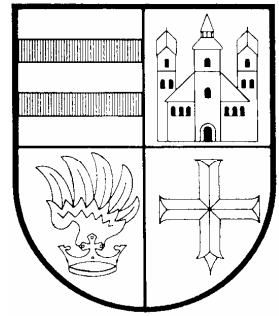


STADT LOHNE

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 115

Begründung

Juli 2007



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/9 71 74-0
www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/9 71 74-73
info@nwp-ol.de

**INHALT****TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN**

1	RECHTSGRUNDLAGEN	1
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	1
3	RAHMENBEDINGUNGEN	1
3.1	Geltungsbereich	1
3.2	Planungsrahmenbedingungen	2
3.2.1	Ziele der Raumordnung	2
3.2.2	Flächennutzungsplan	2
3.2.3	Bebauungspläne	2
4	ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME	3
5	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	3
6	BEHÖRDENBETEILIGUNG	3
7	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	4
7.1	Belange des Verkehrs.....	4
7.2	Immissionsschutz.....	5
7.3	Altlasten	6
8	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
8.2	Baugrenzen, Bauweise	7
8.3	Öffentliche Verkehrsfläche	7
8.4	Grünplanerische Festsetzungen	7
8.5	Weitere Festsetzungen	7
9	VER- UND ENTSORGUNG	7
10	STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN	8
11	HINWEISE	8
12	VERFAHREN	9

**TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT**

1	EINLEITUNG	10
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	10
1.2	Ziele des Umweltschutzes	10
2	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	12
2.1	Gegenwärtiger Zustand.....	12
2.1.1	Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	12
2.1.2	Boden, Wasser, Klima, Luft	12
2.1.3	Landschaft.....	12
2.1.4	Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	13
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	13
2.3	Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	13
2.3.1	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft	13
2.3.2	Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Eingriffsregelung)	14
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	14
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	15
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	16
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	16
3.1.1	Verwendete Verfahren	16
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	16
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	16
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

Anlage: Lage der Kompensationsfläche

Pflege- und Entwicklungskonzept Boller Moor

TEIL I DER BEGRÜNDUNG: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 115 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990), die Niedersächsische Bauordnung sowie die Niedersächsische Gemeindeordnung in der jeweils geltenden Fassung.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Löhne beabsichtigt, die Flächen zwischen Dinklager Straße, Bahnhofstraße und Bahnlinie neu zu ordnen. Hierfür hat die Stadt ein Rahmenkonzept entwickelt, das Bezug nehmend auf die angrenzenden Nutzungen im nördlichen Bereich eine gemischte Nutzung, im mittleren Teil ein allgemeines Wohngebiet und im südlichen Teil entlang der Bahnhofstraße wiederum gemischte Nutzungen, zum Teil als kerngebietstypische Nutzung vorsieht. Die Entwicklung der Gesamtfläche soll in Abschnitten erfolgen.

Zunächst soll ein Teil der südlichen Flächen neu geordnet werden, da das Textilkaufhaus Leffers beabsichtigt, seinen Betrieb in diesen Bereich zu verlagern. Neben der Verlagerung soll die Verkaufsfläche von derzeit 1.350 m² auf 2.000 m² vergrößert werden. Der neue Bebauungsplan dient ausschließlich dazu, die betrieblich notwendige Erweiterung der Firma Leffers planungsrechtlich zu sichern. Keinesfalls soll an dieser Stelle ein allgemeiner Einzelhandelsstandort entwickelt werden, der zu einer Schwächung des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs von Löhne führen könnte. Dementsprechend enthält der Plan Sortimentsbeschränkungen.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert nur für einen Teil der Flächen im Kreuzungsbereich Dinklager Straße / Bahnhofstraße (B-Plan 84/I „Nordtangente“).

Die zu beplanenden Flächen liegen in einem gewerblich strukturierten Bereich im westlichen Stadtgebiet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke, auf denen sich zum Teil großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt haben.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Löhne hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 beschlossen.

Das Gebiet liegt westlich des Stadtzentrums. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 244/6, 244/13 und 244/14 der Flur 25 in der Stadt Löhne. Das Plangebiet ist ca. 0,7 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

3.2.1 Ziele der Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird Löhne als Mittelzentrum ausgewiesen, welches zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen soll (C 1.6). Weiterhin bestimmt sich der Umfang neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel u. a. aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial und den vorhandenen Versorgungseinrichtungen. Diese Flächen sind dem jeweiligen Zentralen Ort zuzuordnen, grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig und in das ÖPNV-Netz einzubinden. Dabei dürfen weder ausgeglichene Versorgungsstrukturen noch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt werden.

Durch das geplante Vorhaben wird keine dieser Vorgaben beeinträchtigt. Wie das Gutachten des Büros Junker und Kruse ausführt, bestehen in der Warengruppe Bekleidung/Textilien in Löhne noch Verkaufsflächenpotenziale von maximal 2.100 m².¹ Im Rahmen der Verlagerung des Textilkaufhauses erhöht sich die Verkaufsfläche um 2.000 m². Damit bewegt sich die Planung im Rahmen der durch das Gutachten vorgegebenen Größenordnung.

Außerdem befindet sich das Gebiet in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs von Löhne (ca. 150 m entfernt) und des Hauptgeschäftsbereichs der Löhner Innenstadt (in ca. 500 m Entfernung) an einem auch städtebaulich integrierten Standort und ist gut mit dem ÖPNV erreichbar.

Weitere Aussagen zum Plangebiet trifft das Landesraumordnungsprogramm nicht.

