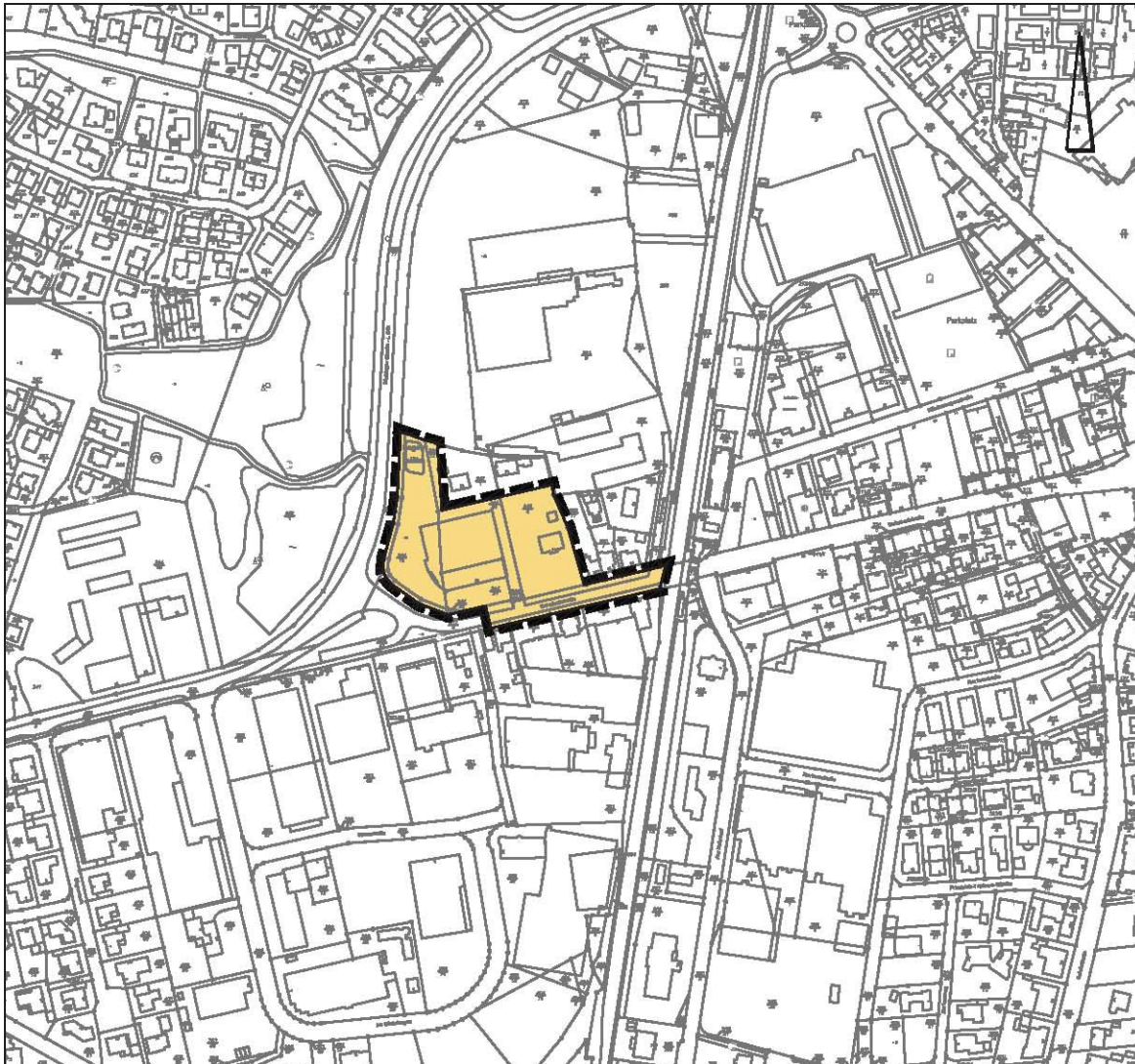




**Bebauungsplan Nr. 115 A**  
für den Bereich nördlich der Bahnhofstraße,  
östlich der Dinklager Straße

**Begründung  
und  
Umweltbericht**



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 13a BauGB B-Pläne der Innenentwicklung	§ 10 BauGB Satzung
28.04.2015		14.01.2016			22.06.2016

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>1. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>2. PLANUNGSANLASS UND -ZIELE .....</b>	<b>2</b>
<b>3. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>2</b>
<b>4. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG .....</b>	<b>4</b>
4.1 <i>Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....</i>	<i>4</i>
4.2 <i>Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung .....</i>	<i>4</i>
4.3 <i>Spezielle Artenschutzprüfung .....</i>	<i>5</i>
4.4 <i>Lärmschutz.....</i>	<i>7</i>
4.5 <i>Auswirkungen auf den Einzelhandel.....</i>	<i>11</i>
<b>5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115 A .....</b>	<b>13</b>
5.1 <i>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....</i>	<i>13</i>
5.2 <i>Baugrenzen.....</i>	<i>14</i>
5.3 <i>Öffentliche Verkehrsfläche.....</i>	<i>14</i>
5.4 <i>Grünplanerische Festsetzungen.....</i>	<i>14</i>
5.5 <i>Die übrigen Festsetzungen .....</i>	<i>15</i>
<b>6. VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>15</b>
<b>7. STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>16</b>

<b>TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT .....</b>	<b>17</b>
<b>1 EINLEITUNG.....</b>	<b>17</b>
1.1 <i>Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....</i>	17
1.2 <i>Ziele des Umweltschutzes .....</i>	17
1.2.1 <i>Biotopschutz.....</i>	17
1.2.2 <i>Artenschutz .....</i>	18
1.2.3 <i>Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen .....</i>	20
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>22</b>
2.1 <i>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....</i>	22
2.1.1 <i>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....</i>	22
2.1.2 <i>Boden.....</i>	23
2.1.3 <i>Wasser.....</i>	23
2.1.4 <i>Luft .....</i>	23
2.1.5 <i>Klima .....</i>	23
2.1.6 <i>Landschaft.....</i>	23
2.1.7 <i>Mensch.....</i>	24
2.1.8 <i>Kultur- und sonstige Sachgüter.....</i>	24
2.1.9 <i>Wechselwirkungen.....</i>	24
2.2 <i>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</i>	24
2.3 <i>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....</i>	25
2.3.1 <i>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....</i>	25
2.3.2 <i>Boden.....</i>	25
2.3.3 <i>Wasser.....</i>	25
2.3.4 <i>Luft .....</i>	25
2.3.5 <i>Klima .....</i>	25
2.3.6 <i>Landschaft.....</i>	26
2.3.7 <i>Mensch.....</i>	26
2.3.8 <i>Wechselwirkungen.....</i>	27
2.4 <i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....</i>	27
2.4.1 <i>Maßnahmen im Plangebiet .....</i>	27
2.4.2 <i>Maßnahmen außerhalb des Plangebietes.....</i>	28
2.5 <i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</i>	28
<b>3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>28</b>
3.1 <i>Verfahren und Schwierigkeiten .....</i>	28
3.1.1 <i>Verwendete Verfahren .....</i>	28
3.1.2 <i>Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....</i>	29
3.2 <i>Maßnahmen zur Überwachung.....</i>	29
3.3 <i>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</i>	29

## ANLAGEN

- Kompensationsfläche Flächenpool Grünes Moor, Stadt Vechta, Flur 32, Flurstück 20
- Pflege- und Entwicklungsplan vom 15.07.2015
- Auswirkungenanalyse, BBE Handelsberatung GmbH vom 10.12.2015
- Schalltechnischer Bericht, TÜV Nord Umweltschutz GmbH vom 01.12.2015

## 1. Rechtsgrundlagen

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

## 2. Planungsanlass und -ziele

Die Stadt Lohne hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 A beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines bestehenden Textilkaufhauses in städtebaulich integrierter Lage mit Einbindung in das ÖPNV-Netz zu schaffen. Die vorliegende Planung dient der nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Lohne und entspricht den landesplanerischen Zielvorgaben.

Der Bebauungsplan Nr. 115 setzt für den Eckbereich Dinklager Straße/ Bahnhofstraße ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel für ein Textilkaufhaus fest. Als Sortimente sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausschließlich Bekleidung und Textilien zulässig; Randsortimente dürfen dabei höchstens 10 % der Verkaufsfläche in Anspruch nehmen. Für den östlichen Teil des Geltungsbereichs im Bereich des Grundstücks Bahnhofstraße 34 wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt (unbeplanter Innenbereich).

