinen gegenüber der jetzigen Situation wesentlichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft kommen wird.

### **Artenschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders zu berücksichtigen und der Planungsraum ist hinsichtlich von Vorkommen an besonders sowie streng geschützten Arten zu überprüfen.

Dabei ist im Rahmen der Bauleitplanung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften in erster Linie der Lebensstättenchutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG relevant. Lässt sich im Bauleitplanverfahren schon klären, dass dieser Tatbestand erfüllt wird, die Lebensstätten ohnehin oder auf Grund be-

stimmter Maßnahmen weiterhin ihre ökologische Funktion behalten, steht der Artenschutz der Planung nicht entgegen.

Auch wenn sich der Bebauungsplan mit den Fragen des Artenschutzes auseinander gesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei genehmigungsfreier Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die Verhältnisse nach Verabschiedung des Bebauungsplans wesentlich geändert haben könnten.

Bezogen auf das Plangebiet ist anzumerken, dass der Bereich bereits heute weitestgehend bebaut und versiegelt ist. Ziel der 2. Änderung ist die differenzierte Regelung der baulichen Nutzbarkeit des Grundstückes. Die Anpassung an die geplante Bebauung steht im Vordergrund. In der Summe wird der mögliche Versiegelungsgrad nicht erhöht. Die Festsetzung als Mischgebiet bleibt erhalten.

Es entstehen keine zusätzlichen Baurechte und im Ergebnis entstehen durch die Planung keine Verschlechterungen oder Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

Aufgrund der Biotopstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nur siedlungstolerante Arten zu erwarten. Vorkommen von besonders sowie streng geschützten Arten sind eher nicht zu erwarten. Es kann aber grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass genug geeignete Habitate im Plangebiet und insbesondere im Umfeld erhalten bleiben und damit die ökologische Funktion von potentiell betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden.

## 9 VER- UND ENTSORGUNG

Im vorliegenden Fall sind sämtliche Erschließungsanlagen in den bestehenden Straßen wie auch die notwendigen Hausanschlüsse vorhanden.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Die **Strom- und Gasversorgung** kann durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** ist gewährleistet, wobei die Anbieter frei gewählt werden können.

Das Plangebiet ist an die zentrale **Schmutzwasserkanalisation** angeschlossen, die der OOWV betreibt.

Die Flächen im Geltungsbereich werden auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 80/V gewerblich genutzt und sind vom Umfang her typisch für Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte großflächig bebaut und versiegelt.

Durch die Festsetzungen in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird die Ausnutzbarkeit des Grundstückes nicht erweitert, so dass mit Abflussverschärfungen nicht zu rechnen ist. Gegeben-

falls erforderliche Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung wie beispielsweise der Bau von unterirdischen Rigolen zur Versickerung sind bei Bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Die Versorgung des Plangebietes mit **Löschwasser** ist über das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Sollten weitere Maßnahmen notwendig werden, werden diese mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

Die **Abfallentsorgung** mit der Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vechta.

## 10 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Stadt Lohne keine Altablagerungen oder Rüstungsaltpasten bekannt.

## 11 FLÄCHENDATEN

Nutzungsart	
Mischgebiet	0,425 ha
Private Grünfläche	0,009 ha
<b>Gesamter Geltungsbereich</b>	<b>0,434 ha</b>

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, 31.08.2011

gez. H. G. Niesel

H. G. Niesel

L.S.

(Siegel)



## Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort : Lohne, Dinklager Straße  
 Straße : L 845  
 Straßengattung: Landesstraße  
 V Pkw / Lkw [km/h]: 50 50  
 Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gußasphalt  
 Steigung [%]: 0

DTV [Kfz/24h]: 16200  
 M T [Kfz/h]: 972  
 M N [Kfz/h]: 130  
 P T [%]: 10,0  
 P N [%]: 10,0

D v T/N [dB(A)]: -4,1  
 D StrO [dB(A)]: 0,0  
 D Stg [dB(A)]: 0,0

L m, E, T/N [dB(A)]: 65,6  
 56,9

Immissionsorte (IP), Lärmpegelbereiche	s			h			Ds			D BM			K			D ref			Beurteilungspegel ohne Abschirmung			Beurteilungspegel mit Abschirmung			
	m	m	m	m	m	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	
MI	tags	68	5,5	2,8	-3,2	-3,5	1	60,0	51,2																
	nachts	82	5,5	2,8	-4,1	-3,8	1	58,8	50,0																
LPB V	von	9	5,5	2,8	6,2	-0,0	2	73,8	65,0																
	bis	29	5,5	2,8	0,9	-1,4	2	67,1	58,3																
LPB IV	von	30	5,5	2,8	0,7	-1,5	2	66,8	58,1																
	bis	50	5,5	2,8	-1,7	-2,9	1	62,1	53,3																
LPB III	von	51	5,5	2,8	-1,8	-3,0	1	61,9	53,2																
	bis	92	5,5	2,8	-4,7	-3,9	0	57,0	48,3																

### Verwendete Abkürzungen :

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	D Stg	Korrektur für unterschiedliche Steigungen	Reine Wohngebiete,	50 / 40	dB(A)
M T/N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)	D z	Abschirmaß eines Lärmschirms	Wochenendhaus- u.		
P T/N	maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)	s	horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort	Ferienhausgebiete		
V zul.	zulässige Höchstgeschwindigkeit	H	Hohendifferenz zwischen Immissionsort und Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche	Allgemeine Wohngebiete,	55 / 45	dB(A)
L m, E, T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht)	h m	mittlerer Abstand zw. Grund und Verbindungsmitte zw. Emissions- u. Immissionsort	Kleinsiedlungen u.		
L r, T/N	Beurteilungspegel (Tag/Nacht)	K	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lichtzeichenanlagen	Campingplatzgebiete		
D BM	Pegeländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung	h	Höhe der Abschirmeinrichtung über Fahrstreifen- bzw. Straßenoberfläche	Friedhöfe, Kleingarten- u.	55 / 55	dB(A)
D s	Pegeländerungen durch unterschiedliche Abstände	a	horizontaler Abstand zw. Fahrbahnachse u. der 1. Schirmkante (Beugungskante)	Parkanlagen		
D v	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten	b	horizontaler Abstand zwischen letzter Beugungskante und Immissionsort	Besondere Wohngebiete	60 / 45	dB(A)
D StrO	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen	LPB	Lärmpegelbereich	Dorf- u. Mischgebiete	60 / 50	dB(A)
D refl	Pegelerhöhung durch Mehrfachreflexion			Kern- u. Gewerbegebiete	65 / 55	dB(A)

### Orientierungswerte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:

## **BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Die Abschrift dieser Begründung (17 Seiten) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den .....

STADT LOHNE  
Bürgermeister  
im Auftrag

(Siegel)

.....  
Unterschrift