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta wird Löhne ebenfalls als Mittelzentrum aufgeführt, welches zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen hat. Das Plangebiet selber ist als Siedlungsfläche dargestellt. Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Löhne stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dar. Die Entwicklung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ ist durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht gedeckt, so dass im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB auch der Flächennutzungsplan geändert werden muss.

3.2.3 Bebauungspläne

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 84/I „Nordtangente“. Der Bereich ist als Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzt. Der Bebauungsplan 84/I dient zur planungsrechtlichen Sicherung der Nordtangente, einschließlich der notwendigen Nebenanlagen wie Lärmschutzwand und Regenrückhalteanlagen und der Ausgleichsflächen.

Für die anderen Teilflächen des Planbereichs existieren keine Bebauungspläne, diese sind als Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB einzustufen.

Südlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 50, der vorwiegend Gewerbegebiete und im westlichen Teil ein kleineres Mischgebiet festsetzt.

¹ Einzelhandelsstrukturgutachten/Einzelhandelskonzept Löhne; Kurzstellungnahme zur geplanten Verlagerung des Textilhauses Leffers an die Bahnhofstraße/Dinklager Straße; Büro Junker und Kruse; Dortmund Juni 2004, S. 6.

4 ERGEBNIS DER BESTANDSAUFNAHME

Im Geltungsbereich befinden sich ein KfZ-Betrieb mit Lagerfläche und eine Obstwiese. In der Nachbarschaft des Plangebietes finden sich folgende Nutzungen:

- die Dinklager Straße als Umgehungsstraße im Westen,
- im Norden ein Wohngebäude und die ehemaligen Betriebsgebäude der Berding Beton Werke Lohne,
- im Osten Wohngebäude sowie
- gewerbliche Bauflächen im Süden, die teilweise von Einzelhandelsbetrieben genutzt werden.

Bezüglich der Bestandssituation der Umwelt-Schutzgüter wird auf den Umweltbericht in Teil II der Begründung verwiesen.

5 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Stadt Lohne hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.10.2006 bis zum 17.11.2006 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Innerhalb dieses Rahmens wurde seitens einer Anwohnerin die Aufrechterhaltung ihres Überwegungsrechtes gefordert. Die Planungen sehen für diesen Bereich eine Zufahrt für den Textilfachmarkt sowie für die Bewohner vor, so dass auch zukünftig die Überwegung gesichert bleibt. Da es sich um ein privates Überwegungsrecht handelt, ist eine Festsetzung im B-Plan nicht erforderlich.

Im weiteren wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.03.2007 bis zum 05.04.2007 durchgeführt. Während dieses Zeitraumes wurden keine Anregungen vorgebracht.

6 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stadt Lohne hat parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet. Dabei sollten auch die Anforderungen an eine Umweltprüfung konkretisiert werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (s. Teil II der Begründung).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ergingen Hinweise zu folgenden Themen:

1. Aussagen zum Bedarf und zur Standortbegründung
2. Hinweise zur Baugrenze im Bereich der L 845
3. Forderungen einer Lärmkontingentierung im Plangebiet
4. Hinweise zur Eingriffsbilanzierung und zur Kompensation
5. Regelung der Oberflächenentwässerung
6. Hinweise zur Ver- und Entsorgung

Die Stadt Lohne ist folgendermaßen mit den Stellungnahmen umgegangen:

Zu 1.: Hierzu wurde auf der Ebene der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes eine umfangreiche Begründung des Bedarfs und des Standortes ergänzt. Ein weiterer Handlungsbedarf, insbesondere auf der Ebene des Bebauungsplanes, wird nicht gesehen.

Zu 2. und 3.: Den Anregungen wurde gefolgt

Zu 4.: Die Eingriffsregelung wurde angepasst. Die externe Kompensation wird abschließend bis zum Satzungsbeschluss konkretisiert.

Zu 5.: Entsprechende Regelungen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Genehmigungsanträge gestellt.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bezogen sich überwiegend auf die Frage, ob der Standort als integriert zu betrachten sei oder nicht. Bedenken zu der Planung wurden von der Stadt Vechta und der IHK Oldenburg vorgebracht. Von der Stadt Vechta werden Auswirkungen auch auf benachbarte Innenstädte befürchtet.

Die Hinweise der Stadt Vechta werden zurückgewiesen. Zum ersten wird von der Stadt Lohne (und auch im Übrigen vom Landkreis Vechta) die Einschätzung nicht geteilt, dass es sich um einen nicht integrierten Standort handele. Die Lage zum Bahnhof und zum ÖPNV-Anschluss ist optimal. Die reine Innenstadt hat sich längst bis zum Bahnhofsbereich erweitert, in dessen Umfeld sich z. B. ein Klaviergeschäft, das Industriemuseum mit angrenzend Dienstleistungen, ein Uhrengeschäft, ein Getränkegeschäft, eine Werbeagentur und ein Fachmarktzentrum angesiedelt haben. Dies sind vielfach zentrenrelevante Nutzungen bzw. Sortimente, die angeboten werden, sie dokumentieren aber auch die Aufwertung dieses Bereiches von der Bahnlinie über die Bahnhofstraße bis hin zum ursprünglichen Zentrum. Die fußläufige Anbindung vom geplanten Standort Leffers beträgt nur 160 m zu der Bahnlinie, so dass die Stadt Lohne bei der Einschätzung verbleibt, dass der Standort als integriert betrachtet werden kann. Zudem wird darauf hingewiesen, dass gemäß Einzelhandelsgutachten der Stadt Lohne beim derzeitigen Kaufkraftabfluss von 10,45 Mio € ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von bis zu 2.100 m² besteht. Somit bewegt sich das Vorhaben hinsichtlich der Verkaufsfläche und des zu erwartenden Umsatzes im Rahmen der raumordnerischen Verträglichkeit.