Der Betreiber des Textilkaufhauses plant auf den Grundstücken Bahnhofstraße 34 und 40, seinen Einzelhandelsbetrieb um ca. 1.650 m<sup>2</sup> zu erweitern. Davon entfallen ca. 150 m<sup>2</sup> für einen Kinderspielbereich sowie ein integriertes Café (Bar/Lounge), so dass der Verkaufszuwachs mit Warenangebot ca. 1.500 m<sup>2</sup> beträgt. Das Textilkaufhaus soll nach Realisierung dieses Vorhabens über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.650 m<sup>2</sup> verfügen.

Um das Bauvorhaben planungsrechtlich zuzulassen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 A erforderlich, der den gesamten Bereich des Einzelhandelsbetriebes umfasst.

Um die Erschließung der Flächen für das ehem. Betonwerk sowie den sich nördlich und westlich hieran anschließenden Bereich auch von der Bahnhofstraße aus langfristig sicherzustellen, wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## 3. Planungsrahmenbedingungen

### Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 A

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Lohner Innenstadt im Bereich Bahnhofstraße/ Dinklager Straße (L 845). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 244/12, 244/19, 244/20, 244/12, 244/21, 244/23, 244/12, 244/23 (tlw.) und 417/4 (tlw.). Das Plangebiet ist ca. 1,15 ha groß.

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

### **Bestand**

Das Plangebiet wird im westlichen Teil durch ein Textilkaufhaus genutzt. Neben dem Einzelhandelsbetrieb sind hier Stellplätze zugeordnet, nordwestlich des Gebäudes befindet sich zudem ein Regenrückhaltebecken.

Der östliche Teil des Plangebietes wurde bisher zu Wohnzwecken genutzt und ist mit einer Villa bebaut. Der Garten ist mit Bäumen, Sträuchern, sonstigen Ziergehölzen sowie Beeten und Scherrasen parkartig gestaltet. Die vorgefundenen Grünstrukturen befinden sich überwiegend im Süden und Westen des Grundstücks. Im Süden grenzt die Bahnhofstraße an.

### **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird Lohne 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 eine Analyse der BBE Handelsberatung<sup>1</sup> zusammenfasst, entspricht das Erweiterungsvorhaben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Lohne, der Standort befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage und die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden nicht beeinträchtigt.

### **Flächennutzungsplan**

Der vorliegende Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne – 55. Änderung – der Bereich für den erweiterten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bereits überwiegend als Sondergebiet dargestellt ist.

### **Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)**

Für den westlichen Teil des Geltungsbereichs (Bahnhofstraße 40) gilt der Bebauungsplan Nr. 115, der als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festsetzt. Für den östlichen Teil des Geltungsbereichs im Bereich des Grundstücks Bahnhofstraße 34 wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt (unbeplanter Innenbereich).

---

<sup>1</sup> BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Vergrößerung des Modehauses Leffers Lohne (Gesamtbeurteilung). Hamburg, d. 10.12.2015



## **4. Grundlagen für die Abwägung**

### **4.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, werden Beteiligungsverfahren durchgeführt.

#### **Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Anregung, einen Bebauungsplan für das gesamte Betriebsgrundstück aufzustellen, konnte gefolgt werden. Um das Gesamtvorhaben (bestehender Betrieb plus Erweiterung) in seiner geänderten Gestalt planungsrechtlich zu regeln, wird der Geltungsbereich für das weitere Verfahren um die westlich angrenzende Fläche des bestehenden Modehauses (Bebauungsplan Nr. 115) erweitert.

Den von mehreren Seiten vorgetragene Anregungen, die Auswirkungsanalyse zu überarbeiten, konnte ebenfalls gefolgt werden. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Verträglichkeit des Vorhabens zu untersuchen. Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine erweiterte Auswirkungsanalyse erstellt, in der geprüft wurde, ob mit dem Vorhaben in seiner Gesamtheit nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lohne und in benachbarten Kommunen im Einzugsgebiet einhergehen.

Die von mehreren Seiten vorgetragene Hinweise zur Raumordnung werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Nach dem geltenden Landes-Raumordnungsprogramm ist der Stadt Lohne die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Stadt Lohne hat somit die Aufgabe eines bedeutenden gewerblichen Schwerpunktes im Landkreis Vechta – neben den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück – zu übernehmen. Bei dem Standort an der Bahnhofstraße handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage mit Einbindung in das ÖPNV-Netz. Von daher sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten am geplanten Standort zulässig. Die vorliegende Planung dient folglich der nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in Lohne und entspricht somit den landesplanerischen Zielvorgaben.

Weitere Hinweise zu umweltschützenden Belangen, Wasserwirtschaft, Lärmimmissionen, zur städtebaulichen Wirkung sowie zur Verkehrsanbindung des geplanten Textilkaufhauses werden zur Kenntnis genommen und bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

#### **Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Von der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen dieses Verfahrensschrittes auf die Ziele der Raumordnung und die von der BBE Handelsberatung erstellte Auswirkungsanalyse hingewiesen. Der Anregung des Landkreises Vechta zur Kompensation des ermittelten Flächendefizits wird gefolgt. Der durch die vorliegende Planung verursachte Eingriff von 2.218 Werteinheiten wird vollständig durch Kompensationsleis-

tungen ausgeglichen, die über die Flächenagentur GmbH aus dem öffentlichen, abgestimmten Kompensationsflächenpool bereitgestellt werden. Der Anregung, den maximalen Anteil der Verkaufsflächen für Randsortimente von 10 % zusätzlich durch eine absolute Obergrenze festzusetzen, wird hingegen nicht gefolgt, da die textliche Festsetzung auch ohne die Angabe einer absoluten Obergrenze als Zahlenwert hinreichend bestimmt und eindeutig ist.

Von der Öffentlichkeit wurden mehrmals Stellungnahmen zu einer Kinderbetreuungseinrichtung vorgetragen, die sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Die Stellungnahmen wurden von der Stadt Lohne berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. In der Abwägung öffentlicher und privater Belange wird den Belangen der Wirtschaft zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der nachhaltigen Stärkung der lokalen Wirtschaft in der Stadt Lohne ein höheres Gewicht beigemessen als der Beibehaltung der bisherigen Größe eines Außenspielbereichs für eine Kinderbetreuungseinrichtung. Weitere Stellungnahmen betreffen die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), die geplante Erschließungsstraße, die immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbebauung und die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe. Auch diese Belange wurden in die Abwägung eingestellt. Insgesamt zeigt sich, dass eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nicht erforderlich ist.

#### **4.2 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung**

Die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung (Eingriff) bestehen im Verlust von Biotopverbundpotential sowie im Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung. Es werden außergebietliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die über die Flächenagentur GmbH aus dem öffentlichen, abgestimmten Kompensationsflächenpool umgesetzt werden. Es werden 2.218 Werteinheiten (Osnabrücker Bewertungsmodell) ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten, sofern Baufeldfreimachungen und Bauarbeiten außerhalb von Brut- und Balzzeiten von Fledermäusen und Vögeln erfolgen.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen des Vorhabens (Monitoring) führt die Stadt nach Rechtskraft der Planung örtliche Begehungen durch und protokolliert die Prüfergebnisse. Weiterhin wertet sie die Hinweise der zuständigen Behörden aus.

#### **4.3 Spezielle Artenschutzprüfung**

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG.

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und*

*Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 [2] Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 (5) BNatSchG folgende Pauschalbefreiung von den Verboten gemäß Abs. 1:

*... . Sind in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz oder Vermarktungsverbote nicht vor. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*

#### **□ Situation im Plangebiet**

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>2</sup>

Der westliche Teil des Gebietes wird bereits durch Einzelhandel genutzt. Ein Großteil der Fläche ist durch Gebäude und Stellplätze sowie Zuwegungen versiegelt. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches finden sich Rasenflächen mit jungen Baumpflanzungen. Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein Regenrückhaltebecken, umgeben von Rasenflächen. Auf dem östlichen Teil des Plangebiets ist eine Villa mit parkartig gestaltetem Garten vorhanden. Die parkartige Gestaltung umfasst Rasenflächen, Wege, ältere Bäume – meist exotische Arten oder Formgehölze. Daneben sind auch Strauchgehölze und Rabatten sowie eine alleeartige Begleitung der Zuwegung von der Bahnhofstraße angelegt. Die Grundstücksgrenzen werden von hohen Hecken (Lebensbaum zur bestehenden Einzelhandelsfläche, eine Kombination von Lebensbaum, Eibe und Kirschlorbeer zur Bahnhofstraße) markiert.