Die zunächst vorgebrachten Bedenken der IHK Oldenburg wurden auch in einem Schreiben vom 19.06.2007 relativiert. Darin weist die IHK darauf hin, dass sich ihre Bedenken allein auf die städtebaulich-funktionale Struktur innerhalb der Stadt Lohne beziehen. Das Ziel der Stadt Lohne wird dabei anerkannt, dass der Frequenzerzeuger Leffers in der Stadt gehalten werden müsse, allerdings wird die Gefahr einer weiteren Zersplitterung des zentralen Versorgungsbereiches gesehen.

Zudem ergingen abschließende Hinweise vom Landkreis Vechta zur Kompensation der Eingriffsfolgen. Das Defizit wird im Kompensationsflächenpool Boller Moor der Flächenagentur GmbH auf dem Flurstück 108/67, Flur 1, Gemarkung Aschen, Stadt Diepholz ausgeglichen.

7 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

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

Im folgenden Abschnitt werden die im Rahmen der vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt. Dazu gehören:

7.1 Belange des Verkehrs

Das geplante Baugebiet wird über die Bahnhofstraße erschlossen, die unmittelbar an das regionale Straßennetz angeschlossen ist.

7.2 Immissionsschutz

Die Stadt Lohne plant mit dem Bebauungsplan Nr. 115 die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“. In diesem Zusammenhang war die durch die Nutzung des geplanten Textilmarktes auf die Nachbarschaft einwirkenden Schallimmissionen zu ermitteln und zu beurteilen. Weiterhin sollte ein Vorschlag zur Festsetzung von maximal zulässigen Schallemissionskontingenten ausgearbeitet werden.

Aus diesem Grunde wurde die Immissionssituation gutachterlich² untersucht. Die Gutachter ermittelten zunächst die Vorbelastung. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände eines Betonwerkes. Weil der Betrieb im Betonwerk eingestellt wurde, konnte die planungsrechtlich anzusetzende Schallvorbelastung nicht mehr durch Schallpegelmessungen ermittelt werden. Da die Betriebsgenehmigungen des Betonwerkes noch rechtskräftig sind und eine Wiederaufnahme des Betriebes grundsätzlich möglich ist, wurde unterstellt, dass die planungsrechtlich anzusetzende Schallvorbelastung vor den zum Betonwerk ausgerichteten Fassaden der nächstgelegenen Wohnhäuser – Bahnhofstraße 36 und Bahnhofstraße 38 – die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete bereits ausschöpft.

Ermittlung der Geräuscheinwirkung durch das geplante Modehaus Leffers im Bebauungsplangebiet Nr. 115:

Die West- und Südseite des Wohnhauses Bahnhofstraße Nr. 38 liegen auf den vom nordöstlich gelegenen Betonwerk abgewandten Hausseiten, so dass hier mögliche Betriebsgeräusche des Betonwerkes durch das Wohnhaus selbst abgeschirmt werden. Hier ist daher der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche des Modehauses Leffers mit der Gesamtbelastung gleichzusetzen. In diesen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts unterschritten.

In den übrigen Immissionsorten im Mischgebiet – Wohnhaus Bahnhofstraße Nr. 38 (Nord- und Ostseite); Wohnhäuser Bahnhofstraße Nr. 36 und 34 – unterschreiten die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche des geplanten Modehauses die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts um mehr als 6 dB(A).

Im Gewerbegebiet südlich der Bahnhofstraße unterschreiten die Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche des geplanten Modehauses die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts um mindestens 6 dB(A). An diesen Orten sind die Betriebsgeräusche des Modehauses als nicht relevant im Sinne von Ziffer 3.2.1. Abs. 2 der TA Lärm einzustufen. Bei Einhaltung dieses Irrelevanzkriteriums ist ein Bauvorhaben unabhängig von der Schallvorbelastung aus Sicht des Lärmschutzes genehmigungsfähig, so dass eine detaillierte Schallvorbelastungsuntersuchung an diesen Orten nicht erforderlich ist.

Maximal zulässige Emissionskontingente nach DIN 45691 für das Plangebiet:

Für das Plangebiet wurden im Weiteren maximal zulässige Emissionskontingente nach DIN 45691 – „Geräuschkontingenterung“ (Ausgabe Dezember 2006) unter folgenden Randbedingungen ermittelt:

Vor der Süd- und Westseite des Wohnhauses Bahnhofstraße Nr. 38, an denen aufgrund der Gebäudeanordnung eine relevante Schallvorbelastung durch die Nachbarbetriebe (Betonwerk etc.) nicht vorliegt, hält der Immissionspegel die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ein.

An den übrigen Immissionsorten unterschreiten die Immissionspegel aus dem Plangebiet die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 TA Lärm um mindestens 6 dB(A). In diesem Fall sind die Schallemissionen aus dem Plangebiet in der städtebaulichen Abwägung unabhängig von der Schallvorbelastung als unproblematisch einzustufen.

Die vorgeschlagenen Emissionskontingente mit 2 Teilflächen, die zeichnerisch und textlich festgesetzt sind, lassen unter Lärmschutzaspekten den Betrieb des geplanten Textilfachmarktes zu. Dies ist der

² S. Anlage: TÜV NORD Umweltschutz: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 der Stadt Lohne. 01.03.2007



Fall, wenn die Beurteilungspegel des Fachmarktes die aus den Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente nicht überschreiten.

7.3 Altlasten

Auf Grund der bisherigen gewerblichen Grundstücksnutzung, unter anderem als Tankstelle, können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Der Investor und zukünftige Grundstückseigentümer übernimmt die Grundstücke im Plangebiet altlastenfrei; hierzu wird eine Altlastenuntersuchung und ggf. eine Sanierung der Flächen durch den derzeitigen Eigentümer der Flächen durchgeführt.

8 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend der geplanten Nutzung ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. In diesem sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Bekleidung (u.a. Berufs-, Bade- und Sportbekleidung) und Textilien (z.B. Bettwäsche, Haushaltswäsche, Kissen, Bettdecken, Gardinen und Stoffe) zulässig.

Rand- und Ergänzungssortimente, insbesondere Schuhe, Lederwaren, Schmuck und Uhren dürfen nur dann in das Angebot aufgenommen werden, wenn diese in sowohl räumlicher als auch fachlicher Verbindung zum Hauptsortiment stehen und dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet bleiben (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche).

Da es sich bei den zulässigen Warengruppen Bekleidung und Textilien um innenstadtrelevante Sortimente handelt, wird die Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet auf 2.000 m² beschränkt. Diese Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel basiert auf dem Einzelhandelsgutachten für die Stadt Lohne. Der Standort des Sondergebietes ist die einzige Möglichkeit, dem Erweiterungswunsch des Textilanbieters Leffers in Lohne nachzukommen. Mit den o.g. Festsetzungen wird einerseits einer fortschreitenden Dezentralisierung innerstädtischer Einzelhandelsfunktionen entgegengetreten und eine Gefährdung der Innenstadt in ihrer Einzelhandelsfunktion unterbunden. Andererseits werden damit die Voraussetzungen geschaffen, um die Verlagerung von Leffers zu ermöglichen.

Mit der GRZ-Festsetzung von 0,6 greift der Bebauungsplan die momentan vorhandene Bebauung auf, welche als Mischgebiet einzuschätzen ist. Gleichzeitig wird dadurch eine zu starke bauliche Verdichtung des Plangebiets verhindert. Ähnliches trifft auch auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zu. In der Umgebung und im Gebiet selber ist eine Mischung aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden vorhanden, wobei bei den eingeschossigen Wohngebäuden in der Regel das Dachgeschoss ausgebaut ist. Mit maximal zwei Vollgeschossen orientiert sich die Planung an dieser vorhandenen Bebauung.

Gleichzeitig soll dem hohen Stellplatzbedarf für die hier geplante Nutzung entsprochen werden; dieses erfordert eine über die Grundfläche der Hauptnutzung hinausgehende umfangreiche Flächenversiegelung bis zu 90 % der Grundstücksfläche. Durch textliche Festsetzung wird die Versiegelung für Nebenanlagen, Stellplätze usw. bis zu 90 % der Grundstücksfläche für zulässig erklärt.

Um die Eingangssituation an der Ecke Bahnhofstraße/ Dinklager Straße aufzuwerten, städtebaulich zu betonen und eine dem Stadtbild angepasste Bebauung zu erzielen, wird ein Mindest- (5,50 m) und ein Höchstmaß (11 m) baulicher Anlagen festgesetzt. Damit wird das Bild einer Zweigeschossigkeit und einer klar ablesbaren Raumkante erzeugt.



8.2 Baugrenzen, Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, da sich aufgrund der unterschiedlichen Bauformen im großflächigen Einzelhandel weder eine geschlossene noch eine offene bzw. eine eindeutig abweichende Bauweise definieren lässt.

8.3 Öffentliche Verkehrsfläche

Für die Sicherung der vorhandenen Entwässerungsmulde der Dinklager Straße, die teilweise in der Parzelle der derzeitigen Obstwiese verläuft, und zur Sicherung der Aufweitung der Bahnhofstraße für die Errichtung einer Linksabbiegespur werden innerhalb des Plangebietes öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

8.4 Grünplanerische Festsetzungen

Zur Verringerung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt sowie Landschaft ist im Sondergebiet pro 6 Einstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume können in die Stellplatzanlagen integriert oder am Rand der Stellplatzanlagen angeordnet werden.

Außerdem ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein 5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, auf den im Abstand von 15 m Linden zu pflanzen sind. Damit wird das Gebiet räumlich gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen abgegrenzt.

8.5 Weitere Festsetzungen

Die Anbindung des geplanten Einzelhandelsstandortes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Bahnhofstraße. Eine Anbindung an die Dinklager Straße ist nicht vorgesehen, da es sich hier um eine anbaufreie Umgehungsstraße (L 845) der Lohner Innenstadt handelt. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan explizit zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche in der Bahnhofstraße festgesetzt.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind ermittelt und liegen im Anhang bei. Sie sind in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen übernommen.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom kann durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der zuständigen Versorgungsträger gesichert werden.

Wasser- versorgung

Die Wasserversorgung für das Gebiet kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze der Anbieter erfolgen.

Die erforderliche Löschwasserversorgung des Gebietes und der damit verbundene Standort notwendiger Unterflurhydranten wird im Rahmen der Erschließungsplanung bearbeitet und sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist nach den geltenden technischen Regeln vorzusehen.