---

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



Die Gehölze, vor allem die dichten Hecken, weisen ein Potential für Gehölzbrüter auf. Durch die Lage im besiedelten Bereich sind hier vornehmlich siedlungstolerante Arten zu erwarten. Die Gehölze weisen ein mittleres Alter auf und sind als Gestaltung angelegt und gepflegt. Totholz, Astlöcher etc. mit Potential für Höhenbrüter oder Fledermäuse wurden nicht beobachtet. Das Haus bietet potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse, für Gebäudebrüter aufgrund des guten Erhaltungszustandes eher nicht. Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich ist eine Funktion für Offenlandbrüter auszuschließen. Weitere potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten sind im Plangebiet auf Grund der örtlichen Standortbedingungen und der bekannten Verbreitungskarten streng geschützter Arten nicht zu erwarten.

Die Gehölzbestände im östlichen Teil sowie das alte Gebäude werden überplant und gehen somit in ihrer potentiellen Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse verloren.

Westlich des Plangebietes, auf der Westseite der Dinklager Straße, befinden sich flächenhaft ausgeprägte Gehölzbestände, die als Ausweichort für gehölzbrütende Vogelarten in Frage kommen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind die Entfernung von Sträuchern und Gehölzen, Bau- und Abbrucharbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberböden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Gebäude und Gehölzbestände sind durch eine sachkundige Person auf mögliche Quartiere von Fledermäusen und Vogelniststätten zu überprüfen. Werden die Gebäude als ständige Lebensstätte z. B. von Schwalben, Schleiereulen, Hornissen, gebäudebewohnende Fledermäusen genutzt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Gegebenenfalls sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, wie z. B. die Schaffung von Ersatzhabitaten in Form von Nisthilfen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von den Maßnahmen betroffenen Bereiches erforderlich.

#### □ **Fazit**

Durch die Lage im besiedelten Bereich und die angrenzende Nutzung ist die Bedeutung für Vögel und Fledermäuse eher gering. Unter Berücksichtigung oben genannter Maßnahmen stehen artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegen.

#### **4.4 Lärmschutz**

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes in die 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 Lohne 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.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>3</sup> wird nachgewiesen, dass die Geräuschimmissionen durch den bestimmungsgemäßen Betrieb des erweiterten Einzelhandelsgeschäftes die zulässigen Werte gemäß TA Lärm an den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Standortes einhalten. Weiterhin wird der Nachweis erbracht, dass sich die Verkehrslärmbelastung an der zur geplanten Erschließungsstraße nächstgelegenen Wohnbebauung durch den zukünftigen Verkehr auf der Erschließungsstraße nicht wesentlich erhöht.

Die zentrale Anlieferzone verbleibt an der Nordseite des vorhandenen Betriebes, die Anzahl der Warenlieferungen wird sich von drei auf vier pro Tag erhöhen. An der Südseite des geplanten Marktes ist ein neuer Markteingang geplant. Vorgesehen sind insgesamt 104 Pkw-Stellplätze, davon sind 26 Stellplätze als Mitarbeiterstellplätze nördlich des Gebäudes vorgesehen. Es ist von einer Erhöhung des Kunden-Pkw-Aufkommens von 1.120 Pkw/Tag (Planungsstand 2006) auf 1.600 Pkw/Tag auszugehen.

Der gesamte anlagenbezogene Fahrzeugverkehr ist auf die Tagzeiten (06:00 Uhr bis 22.00 Uhr) beschränkt, Nachtbetrieb findet nicht statt.

Bei den erfolgten Lärmberechnungen wurden folgende Quellen berücksichtigt:

- Fahrzeugverkehr der Kunden
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten (Lkw, Lfw)
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge

Die Berechnung der Fahrzeugverkehre erfolgte gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (LfU). Einkaufswagen wurden nicht berücksichtigt, weil diese bei Textilkaufhäusern nicht relevant sind. Für die Warenanlieferung wurde seitens der Gutachter ein längenbezogener Schalleistungspegel je Fahrbewegung angesetzt.

Als Vorbelastung bzgl. des Gewebelärms wurde das geplante Sondergebiet für Einzelhandel auf dem Gelände des ehemaligen Betonwerkes mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln und die Gewerbegebietsflächen südlich der Bahnhofstraße angenommen.

Die relevanten Immissionsorte stellen die Gebäude Bahnhofstraße 36 und 38 nördlich des Betriebes sowie die Gebäude östlich und südwestlich des Planvorhabens an der Bahnhofstraße dar.

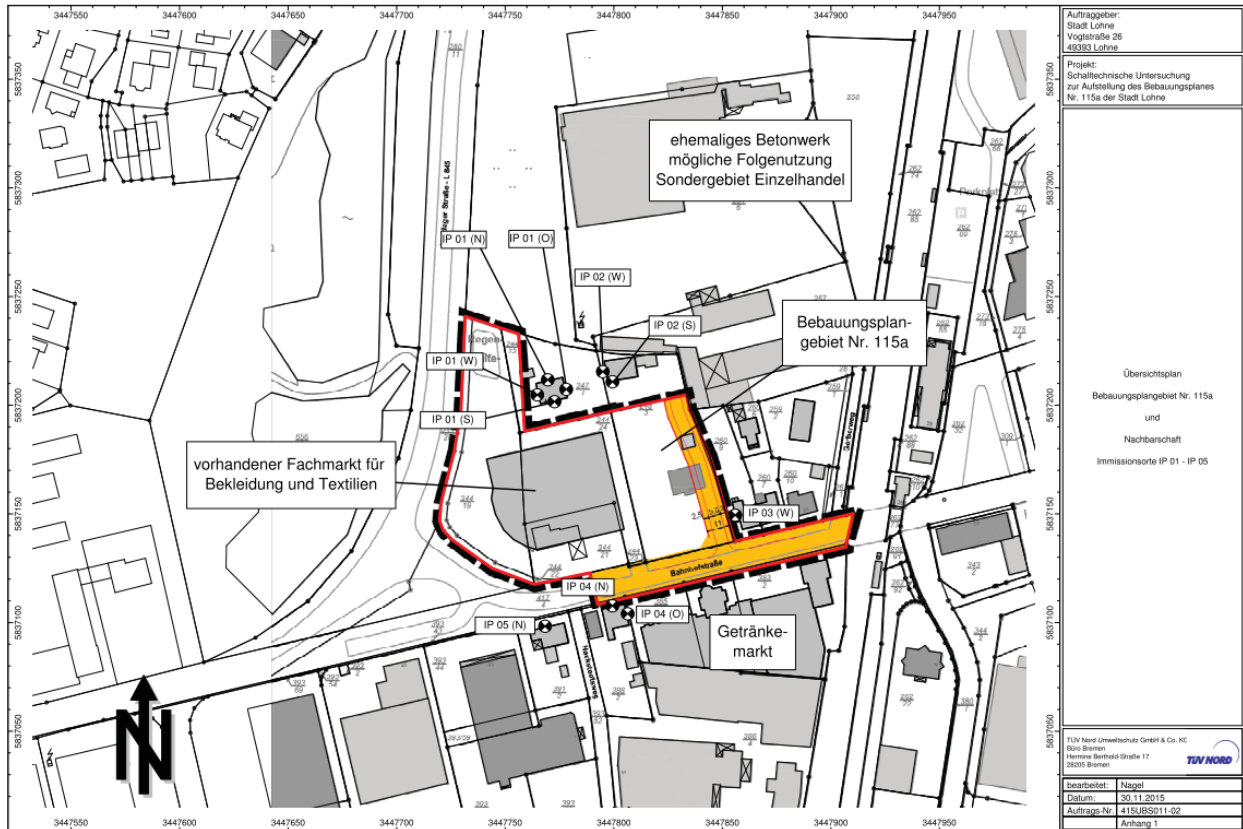
Als Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sind Mischgebietswerte von 60/45 dB(A) nördlich und Gewerbegebietswerte von 65/50 dB(A) südlich der Bahnhofstraße einzuhalten.

---

<sup>3</sup> TÜV NORD Umweltschutz: Schalltechnischer Bericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115a der Stadt Lohne. Hamburg, 01.12.2015

Nachteilige Auswirkungen durch zusätzliche Geräusche liegen dann nicht vor, wenn die zukünftige Gesamtbelastung (Vorbelastung und Zusatzbelastung) den Immissionsrichtwert einhält oder die Zusatzbelastung an dem jeweiligen Immissionsort deutlich, im vorliegenden Fall um mindestens 10 dB(A), unterschreitet.

Aus diesen Rahmenbedingungen konnten Planungszielwerte für die einzelnen Immissionspunkte ermittelt werden. Die Immissionspunkte und die weiteren Rahmenbedingungen sind im Folgenden abgebildet:



Konkret ergibt sich dabei für die einzelnen Immissionspunkte folgendes Bild:

Tabelle 4: Schallvorbelastung (VB), Zusatzbelastung (ZB) des erweiterten Bekleidungs- und Textilfachmarktes, Gesamtbelastung am Tage und Vergleich mit den Immissionsrichtwerten (IRW), alle Werte in dB(A)

Immissionsort	Vorbelastung (VB)		ZB	GB	IRW	ZB - IRW	GB - IRW
	BPlan 80/III	Bplan 50a					
IP 01 (N)	58,5	29,6	49,3	59,0	60,0	-10,7	-1,0
IP 01 (W)	51,4	31,3	56,7	57,8	60,0	-3,3	-2,2
IP 01 (S)	48,9	44	55,7	56,8	60,0	-4,3	-3,2
IP 01 (O)	57,6	43,7	51,1	58,6	60,0	-8,9	-1,4
IP 02 (S)	52,6	44,2	51,9	55,6	60,0	-8,1	-4,4
IP 02 (W)	57,9	40,3	50,7	58,7	60,0	-9,3	-1,3
IP 03 (W)	49,9	56,0	54,5	58,9	60,0	-5,5	-1,1
IP 04 (N)	48,7	56,4	58,7	61	65,0	-6,3	-4,0
IP 04 (O)	48,5	64,1	55,2	64,7	65,0	-9,8	-0,3
IP 05 (N)	47,9	41,9	56,7	57,4	65,0	-8,3	-7,6

Zu erkennen ist, dass an allen Immissionsorten die zulässigen Werte eingehalten werden, die Zusatzbelastung (ZB) liegt zudem vielfach mindestens 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes (IWR) und ist somit als nicht relevant einzustufen.

Auch die ebenfalls abgeprüften Spitzenpegel überschreiten nicht die zulässigen Grenzwerte.

Für die anlagenbezogenen Fahrzeuggeräusche auf den öffentlichen Zufahrtsstraßen gilt gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm Folgendes:

Geräusche des Zu- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermieden werden, soweit

- a) sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen.
- b) keine Mischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- c) die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die Verkehrsgeräusche aus dem Anlieferverkehr sind dabei aufgrund der geringen Frequenz vernachlässigbar.

Die An- und Zufahrt erfolgt allein über die Bahnhofstraße. Bei einer derzeitigen durchschnittlichen Verkehrsstärke von 11.200 Kfz/24 h ist von einer maximalen Zusatzbelastung von 3.200 Kfz/24 h durch das Vorhaben insgesamt auszugehen, dadurch erhöht sich der Verkehrslärmpegel um max. 0,4 dB(A) und ist als nicht relevant einzustufen.

Von den Verkehrsgeräuschen auf der geplanten Erschließungsstraße ist insbesondere das zur geplanten Verkehrsverbindung nächstgelegene Wohnhaus Bahnhofstraße 32 A betroffen. Bei Straßenneubaumaßnahmen ist als Grenzwert die Vorgabe der 16. BImSchV (59 / 49

dB(A) tags/nachts) zu berücksichtigen. Die Erschließungsstraße wurde mit einem Wert von 900 Kfz/Tag hochgerechnet, weil darüber zukünftig ggf. ebenfalls Einzelhandelnutzungen erschlossen werden sollen. Daraus resultiert ein Beurteilungspegel von 53,7 dB(A) im Erdgeschoss tags, die Nachtsituation ist hier irrelevant. Auf der Bahnhofstraße ist ein Beurteilungspegel von 63,9 dB(A) zu erwarten, so dass insgesamt ein Beurteilungspegel von 64,3 dB(A) erreicht wird.

Hierzu wurde ein Straßenentwurf mit Einteilung der Fahrspuren angefertigt (s. Anhänge 2 und 6 des Lärmgutachtens). Durch die Aufteilung 2,5 - 5,5 - 3,0 Meter ist die Verkehrsfläche so gegliedert, dass sich die Verkehrslärmimmissionen an der zur Erschließungsstraße nächstgelegenen Westfassade des Wohnhauses Bahnhofstraße 32A aufgrund der Straßeneubaumaßnahme um weniger als 1,0 dB(A) erhöhen. Der Gesamtlärm wird zukünftig weiterhin durch den Straßenlärm auf der Bahnhofstraße bestimmt. Der hinzukommende Lärm durch die Nutzung der Erschließungsstraße ist nachrangig.

Die Stadt Lohne ist daran interessiert, entsprechend dem Minderungsgebot die geplante Fahrbahn soweit wie möglich von der schutzbedürftigen Wohnbebauung abzuwenden. Daher ist an der östlichen Seite ein Abstand von 3,0 m zum Fahrbahnrand vorgesehen. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,5 m.

#### **4.5 Auswirkungen auf den Einzelhandel**

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Verträglichkeit des Vorhabens zu untersuchen. Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine erweiterte Auswirkungsanalyse<sup>4</sup> als Gesamtbetrachtung erstellt, in der geprüft wurde, ob mit dem Vorhaben in seiner Gesamtheit nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lohne und in benachbarten Kommunen im Einzugsgebiet einhergehen.

Trotz der Lage des Modehauses außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann festgestellt werden, dass die Erweiterung auch im Blick auf das Einzelhandelskonzept vertretbar ist, da die Bemühungen zur Ansiedlung eines Magnetbetriebes in zentralen Versorgungsbereich nicht erfolgreich waren, sortimentspezifische Defizite im zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die sich im Rahmen der bestehenden Strukturen nicht optimieren lassen und der vorliegende Standort als Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich eingestuft wurde.

Mittelzentren haben u. a. die Aufgabe, Angebote für den gehobenen Bedarf zu entwickeln und zu sichern. Innerhalb der Stadt Lohne ist in der jüngeren Vergangenheit im Bereich der Bekleidung/ Wäsche ein Rückgang an Verkaufsflächen (von 10.600 m<sup>2</sup> im Jahr 2008 auf 9.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2015) zu verzeichnen. Die Anzahl der Anbieter hat sich in demselben Zeitraum von 24 auf 16 reduziert, wobei eher kleinflächige Anbieter ihre Geschäfte geschlossen haben. Diese Entwicklung erfolgte trotz wachsender Bevölkerungszahl.

Eine Schädigung der Angebotsstrukturen in der Innenstadt von Lohne ist nicht zu erwarten, da es nur begrenzte Angebotsüberschneidungen mit dem geplanten „Junge Mode“ Angebot

<sup>4</sup> BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur geplanten Vergrößerung des Modehauses Leffers Lohne (Gesamtbetrachtung). Hamburg, d. 10.12.2015



gibt. Die dargestellten Umsatzumverteilungen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 10%, der mehr als unwesentliche Auswirkungen vermuten lässt.

Die Einzelhandelssituation der Stadt Lohne ist durch ein Herzstück im Bereich Marktstraße und davon ausgehende Nebenbereiche gekennzeichnet. Im westlichen Bereich der Bahnhofstraße befinden sich Einzelhandelsbetriebe, die sich in der jüngeren Vergangenheit positiv entwickelt haben. Dem gegenüber hat sich das Einzelhandelsangebot in der Marktstraße nicht positiv entwickelt. Insbesondere in der Bahnhofstraße ist es seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2008 zu verschiedenen Ansiedlungen im Bereich Dienstleistungen und Einzelhandel gekommen. Diese Entwicklung der Bahnhofstraße verbessert die funktionale Anbindung des vorliegenden Standortes.

Dieser Standort wurde bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes als „zentrumsnaher Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel“ eingestuft. Angesichts der verbesserten funktionalen Anbindung des Plangebietes würden bei einer Überarbeitung der Abgrenzungen zum zentralen Versorgungsbereich gute Gründe für die Einbeziehung des vorliegenden Standortes sprechen.

Demgegenüber hat sich der Einzelhandelsbesatz insbesondere in der Brinkstraße deutlich zurückgebildet, so dass hier bereits geprüft wird, ob in den Erdgeschossen der innerstädtischen Kerngebiete Wohnen allgemein zugelassen werden kann. In diesem Zusammenhang muss die Angrenzung des zentralen Versorgungsbereichs auch im Bereich der Brinkstraße an die faktischen Gegebenheiten angepasst werden.

Bei der Ermittlung der Umverteilungseffekte wurde berücksichtigt, dass durch neue Angebote insbesondere im Bereich Bekleidung/ Junge Mode Kaufkraftabflüsse in die nächsten Zentren oder an das Internet reduziert werden können.