Elektrizität/ Gas	Die Versorgung mit Strom und Gas für das Gebiet kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze der Anbieter erfolgen.
Oberflächenentwässerung	<p>Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist nach Aussage der Stadt Löhne nicht möglich. Insofern soll eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück vorgenommen werden. Die Regelungen dazu sollen im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.</p> <p>Für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und die Einleitung in das Grundwasser oder in ein oberirdisches Gewässer ist eine Erlaubnis gem. § 10 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom Grundstückseigentümer bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p>
Schmutzwasserentsorgung	Die Schmutzwasserentsorgung (Abwasser) kann durch den Anschluss des Planbereiches an das Kanalisationsnetz der Stadt Löhne grundsätzlich sichergestellt werden.
Müllbeseitigung	Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.
Telekommunikation	Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die zuständigen Anbieter.

10 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

Gesamtfläche	0,67 ha
- Sondergebiet	0,66 ha
- öffentliche Verkehrsfläche	0,01 ha

11 HINWEISE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder 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 Unteren 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.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen

12 VERFAHREN

05.10.2004	Aufstellungsbeschluss
20.02.2007	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
05.03.2007 – 05.04.2007	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
12.07.2007	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Aufgestellt:



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

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 12. Juli 2007

gez. Gritzka

Gritzka
Allgemeiner Vertreter
des Bürgermeisters

(Siegel)



TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha. Er liegt in der Ortslage Löhne beim Bahnhof an der Dinklager Straße. Der Geltungsbereich ist umgeben von Verkehrsflächen (Dinklager Straße, Bahnhofstraße) sowie Gewerbe- und Mischgebieten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Ansiedlung des Betriebes Leffers bauleitplanerisch vorbereitet. Es wird ein Sondergebiet mit überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen festgesetzt; auf der nicht überbaubaren Fläche liegt eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Weiterhin liegt eine Verkehrsfläche (Teilfläche des Einmündungsbereichs Bahnhofstraße/ Dinklager Straße) im Geltungsbereich.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)	
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Durch eine Bebauung wird diesen Zielen im Geltungsbereich nicht entsprochen. Es wird ein außer-gebietlicher Ausgleich vorgenommen.



Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)	
Der Naturhaushalt ist so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen oder auszugleichen. Empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.	Durch eine Bebauung wird diesen Zielen im Geltungsbereich nicht entsprochen. Es wird ein außer-gebietlicher Ausgleich vorgenommen.
In besiedelten Bereichen sind noch vorhandene Naturbestände und ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.	Diesem Ziel wird nicht entsprochen, die Obstwiese wird überplant.
Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern.	Durch eine Bebauung wird diesen Zielen im Geltungsbereich nicht entsprochen. Es wird ein außer-gebietlicher Ausgleich vorgenommen.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau-medium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Durch eine Bebauung wird diesen Zielen im Geltungsbereich nicht entsprochen. Es wird ein außer-gebietlicher Ausgleich vorgenommen.
Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen sind zu sanieren, es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.	Für den Geltungsbereich besteht auf Grund der Vornutzung ein Altlastenverdacht. Bezüglich der Altlastenproblematik wird zurzeit ein Gutachten erarbeitet.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird (§ 136a NWG)	Die Grundwasserneubildungsrate wird geringfügig gesenkt, da von einer unterirdischen Ableitung des Oberflächenwassers ausgegangen wird. Eine gedrosselte Einleitung in die vorhandene Oberflächen-entwässerung ist vorgesehen.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Zum Schutz der umliegenden Nutzungen vor Lärm-einwirkungen durch das Vorhaben werden Lärm-emissionskontingente festgesetzt, so dass die Richtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden.
Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan³, Landschaftsplan⁴	
Landschaftsrahmenplan: Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (umwelt-verträgliche Nutzung) Landschaftsplan: Sicherung der Grünverbindung im Bereich Moorkamp, allgemein grünordnerische Begleitung von Gewerbegebietsentwicklungen hinsichtlich Baumschutz, Fassaden- und Dachbegrünung und Grünverbindungen	Diesen Zielen wird teilweise entsprochen. Die Frei-flächen des Sondergebietes werden begrünt.

³ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta, 2005

⁴ Landschaftsplan für die Stadt Lohne, 1995

2 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

2.1 Gegenwärtiger Zustand

Zur Erhebung der örtlichen Bestände wurde im November 2004 eine Ortsbegehung durchgeführt (Bestandsplan s. Anhang).

2.1.1 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Im Geltungsbereich ist ein Gewerbebetrieb (Autohandel) mit Betriebsgebäude (OGG)⁵ und einem Schotterplatz (TFW) als Abstellplatz für Autos vorhanden.

Weiterhin ist eine im Bebauungsplan Nr. 84/I festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Hier wurde die Anlage einer Obstwiese (Biotoptyp HO) festgesetzt und realisiert. Der südliche Geltungsbereich umfasst den Rand des Einmündungsbereichs Bahnhofstraße/ Dinklager Straße (OVS). Hier ist eine Versickerungsmulde ausgebildet.

Landschaftsplan: keine besonderen Wertigkeiten

Landschaftsrahmenplan: Besiedelter Bereich; Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften im Siedlungsbereich (detaillierte Bestandsaufnahme erforderlich)

2.1.2 Boden, Wasser, Klima, Luft

Das Gebiet ist bebaut. Daher ist von anthropogenem Auftragsboden auszugehen. Beim Boden der Obstwiese ist von der Entwicklung der Bodenfunktionen in einem gewissen – nicht quantifizierbaren – Ausmaß auszugehen.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich in Gestalt der Versickerungsmulde vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 100 – 200 mm/a im mittleren Bereich; die Schutzfunktion des Bodens ist gering.