Im Kerneinzugsgebiet (Stadt Lohne) wird nach Realisierung der Planung eine Marktabschöpfung von rd. 30,6% erreicht. Diese Marktabschöpfung zeigt die herausgehobene Stellung des Textilkaufhauses im Spektrum der Bekleidungsanbieter der Stadt Lohne.

Die Marktabschöpfungen im Erreichbarkeitsraum (ohne die Stadt Lohne) bewegen sich bei durchschnittlich 13,9 %. Im absatzwirtschaftlichen Nahbereich (ohne Stadt Lohne) bewegen sich die durchschnittlichen Marktabschöpfungen auf einem Niveau von 6,9 %. Im gesamten Einzugsgebiet und Verflechtungsbereich stellt sich somit eine Marktabschöpfung in Höhe von rd. 9,3 % dar.

Innerhalb der Lohner Innenstadt würde die prognostizierte Umsatzumverteilung ca. 3,7 % betragen, für die sonstigen Lagen ca. 4,3 %.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich infolge der Vergrößerung der Verkaufsflächen des Textilkaufhauses keine schädlichen Auswirkungen auf Basis der Umsatzumverteilungen in der Stadt Lohne und im relevanten Umfeld erkennen lassen.

Den Anforderungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) wird die vorliegende Planung ebenfalls gerecht. Das Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Lohne (Einhaltung Kongruenzgebot), der Standort befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage mit Einbindung in das ÖPNV-Netz (Einhaltung Konzentrations- und Integrationsgebot) und die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die integrierten Versorgungsstandorte sowie die

verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden nicht beeinträchtigt (Einhaltung Beinträchtigungsverbot).

## **5. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 A**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen überwiegend den bisherigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 115, der mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 115 A vollständig überplant wird. Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Textilkaufhaus“ festgesetzt. Dabei ist innerhalb des Sondergebietes ein einziges Textilkaufhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Verkaufsfläche darf durch ein in das Textilkaufhaus integriertes Café (Lounge) um maximal 150 m<sup>2</sup> auf dann 3.650 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.02.2011 (4 BN 43/10) eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung für einen einzigen Betrieb festzusetzen. Dadurch wird sichergestellt, dass die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch ist.

Darüber hinaus kann das Hauptsortiment Bekleidung und Textilien durch branchenspezifische Randsortimente wie Accessoires, Schuhe, Lederwaren und Schmuck ergänzt werden. Dies sichert die Wettbewerbsfähigkeit des Textilkaufhauses, minimiert aber auch gleichzeitig die möglichen Folgen für die Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne. Den Vorgaben aus dem Landes-Raumordnungsprogramm folgend, wird festgesetzt, dass die Verkaufsfläche für branchenspezifische Randsortimente einen Anteil von 10 % der maximalen Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Damit wird eine optimale und nachhaltige Entwicklung der Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen vermieden. Die für das Textilkaufhaus geltende Grundflächenzahl von 0,8 darf insbesondere durch die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Diese Festsetzung wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffen, da für den vorliegenden Einzelfall besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Um das vorhabenbezogene Konzept für das Textilkaufhaus zu berücksichtigen, sollen die erforderlichen Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter unmittelbar auf den Baugrundstücken angeordnet werden können. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Lohne in der Abwägung entschieden, ein ca. 4.100 m<sup>2</sup> umfassendes Gebäude für ein Textilkaufhaus auf einer zur Verfügung stehenden Fläche von ca. 8.400 m<sup>2</sup> zuzulassen. Die vorhabenbezogene Versiegelung durch das Textilkaufhaus liegt somit bei einer Grundflächenzahl von unter 0,5.

In der Abwägung aller Belange hält die Stadt Lohne es für verträglich, an diesem integrierten Standort eine Versiegelung von Grundfläche durch die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten bis zu 0,9 der Baugrundstücke zuzulassen und damit die Kappungsgrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 0,1 zu überschreiten. Aus Gründen des Bodenschutzes sollen 10 % der Baugrundstücks-

flächen nicht versiegelt werden. Die vorhabenbezogene Baukörperplanung erfordert unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten mit den angrenzenden Gebäuden im Norden und Osten sowie der Anlage einer geplanten Erschließungsstraße diese Überschreitung, um die bauordnungsrechtlich erforderlichen Einstellplätze und die Fahrspuren für Kunden, Mitarbeiter und Anlieferung auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Die hierdurch entstehenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen der Eingriffsregelung zu diesem Bebauungsplan kompensiert.

Zur Anpassung der Planung an das bestehende Gebäude sowie zur Aufwertung der städtebaulichen Situation entlang der Bahnhofstraße wird als einheitliche Gebäudehöhe für den gesamten Geltungsbereich eine Oberkante von baulichen Anlagen mit 45,0 m über NN festgesetzt und die Zahl der Vollgeschosse auf II begrenzt. Damit gliedert sich das geplante Textilkaufhaus städtebaulich in die vorhandene Gebäudestruktur ein. Die Eingangshöhe in das bestehende Kaufhaus Bahnhofstraße 40 liegt bei 33,40 m über NN.

Um die Betriebsabläufe für das Textilkaufhaus möglichst zu bündeln, wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, nach der auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

## **5.2 Baugrenzen**

Die Baugrenzen für das Sondergebiet stellen eine bestmögliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks sicher. Zu den Nachbargrundstücken ist eine 5 bzw. 3 m breite Fläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um hier gegenüber den Anwohnern sicherzustellen, dass der Einzelhandelsbetrieb einen angemessenen Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhält. Zur Bahnhofstraße hin ist die Baugrenze in einem Abstand zwischen 7,10 m und 8,00 m zur Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Dinklager Straße wird ein Abstand von 20,00 m als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

## **5.3 Öffentliche Verkehrsfläche**

Um die Erschließung der Flächen für das ehem. Betonwerk sowie den sich nördlich und westlich hieran anschließenden Bereich auch von der Bahnhofstraße aus langfristig sicherzustellen, wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die zunächst vor dem Grundstück Bahnhofstraße 36 endet. Die Stadt Lohne ist bereits Eigentümerin des Grundstücks und stellt die entsprechende Fläche zur Verfügung. Die Verlängerung der Verkehrsfläche nach Norden erfolgt sukzessive über die Aufstellung weiterer Bebauungspläne, sobald die Planungs- und Entwicklungsziele für den Bereich um das ehem. Betonwerk feststehen.

Eine Verkehrsuntersuchung zeigt, dass die Anbindung an die Bahnhofstraße ohne weitere Maßnahmen umsetzbar ist. Allerdings rechnen die Gutachter mit erhöhten Verlustzeiten für linkseinschiebende Fahrzeuge in Richtung Innenstadt, sofern der Wert von ca. 900 Kfz/24h durch weitere Einzelhandelsansiedlung auf der Fläche des ehem. Betonwerkes erreicht wird. Durch die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 A ist von keiner wesentlichen Mehrbelastung für die Bahnhofstraße auszugehen.

Die Einrichtungen, die auf der nördlich angrenzenden Fläche geplant sind, generieren ein voraussichtliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.300 Kfz/24h in jeder Richtung. Auf die durch den vorliegenden Bebauungsplan geplante Verkehrsfläche entfallen dabei anteilig ca. 900 Kfz/24h als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV).

Zur Abrundung der von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen erfassten Bereiche wird ein bisher unbeplanter Teilbereich der Bahnhofstraße in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen.

#### **5.4 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.

#### **5.5 Die übrigen Festsetzungen**

Das Niedersächsische Straßengesetz (NStrG) enthält aus Gründen der Verkehrssicherheit bestimmte Regelungen, die auch in dieser Bauleitplanung berücksichtigt werden. Östlich der L 845 wird bis zur Einmündung der geplanten Erschließungsstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, der auf Höhe einer bereits vorhandenen Zufahrt auf einer Länge von 8m unterbrochen wird.

Da das Grundstück 247/1 der Flur 25, Gemarkung Lohne nicht direkt an die geplante Erschließungsstraße angeschlossen ist, wird zur Sicherung der Erschließung an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer festgesetzt.

### **6. 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 Gas und Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG.

- Oberflächenentwässerung** Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser kann wegen der unzulänglichen Untergrundverhältnisse örtlich nicht versickern. Außerdem ist die angrenzend vorhandene RW-Kanalisation in der Bahnhofstraße nicht ausreichend dimensioniert. Daher muss das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zwischengespeichert und anschließend gedrosselt zur Bahnhofstraße abgeleitet werden. Für die Errichtung einer Retentionsfläche und die Einleitung in das Grundwasser oder in ein oberirdisches Gewässer ist eine Erlaubnis gem. § 10 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Schmutzwasserentsorgung** Für den Geltungsbereich sind zentrale SW-Entsorgungsanschlüsse, die zur bestehenden Kanalisation in der Bahnhofstraße führen, vorhanden. In den weiterführenden SW-Kanälen, Pumpwerken und Druckrohrleitungen sowie auf der Kläranlage in Rießel stehen für diese Anschlussenerweiterung ausreichende Ableitungs- und Klärkapazitäten zur Verfügung.
- Müllbeseitigung** Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Vechta. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.
- Telekommunikation** Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Anbieter entsprechender Kommunikationsdienstleistungen übernommen.

## 7. Städtebauliche Daten

Nutzung	Größe in m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet „Textilkaufhaus“	8.744
Öffentliche Verkehrsfläche	2.716
Gesamtfläche	11.460



## Teil II der Begründung: Umweltbericht

### 1 Einleitung

Gemäß § 2 (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 (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 entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan Nr. 115 A trifft folgende Festsetzungen:

Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel	8.744 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.716 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	11.460 m <sup>2</sup>

Die Stadt Lohne stellt den Bebauungsplan Nr. 115 A auf, um eine Erweiterung des bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich abzusichern. Hierzu werden das bereits bebaute Grundstück (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 115) und die benachbarte Fläche (ohne Planungsrecht) im neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 115 A zusammengefasst.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes sowie ihre Berücksichtigung dargestellt.

##### 1.2.1 Biotopschutz

###### □ Natura 2000

Westlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 4,4 km das FFH-Gebiet „Wald bei Burg Dinklage“. Südöstlich liegt das FFH-Gebiet „Diepholzer Moor“ in einer Entfernung von ca. 7,6 km.

Von nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Natura-2000-Gebiete wird auf Grund der Entfernung nicht ausgegangen.

### □ **Sonstige Schutzgebiete**

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind LSG VEC 00052 „Waldgebiet um Gut Hoopen“ (ca. 600 m südlich) und das LSG VEC 00051 „Wassergraben um das Pastorat Lohne“.

Aufgrund der zwischen Plangebiet und LSG liegenden, dichten Bebauung (Innenstadtbereich) sind nachteilige Auswirkungen auf die LSG nicht zu erwarten.

Ca. 3.400 m östlich liegt das Naturschutzgebiet NSG WE 00174 „Südlohner Moor“. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgebiet werden nicht prognostiziert.

### **1.2.2 Artenschutz**

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

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

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

In § 44 (5) BNatSchG sind für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Einschränkungen der Verbote formuliert:

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

## □ Situation im Plangebiet

Zunächst ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>5</sup>

Der westliche Teil des Gebietes wird bereits durch Einzelhandel genutzt. Ein Großteil der Fläche ist durch Gebäude und Stellplätze sowie Zuwegungen versiegelt. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches finden sich Rasenflächen mit jungen Baumpflanzungen. Im nördlichen Plangebiet befindet sich ein Regenrückhaltebecken, umgeben von Rasenflächen.

Auf dem östlichen Teil des Plangebiets ist eine Villa mit parkartig gestaltetem Garten vorhanden. Die parkartige Gestaltung umfasst Rasenflächen, Wege, ältere Bäume – meist exotische Arten oder Formgehölze. Daneben sind auch Strauchgehölze und Rabatten sowie eine alleeartige Begleitung der Zuwegung von der Bahnhofstraße angelegt. Die Grundstücksgrenzen werden von hohen Hecken (Lebensbaum zur bestehenden Einzelhandelsfläche, eine Kombination von Lebensbaum, Eibe und Kirschlorbeer zur Bahnhofstraße) markiert.

Die Gehölze, vor allem die dichten Hecken, weisen ein Potential für Gehölzbrüter auf. Durch die Lage im besiedelten Bereich sind hier vornehmlich siedlungstolerante Arten zu erwarten. Die Gehölze weisen ein mittleres Alter auf und sind als Gestaltung angelegt und gepflegt. Totholz, Astlöcher etc. mit Potential für Höhenbrüter oder Fledermäuse wurden nicht beobachtet. Das Haus bietet potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse, für Gebäudebrüter aufgrund des guten Erhaltungszustandes eher nicht. Aufgrund der Lage im besiedelten Bereich ist eine Funktion für Offenlandbrüter auszuschließen. Weitere potenzielle Vorkommen streng geschützter Arten sind im Plangebiet auf Grund der örtlichen Standortbedingungen und der bekannten Verbreitungskarten streng geschützter Arten nicht zu erwarten.

Die Gehölzbestände im östlichen Teil sowie das alte Gebäude werden überplant und gehen somit in ihrer potentiellen Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse verloren.

Westlich des Plangebietes, auf der Westseite der Dinklager Straße befinden sich flächenhaft ausgeprägte Gehölzbestände, die als Ausweichort für gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse in Frage kommen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind die Entfernung von Sträuchern und Gehölzen, Bau- und Abbrucharbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Reproduktionsphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Gebäude und Gehölzbestände sind durch eine sachkundige Person auf mögliche Quartiere von Fledermäusen und Vogelniststätten zu überprüfen. Werden die Gebäude als ständige Lebensstätte z. B. von Schwalben, Schleiereulen, Hornissen, gebäudebewohnenden Fledermäusen genutzt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Gegebenen-

---

<sup>5</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

falls sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, wie z. B. die Schaffung von Ersatzhabitaten in Form von Nisthilfen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzel-fallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von den Maßnahmen betroffenen Bereiches erforderlich.

#### □ Fazit

Durch die Lage im besiedelten Bereich und die angrenzende Nutzung ist die Bedeutung für Vögel und Fledermäuse eher gering. Unter Berücksichtigung oben genannter Maßnahmen stehen artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegen.

### 1.2.3 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß Nr. 1.b) der Anlage 1 zu § 2 (4), §§ 2a und 4c BauGB die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, sowie die Art ihrer Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
<b>Baugesetzbuch</b>	
§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche vorbereitet. Ein neuer Siedlungsansatz besteht demnach nicht.
§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Um dem Klimawandel entgegen zu wirken, wird eine Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Gehölzen festgesetzt.
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</b>	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege  (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden	Die Planung bereitet einen Eingriff in den Naturhaushalt (Verlust von Lebensraum, Versiegelung) vor, der außergebietlich ausgeglichen wird.

<p>Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die biologische Vielfalt,</li> <li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ol> <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	
<p><b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b></p>	
<p>§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Die Planung führt zu einer Neuversiegelung von Grundflächen. Sämtliche Bodenfunktionen gehen verloren. Ein außergebietlicher Ausgleich ist vorgesehen.</p>
<p><b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</b></p>	
<p>§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.</p>	<p>Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist nach Aussage der Stadt Lohne nicht möglich. Insofern soll eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück vorgenommen werden, ggf. kann auch das bestehende Rückhaltebecken der Fa. Leffers auf dem bestehenden Grundstück in Anspruch genommen werden. Die Regelungen dazu sollen im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.</p>
<p><b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b></p>	
<p>§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.</p>	<p>In der Umgebung des Plangebietes befinden sich schützenswerte Nutzungen (Wohnhäuser).  Durch die Planung werden keine zusätzlichen Lärmauswirkungen hervorgerufen.</p>
<p><b>Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan</b></p>	
<p>Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p>	<p>nicht relevant</p>
<p><b>Ziele gemäß Landschaftsplan</b></p>	



<p>Das Plangebiet liegt im Entwicklungsraum S 1 (Lohne). Für die vorliegende Planung relevante Ziele sind hier</p> <p>Schutz unversiegelter Flächen, Entsiegelung</p> <p>Erhalt/Pflanzung standortheimischer, landschaftstypischer Bäume und Sträucher</p> <p>Erhalt/Schaffung von (Teil-)Lebensstätten von Eulen, Fledermäusen in/an Gebäuden</p>	<p>Die Ziele der Landschaftsplanung wurden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bereits überwunden und sich nicht mehr aktuell.</p>
--	--

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

##### Tiere

Die Gehölze, vor allem die Bäume im östlichen Teil und das alte Gebäude können Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Gehölzbrüter sein. Durch die Lage im besiedelten Bereich sind hier vornehmlich siedlungstolerante Arten zu erwarten. Das Regenrückhaltebecken kann als Lebensraum für wassergebundene Arten wie Amphibien und Libellen dienen, auch aufgrund der nördlich angrenzenden Grünfläche.