Der Geltungsbereich wird dem Siedlungsklima zugeordnet.

Landschaftsplan: keine besonderen Wertigkeiten

Landschaftsrahmenplan: anthropogener Boden (Esch), beeinträchtigt durch hohen bis sehr hohen Versiegelungsgrad; Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung auf Grund des hohen Versiegelungsgrades, erhöhtes Risiko der Grundwasserbeeinträchtigung; klimatischer und lufthygienischer Belastungsbereich

2.1.3 Landschaft

Der Geltungsbereich liegt in einer Innenstadt-Randlage und wird von der Nordtangente umschrieben. Zurzeit wird er von Freiflächen und dem östlich benachbarten Betonwerk geprägt. Die Obstwiese entwickelt eine ortsbildprägende Wirkung.

Landschaftsplan: keine besonderen Wertigkeiten

Landschaftsrahmenplan: Landschaftseinheit „Größere Siedlungskomplexe städtischer Prägung“; geringe Bedeutung (eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben)

⁵ Beschreibung der Biotoptypen gemäß Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie - Naturschutz-, Stand Juli 2004

2.1.4 Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind die menschliche Gesundheit und die Erholung relevant.

Im Geltungsbereich sind ein Gewerbebetrieb und Lagerflächen vorhanden. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein zurzeit ungenutztes Betonwerk. Die Betriebsanlagen sind teilweise demontiert, die Betriebsgenehmigungen jedoch noch gültig, so dass eine Wiederaufnahme des Betriebes möglich ist. Südlich des Plangebietes befinden sich Fachmärkte (Schuhe, Mode, Getränke) mit dem entsprechenden Anliefer- und Kundenverkehr. Das Plangebiet grenzt an die Dinklager Straße und an die Bahnhofstraße, die beide durch erheblichen Kraftfahrzeugverkehr belastet sind (DTV > 9.000 KFZ/24 h).

Als schutzwürdige Nutzungen sind 5 Wohnhäuser in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes, nördlich und südlich der Bahnhofstraße vorhanden. Diese wurden zur Beurteilung der Vorbelastung und der Auswirkungen des Vorhabens auf die menschliche Gesundheit (Schallschutz) als Immissionspunkte (IP) bestimmt. Bei den Immissionspunkten 1 und 2 nördlich des Plangebietes wurde noch zwischen den unterschiedlichen Expositionen der Fassaden (und damit der Fenster) differenziert. Für die Wohnhäuser nördlich der Bahnhofstraße besteht gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ein Schutzanspruch als Mischgebiet (60/45 d(B)A tags/ nachts), für die Wohnhäuser südlich der Bahnhofstraße ein Schutzanspruch als Gewerbegebiet (65/50 d(B)A tags/ nachts).

Die Vorbelastung wird wie folgt beurteilt. An den dem Betonwerk zugewandten Fassaden der IP 1 und 2 wird die komplette nach TA Lärm zulässige Immission angenommen. Die dem Betonwerk abgewandten Fassaden der o. a. IP und die weiteren IP werden als belastbar angenommen.

Eine Erholungsfunktion besteht nicht.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Auf der im Bebauungsplan Nr. 84/ I als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche würde die Obstwiese weiter bestehen. Die Bäume würden durch ihre zunehmende Größe eine stärkere ortsbildprägende Wirkung entfalten.

Auf den übrigen Flächen würde der Status quo erhalten bleiben (Gewerbenutzung).

2.3 Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

2.3.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft

Mit der Festsetzung des Sondergebietes entfällt die Obstwiese. Hiervon sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt sowie Landschaft betroffen. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft wird von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen, da ein charakteristisches Element der umgebenden ländlichen Landschaft, das hier in der Eingangssituation zur Innenstadt wieder aufgegriffen wurde, entfällt.

Weiterhin ermöglichen die Festsetzungen eine erhöhte Neuversiegelung des Bodens für die Gebäude, Zufahrten, Eingangsbereiche und Stellflächen. Hiermit sind erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens verbunden, da sämtliche Bodenfunktionen (als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, im Nährstoff-

und Wasserkreislauf, als Puffer- und Speichermedium) entfallen. Die Sanierung der Altlasten wird ggfs. erforderlich. Die Grünfläche der Obstwiese steht nicht mehr als Versickerungsfläche für Niederschläge zur Verfügung. Es ist eine Rückhaltung im Gebiet mit anschließender gedrosselter Einleitung in die Regenwasserkanalisation erforderlich.

Die Neuversiegelung führt zu einer Verschärfung der lokalklimatischen Situation. Grünflächen haben eine klima- ausgleichende Wirkung, die versiegelten Flächen fehlt. Diese heizen sich bei Sonneneinstrahlung stärker auf und speichern Wärme, so dass die Luftfeuchtigkeit sinkt. Im Zusammenhang mit den Verkehrsflächen wird diese Auswirkung als erheblich beurteilt.

2.3.2 Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Das schalltechnische Gutachten untersucht die Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Schallemissionen des Kundenparkplatzes, der Warenanlieferung, kurzzeitiger Einzelereignisse sowie des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen. Hinsichtlich des Kundenparkplatzes, der Warenanlieferung und kurzzeitiger Einzelereignisse ergibt die Berechnung gemäß TA Lärm für den IP 1 – West- und Südseite – eine Unterschreitung der Tages-Immissionsrichtwerte um 3 dB(A). Für die anderen IP wurde eine Unterschreitung der Richtwerte um 6 d(B)A errechnet. Zur Nachtzeit treten keine Betriebsgeräusche auf, so dass dieser Immissionsrichtwert nicht zu berücksichtigen ist. Hinsichtlich des An- und Abfahrtverkehrs ist keine detaillierte Betrachtung erforderlich, da das Vorhaben nicht zu einer relevanten Verkehrszunahme führt.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Eingriffsregelung)

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser

Die Planung kommt der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB insofern nach, als das – in Teilen bereits bebaute – Plangebiet einer Nachverdichtung zugeführt wird. Eine Zersiedlung des Außenbereichs und die Umwidmung land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen wird vermieden.

Zur Verringerung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt sowie Landschaft ist im Sondergebiet pro 6 Einstellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Für Stellplatzanlagen geeignete Arten sind: Stieleiche (*Quercus robur*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Rotdorn (*Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Mehlsbeere (*Sorbus intermedia* "Brouwers"). Die Bäume können in die Stellplatzanlagen integriert oder am Rand der Stellplatzanlagen angeordnet werden.

Auf dem 5 m breiten Streifen sind zur Einfassung des Sondergebietes an dieser exponierten Ortseingangssituation im Abstand von 15 m Linden zu pflanzen.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist nach Aussage der Stadt Lohne nicht möglich. Insofern soll eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück vorgenommen werden (Schutzgut Wasser).

Schutzgut Mensch

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden Wohnnutzungen werden für das geplante Vorhaben Emissionskontingente festgesetzt, die wegen der unterschiedlichen Vorbelastung der umliegenden Immissionspunkte differenziert und insgesamt beschränkt werden.

- Teilfläche TF 1 (südliches Plangebiet):	61 dB(A)/m ² tags	46 dB(A)/m ² nachts
- Teilfläche TF 2 (nördliches Plangebiet):	55 dB(A)/m ² tags	40 dB(A)/m ² nachts

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Um den verbleibenden Ausgleichsbedarf zu ermitteln, wird auf die rechnerische Bilanzierung nach dem Osnabrücker Modell zurück gegriffen. Nach dem Prinzip „Fläche x Wertigkeit“ werden Bestand und Planung gegenüber gestellt, wobei 0 die geringste Wertstufe darstellt und 3,5 die höchste.

o Bestand

Biotoptypen/Nutzungen		Größe	Wertstufe	Wertpunkte
Weg	OVW	560	0	0
Gewerbegebiet	1540			
versiegelt	60%	924	0	0
Außenanlagen	40%	616	1	616
Schotterfläche	TFW	1336	0	0
Grünanlage	HO	3150	2	6300
Verkehrsfläche - Mulde		104	0,9	93,6
Summe		6690		7009,6

o Planung

Festsetzungen/Biotoptypen		Größe	Wertstufe	Wertpunkte
Sondergebiet Einzelhandel	6586			
versiegelbar	80%	5268,8	0	0
Anpflanzfläche		258	1,2	309,6
Restfläche		1059,2	0,7	741,44
Verkehrsfläche - Mulde		104	0,9	93,6
Summe		6690		1051,04

Die rechnerische Bilanzierung ergibt ein Defizit von ca. 5.958 Wertpunkten.

Das Defizit wird im Kompensationsflächenpool Boller Moor der Flächenagentur GmbH auf dem Flurstück 108/67, Flur 1, Gemarkung Aschen, Stadt Diepholz ausgeglichen (s. Anhang). Die Fläche wird von Intensivgrünland zu extensiv genutztem Feuchtgrünland entwickelt und erzielt damit einen Aufwertungsfaktor von 0,72 Werteinheiten gemäß Osnabrücker Modell. Auf den noch freien 8487 m² werden 6110 Werteinheiten erzielt, von denen für das vorliegende Verfahren 5958 Werteinheiten eingestellt werden.

Das Boller Moor liegt im nördlichen Bereich der Diepholzer Moorniederung und ist dem niedermoorartigen Randkomplex zuzuordnen. Dieser Bereich wird grünlandwirtschaftlich genutzt. Die von der Flächenagentur beplanten Grundstücke liegen bis auf eines in der Pufferzone des Naturschutzgebietes Boller Moor. Insofern wurden die Entwicklungsziele und –maßnahmen auf die Naturschutzgebietsverordnung abgestellt. Das Naturschutzgebiet soll mit naturnahen Nass- und Feuchtgrünländereien und Vermoorungen als möglichst ungestörte Lebensstätte für die daran gebundenen schutzbedürftigen Arten und Lebensgemeinschaften entwickelt werden. Die Pufferzonen werden als entsprechende Übergangszonen von der landwirtschaftlichen Nutzung zum naturnahen Zustand entwickelt.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie.⁶ Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Landkreises Osnabrück.⁷ Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan, der Landschaftsplan⁸ sowie die digitale Bodenkarte⁹ ausgewertet. Weiterhin wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84/I als Bestand zur Bewertung eingestellt.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.¹⁰

Hinsichtlich der Altlastenproblematik wird zurzeit ein entsprechendes Gutachten erarbeitet.

Die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes bestanden nicht.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Stadt wird 2 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. Weiterhin wertet die Stadt Hinweise der zuständigen Behörden aus. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lohne stellt den Bebauungsplan Nr. 115 auf. Es wird ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Die Planung soll die Ansiedlung des Kaufhauses Leffers bauleitplanerisch vorbereiten. Das Plangebiet liegt in der Eingangssituation zur Innenstadt Lohne, direkt begrenzt von der Nordtangente (Dinklager Straße) und der Bahnhofstraße.