##### Pflanzen, Biotoptypen

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wiedererkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen zusammengefasst und beschrieben. Die Biotoptypen werden nach DRACHENFELS (2013)<sup>6</sup> bezeichnet. Die Bestandsaufnahme erfolgte bei Ortsbegehungen (im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 115 im Juli 2006 sowie einer weiteren 2015) und mit Hilfe von Luftbildauswertungen. Der Bestandsplan ist angehängt.

Ein großer Teil des Plangebiets ist bereits bebaut und wird als Einzelhandel (OG) sowie als Parkplatz (OVP) genutzt. Am westlichen und südlichen Rand befinden sich jeweils zwischen den Stellplätzen und der Straße Grünstreifen mit Scherrasen (GRA).

Im östlichen Teil des Plangebiets findet sich ein bebautes Grundstück (OEL) mit einem parkartig gestalteten Garten (PHZ). Die Grenzen des Grundstücks werden durch Zierhecken (BZH) mit Lebensbäumen (Thuja), Eiben, Kirschlorbeer markiert. Die Villa ist mit gepflasterten Wegen an die Straße angebunden.

<sup>6</sup> Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand März 2011 mit Korrekturen und aktuellen Änderungen, Stand 01.10.2013

Den südwestlichen Teil des Plangebiets bildet die Bahnhofsstraße (OVS).

Am nördlichen Rand befindet sich ein Regenrückhaltebecken (SXSu).

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: Der Landschaftsrahmenplan wird mit dem Landschaftsplan weiter konkretisiert, daher wird an dieser Stelle und im weiteren Verlauf auf den Landschaftsplan verwiesen.

Bewertung des Landschaftsplanes: kein wichtiger Bereich

### **2.1.2 Boden**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Gleyböden mit Erd-Niedermoorauflage und befindet sich in der Bodenlandschaft der Talsandgebiete. Der Bereich ist generell für die Trinkwassergewinnung geeignet. Schutzwürdige Böden befinden sich nicht im Plangebiet.

Bewertung des Landschaftsplanes: kein wichtiger Bereich

### **2.1.3 Wasser**

Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 151-200 mm pro Jahr. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist gering.

Der mittlere Grundwassertiefstand unter GOF liegt bei 6 dm, der mittlere Grundwasserhochstand bei 2 dm. Es handelt sich demnach um feuchte Böden.

Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken, weitere Oberflächengewässer liegen nicht vor.

Bewertung des Landschaftsplanes: kein wichtiger Bereich

### **2.1.4 Luft**

Detailangaben zur Luftqualität im Plangebiet liegen nicht vor.

### **2.1.5 Klima**

Lohne liegt im Einflussbereich eines ozeanischen Klimas mit mäßig warmen Sommern und milden Wintern. Das lokale Klima wird im Wesentlichen durch die Nutzung/Vegetationsbedeckung und das Relief bestimmt. Durch die Lage im besiedelten Bereich und die hohe Versiegelungsrate ist von Speicherung der Wärme ohne nächtliche Kaltluftbildung auszugehen.

### **2.1.6 Landschaft**

Das Plangebiet liegt in einem zentral gelegenen Gewerbegebiet von Lohne. Landschaftsprägend sind die Villa auf dem östlichen Teil des Plangebiets und der ausladende Ziergarten, sowie die Gehölzfläche westlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Dinklager Straße. Ansonsten überwiegt jedoch der Charakter eines Gewerbegebietes.

Bewertung des Landschaftsrahmenplanes: kein wichtiger Bereich

### 2.1.7 Mensch

Das Plangebiet liegt am Rande eines Gewerbegebietes. Es ist bereits ein Einzelhandelsbetrieb vorhanden. Östlich und südlich setzen sich Einzelhandels- und Gewerbebebauung fort. Westlich grenzt die vielbefahrene L845 „Dinklager Straße“ an, südlich die ebenfalls verkehrsreiche Bahnhofstraße. Die nachfolgende Tabelle (Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten<sup>7</sup>) gibt die Immissionsorte wieder, die im Rahmen dieser Bauleitplanung untersucht werden.

Tabelle 3: Immissionsorte mit Angabe der Gebietseinstufung gemäß BauNVO, der Immissionsrichtwerte (IRW) (=Orientierungswerte der DIN 18005)

Nr.	Immissionsorte Lage	Gebiets- einstufung	IRW dB(A)]	
			Tag	Nacht
IP 01 (N)	Bahnhofstraße Nr. 38, 1. OG Nordseite	MI <sup>1)</sup>	60	45
IP 01 (W)	Bahnhofstraße Nr. 38, 1. OG Westseite	MI <sup>1)</sup>	60	45
IP 01 (S)	Bahnhofstraße Nr. 38, 1. OG Südseite	MI <sup>1)</sup>	60	45
IP 01 (O)	Bahnhofstraße Nr. 38, 1. OG Ostseite	MI <sup>1)</sup>	60	45
IP 02 (W)	Bahnhofstraße Nr. 36, 1. OG Westseite	MI <sup>1)</sup>	60	45
IP 02 (S)	Bahnhofstraße Nr. 36, 1. OG Südseite	MI <sup>1)</sup>	60	45
IP 03 (W)	Bahnhofstraße Nr. 32a, 1. OG Westseite	MI <sup>1)</sup>	60	45
IP 04 (N)	Bahnhofstraße Nr. 37, 1. OG Nordseite	GEe <sup>2)</sup>	65	50
IP 04 (O)	Bahnhofstraße Nr. 37, 1. OG Ostseite	GEe <sup>2)</sup>	65	50
IP 05 (N)	Bahnhofstraße Nr. 39, 1. OG Nordseite	GE <sup>2)</sup>	65	50

1) Einstufung durch die Stadt Lohne nach § 34 BauGB; Darstellung im Flächennutzungsplan: M

2) Lt. Bebauungsplan Nr. 50a

### 2.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter liegen nicht vor. Als Sachgüter sind die Einzelhandelsnutzung und die Villa aufzuführen.

### 2.1.9 Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt bestehen hier Wechselwirkungen. Veränderungen eines Faktors ziehen Veränderungen der anderen Faktoren nach sich.

## 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da eine Bebauung durch die Darstellung von gemischten Bauchflächen im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet ist, ist mittelfristig von einer Umsetzung auszugehen. Bis dahin

<sup>7</sup> TÜV Nord: Schalltechnischer Bericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115A der Stadt Lohne, Hamburg 01.12.2015

würde das Plangebiet weiterhin der bisherigen Nutzung unterliegen und die mit dieser Nutzung verbundenen Umweltauswirkungen würden weiter bestehen.

## **2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden werden die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt prognostiziert. Hierbei erfolgt gemäß § 2 (4) BauGB eine Beschränkung auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Die relevanten Schutzgüter und Belange ergeben sich aus § 1 (6) Nr.7 BauGB.

### **2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Baum-, Hecken- und Strauchbestände auf der östlichen Teilfläche sowie das Regenrückhaltebecken im Norden werden durch überbaubare Fläche bzw. Verkehrsfläche überplant, ebenso die bestehende Villa.

Der Verlust von Biotopverbundpotential ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

### **2.3.2 Boden**

Bei Realisierung der Planung können Grundflächen im Umfang von ca. 0,26 ha neu versiegelt werden. Auf den künftig versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Auch die unversiegelten Flächen werden im Zuge der Baumaßnahmen sowie bei Anlage von Grünanlagen durch Abgrabungen, Umlagerungen und Strukturveränderungen (Verdichtungen u. Ä.) beeinträchtigt. Sie können jedoch weiterhin Funktionen im Naturhaushalt erfüllen.

Die Versiegelung wird als erhebliche Beeinträchtigung beurteilt. Die Abgrabungen, Umlagerungen und Strukturveränderungen stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

### **2.3.3 Wasser**

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist nicht möglich. Das vorhandene Regenrückhaltebecken wird genutzt.

### **2.3.4 Luft**

Von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Luftqualität wird nicht ausgegangen.

### **2.3.5 Klima**

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume stellen einen nicht unerheblichen Teil der in der näheren Umgebung vorhandenen Bäume dar, so dass auf lokalklimatischer Ebene von Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Durch die Versiegelung sind eine Minderung der Verdunstungsrate und ein Anstieg der Temperaturen im Bereich der versiegelten Flächen zu erwarten. Auswirkungen über das Plangebiet hinaus werden nicht erwartet.

Die Auswirkungen können durch die geplanten Anpflanzungen teilweise ausgeglichen werden.