Als Bestand sind gewerblich genutzte Gebäude und Grünflächen vorhanden. Die Grünfläche ist gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 84/I als Obstwiese angelegt. In der Umgebung des Plangebietes sind Wohnhäuser als schutzwürdige Nutzungen hinsichtlich der Lärmbelastung vorhanden.

Die Planung führt zu einer Zunahme der Versiegelung. Die Grünfläche entfällt. Dadurch entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Naturschutzgesetzes.

Als Verringerungsmaßnahme sind die (textliche) Festsetzung einer Begrünung der geplanten Stellplatzflächen sowie die randliche Eingrünung durch Baumpflanzungen vorgesehen. Weiterhin werden

6 Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie - Naturschutz-, Stand Juli 2004

7 Landkreis Osnabrück, Fachdienst "Umwelt": Das Kompensationsmodell, 1997

8 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta, 2005; Landschaftsplan für die Stadt Lohne, 1995

9 Bodenübersichtskarte 1:50.000, NLFb

10 TÜV NORD UMWELTSCHUTZ: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 der Stadt Lohne, 01.03.2007



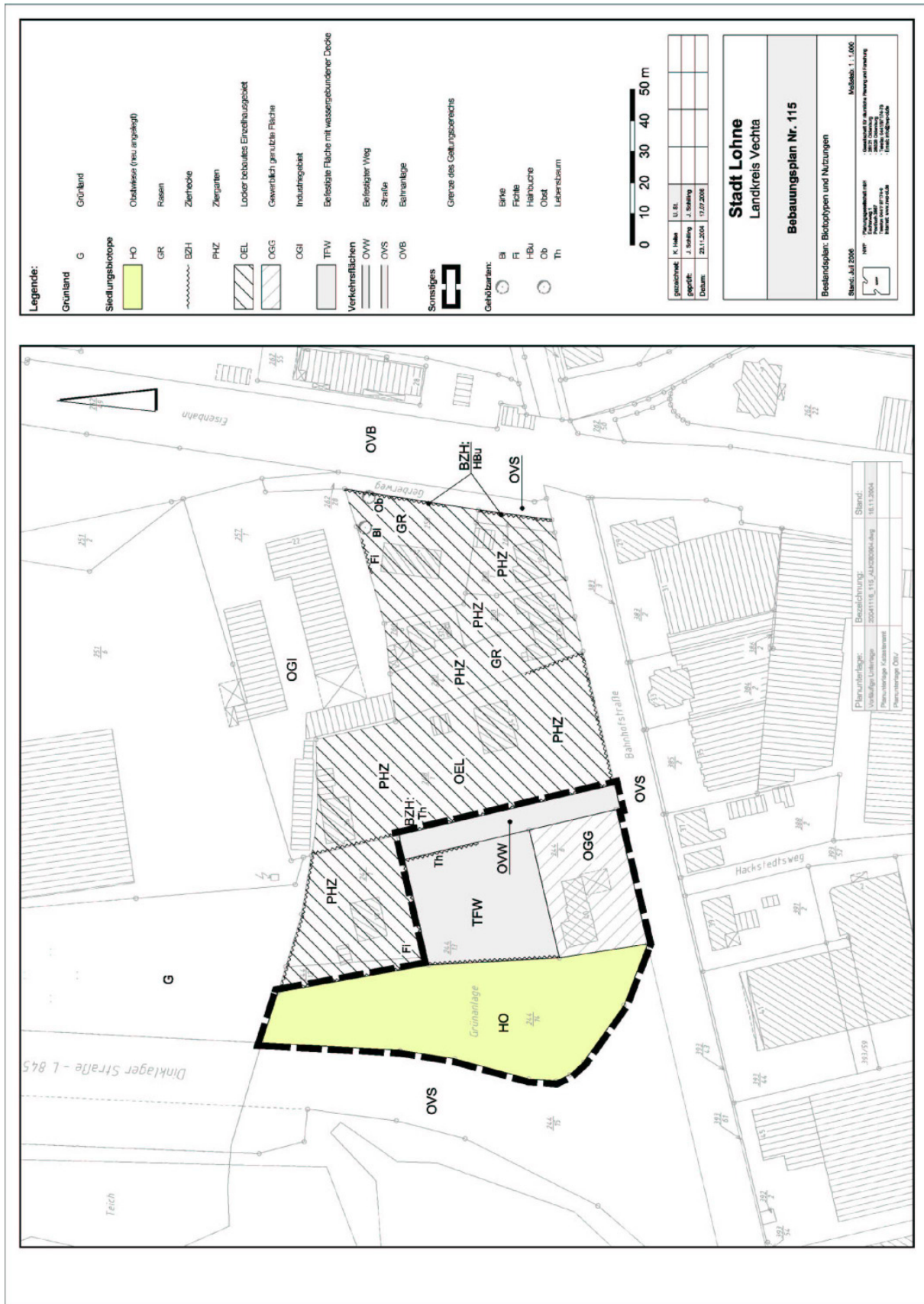
zur Einhaltung der Richtlinien hinsichtlich der Lärmbelastung Schallemissionskontingente festgesetzt.
Es werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.



Anhang

- Kompensationsfläche
- Bestandsplan: Biotoptypen und Nutzungen
- Schalltechnisches Gutachten





Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Begründung
(Titelblatt, 2 Seiten Inhaltsangabe und 20 Seiten)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag

(Siegel)

.....
Unterschrift