### **2.3.6 Landschaft**

Kleinräumig verändert sich das Landschaftsbild durch die Überplanung der Villa und vor allem des Gartens deutlich. Durch den in der Umgebung vorherrschenden gewerblichen Charakter ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

### **2.3.7 Mensch**

#### Gewerbelärm

Entsprechend der Objektplanung ist von einer Erhöhung des Kunden-PKW-Aufkommens von 1120 PKW/Tag (Planungsstand 2006) auf 1600 PKW/Tag infolge der Markterweiterung auszugehen. Die östliche Erschließungsstraße soll nur von den Lieferfahrzeugen genutzt werden.

Die Öffnungszeit werktags ist von 07:00 bis – 21:00 Uhr. Der Lieferverkehr beschränkt sich ebenfalls auf die Zeit von 07:00 bis 21:00 Uhr. Damit fällt der gesamte anlagenbezogene Fahrzeugverkehr (Lieferfahrzeuge, Kunden-PKW, Mitarbeiter-PKW) in die Tageszeit von 06:00 – 22:00 Uhr. Nachtbetrieb findet somit auf dem Grundstück nicht statt.

Bei dem hier zu betrachtenden Bekleidungs- und Textilmarkt sind die folgenden immissionsrelevanten Geräuschquellen zu berücksichtigen:

- Fahrzeugverkehr der Kunden,
- Fahrzeugverkehr der Lieferanten,
- Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die geplante Erweiterung des Bekleidungs- und Textilfachmarktes möglich ist, ohne dass diese zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen führt. Gesunde Wohnverhältnisse sind unter dem Aspekt des Lärmschutzes durch die Erweiterung des Textilkaufhauses nicht beeinträchtigt.

#### Verkehrslärm

Der Beurteilungspegelbeitrag der geplanten Erschließungsstraße unterschreitet den schalltechnischen Orientierungswert von 60 dB(A) um mindestens 6 dB(A) und den Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) um mindestens 10 dB(A). Weiterhin erhöhen sich die Verkehrslärmimmissionen an der zur Erschließungsstraße nächstgelegenen Westfassade des Wohnhauses Bahnhofstraße 32A aufgrund der Straßenneubaumaßnahme um weniger als 1,0 dB(A).

Der Gesamtlärm wird zukünftig weiterhin durch den Straßenlärm auf der Bahnhofstraße bestimmt. Der hinzukommende Lärm durch die Nutzung der Erschließungsstraße ist nachrangig.



### 2.3.8 Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt bestehen hier Wechselwirkungen. Veränderungen eines Faktors ziehen Veränderungen der anderen Faktoren nach sich. Diese können möglicherweise auch die Erholungseignung einer Landschaft verändern. Die Versiegelung des Bodens führt zum Verlust von Lebensraum (Schutzgut Tiere und Pflanzen). Die veränderten Standortverhältnisse wirken sich auch auf die Fauna aus, indem Lebensräume entstehen, die von vorher hier nicht vorkommenden Arten besiedelt werden können.

## 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### 2.4.1 Maßnahmen im Plangebiet

#### Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft:

Entlang der Bahnhofstraße und der Dinklager Straße sind Anpflanzungen vorzunehmen (jeweils ein Laubbaum pro 6 Einstellplätze).

Im Folgenden wird durch die Gegenüberstellung der Wertigkeiten der Flächen vor und nach dem Eingriff die rechnerische Größe der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft abgeschätzt. Die Bewertung beruht auf den Empfehlungen des Landkreises Osnabrück<sup>8</sup>. Für den westlichen Teil besteht bereits ein Bebauungsplan (Stadt Lohne, Bebauungsplan Nr. 115). Der Eingriffsregelung wird der planungsrechtliche Bestand zugrunde gelegt. Für den östlichen Teil besteht noch kein Bebauungsplan, hier werden die erfassten Biotoptypen als Bestand bewertet.

Bestand

<b>Biotoptypen/Festsetzungen</b>		<b>Fläche</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Flächenwert</b>
Sondergebiet Einzelhandel (Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 115)	6520			
versiegelt	90%	5868	0	0
Anpflanzfläche		258	1,2	309,6
Restfläche		394	0,7	275,8
Straße (Bestand)	1994			
versiegelt	80%	1595,2	0	0
Restfläche	20%	398,8	0,7	279,16
Neu beplanter Bereich				
Locker bebautes Einfamilienhausgebiet, davon	2946			
versiegelt ca.	30%	883,8	0	0
Garten ca.	70%	2062,2	1,2	2474,64
<b>Summe</b>		<b>11460</b>		<b>3339,2</b>

<sup>8</sup> Landkreis Osnabrück: Das Osnabrücker Kompensationsmodell 2009; Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

Planung

<b>Biotoptypen/Festsetzungen</b>		<b>Fläche</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Flächenwert</b>
Sondergebiet Textilkauflhaus	8744			
versiegelt	90%	7869,6	0	0
Anpflanzfläche		258	1,2	309,6
Restfläche		616,4	0,7	431,48
Straße	2716			
versiegelt	80%	2172,8	0	0
Restfläche	20%	543,2	0,7	380,24
<b>Summe</b>		<b>11460</b>		<b>1121,32</b>

#### 2.4.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der durch die vorliegende Planung verursachte Eingriff von 2.218 Werteinheiten wird vollständig durch Kompensationsleistungen ausgeglichen, die über die Flächenagentur GmbH aus dem öffentlichen, abgestimmten Kompensationsflächenpool bereitgestellt werden. Dem Bebauungsplan Nr. 115 A wird die folgende externe Kompensationsfläche zugeordnet:

Flächenpool Grünes Moor, Stadt Vechta, Flur 32, Flurstück 20 tlw.

Die zugeordnete Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der Flächenagentur GmbH. Für die Fläche wurde ein Pflege- und Entwicklungsplan erarbeitet, der darauf abzielt, über geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen die entsprechenden Flächen ökologisch aufzuwerten. Die Sicherung der Kompensationsverpflichtung erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Lohne und der Flächenagentur GmbH, indem sich die Flächenagentur als Eigentümerin der Flächen verpflichtet, die in den Pflege- und Entwicklungskonzepten dargestellten Maßnahmen durchzuführen.

#### 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient der Erweiterung des am Standort befindlichen Betriebes. Insofern liegen keine Alternativen auf der Hand.

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

##### 3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.<sup>9</sup>

Die Bilanzierung orientiert sich am Bewertungsmodell des Landkreises Osnabrück.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand März 2013

<sup>10</sup> Landkreis Osnabrück: Das Osnabrücker Kompensationsmodell 2009; Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft wurden der Landschaftsrahmenplan<sup>11</sup>, der Landschaftsplan<sup>12</sup> und die Datenbanken des Landes Niedersachsen<sup>13</sup> ausgewertet.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>14</sup> erstellt.

### **3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (*Monitoring*), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Die Stadt führt 3 Jahre nach Umsetzung der Planung eine Ortsbegehung durch, die protokolliert wird.

Weiterhin wird die Stadt Lohne Hinweise der zuständigen Behörden auswerten.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Lohne stellt den Bebauungsplan Nr. 115 A auf, um die Erweiterung des vorhandenen Einzelhandels planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Plangebiet liegt nahe des Lohner Stadtzentrums an der Ecke Dinklager Straße/ Bahnhofstraße und hat eine Größe von ca. 1,15 ha. Der überwiegende, westliche Teil des Plangebiets wird bereits durch ein Einzelhandelsgeschäft genutzt, auf dem verbleibenden, östlichen Teil befindet sich Wohnbebauung.

Die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung (Eingriff) bestehen im Verlust von Biotopverbundpotential sowie im Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung. Es werden außergebietliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die über die Flächenagentur GmbH aus dem öffentlichen, abgestimmten Kompensationsflächenpool umgesetzt werden. Es werden 2.218 Werteinheiten (Osnabrücker Bewertungsmodell) ausgeglichen.

---

<sup>11</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta

<sup>12</sup> Landschaftsplan für die Stadt Lohne (Oldenburg)

<sup>13</sup> NIBIS-Kartenserver des LBEG, Niedersächsische Umweltkarten des NLWKN

<sup>14</sup> TÜV Nord: Schalltechnischer Bericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115A der Stadt Lohne, Hamburg 01.12.2015

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten, sofern Baufeldfreimachungen und Bauarbeiten außerhalb von Brut- und Balzzeiten von Fledermäusen und Vögeln erfolgen.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen des Vorhabens (Monitoring) führt die Stadt nach Rechtskraft der Planung örtliche Begehungen durch und protokolliert die Prüfergebnisse. Weiterhin wertet sie die Hinweise der zuständigen Behörden aus.

Aufgestellt:



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

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, den 22.06.2016

L. S.

(Siegel)

gez. Gerdsmeyer

Gerdsmeyer