

Stadt Lohne

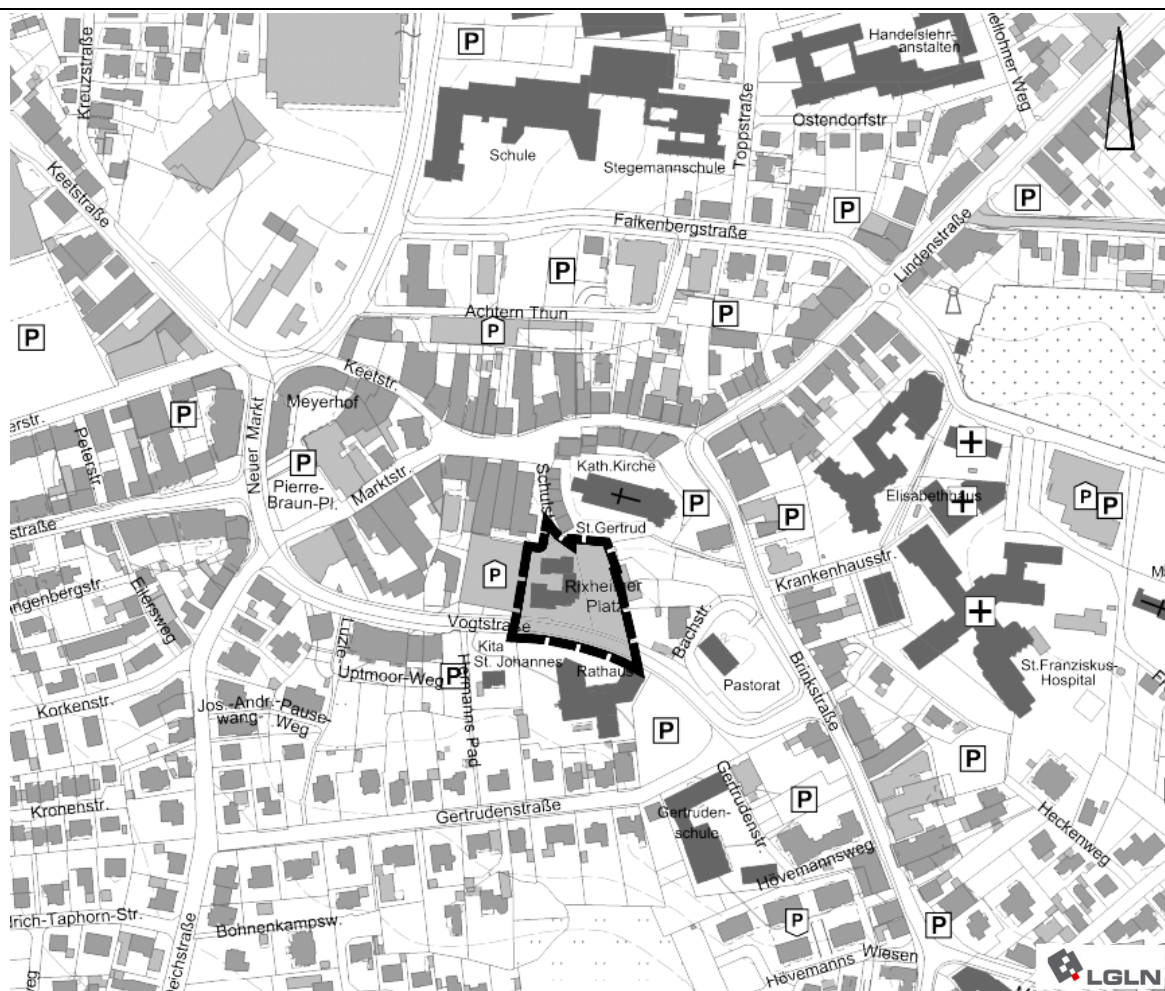
Landkreis Vechta/Oldenburg

Bebauungsplan Nr. 208

„Am Rixheimer Platz“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der
Niedersächsischen Bauordnung

im Verfahren nach § 13a BauGB



Begründung

Abschrift

Mai 2026

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 5335
26043 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

0	Vorbemerkung	1
1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
1.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	2
2	Kommunale Planungsgrundlagen.....	2
2.1	Flächennutzungsplan.....	2
2.2	Bebauungspläne.....	2
2.3	Integriertes Klimaschutzkonzept für Die Stadt Lohne.....	3
3	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	3
4	Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	3
4.1	Belange der Raumordnung.....	6
4.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	6
4.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	7
4.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	8
4.5	Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.....	8
4.6	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	8
4.7	Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.....	9
4.8	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften.....	9
4.9	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	9
4.10	Belange der Wirtschaft	14
4.11	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	15
4.12	Oberflächenentwässerung	15
4.13	Belange des Verkehrs.....	16
4.14	Ergebnisse des integrierten Klimaschutzkonzeptes.....	16
4.15	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	17
4.16	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	18
4.17	Kampfmittel und Altlasten	18
4.18	Bodenschutz	19
5	Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	19

5.1	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	19
5.2	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	20
6	Inhalte der Planung.....	21
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
6.3	Grundstücksbepflanzung	22
6.4	Festsetzungen zum Klimaschutz	22
6.5	Straßenverkehrsfläche	22
7	Örtliche Bauvorschriften	22
8	Ergänzende Angaben	24
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	24
8.2	Daten zum Verfahrensablauf	24

Anlagen

Anlage 1. Breil, Janssen (2025). Artenschutzprüfung Stufe I für den Bebauungsplan 208 „Am Rixheimer Platz“ in Lohne. PD Dr. Klaus Handke - Ökologische Gutachten.

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

0 Vorbemerkung

Auf rechtlicher Grundlage von § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 erfüllt werden.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 handelt es sich um eine Maßnahme der Innen-entwicklung. Das Plangebiet liegt im Stadtkern der Stadt Lohne und ist bereits baulich genutzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 3.997 m² und die Festsetzung der GRZ orientiert sich am Bestand. Der Geltungsbereich liegt damit unter den maximal zulässigen 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken wird diesen Schwellenwert nicht überschreiten.

Die Planung bereitet oder begründet nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und zeigt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genann-ten Schutzgüter. Es sind keine kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil keine weiteren Änderungen oder Neuaufstellungen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Der Bebauungsplan kann daher ohne Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Zudem gelten Eingriffe, die aufgrund der Auf-stellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im betreffenden Innenstadtbereich geschaffen werden. Das derzeit geltende Baurecht aus dem Jahre 1968 bzw. 2004 basiert auf überholten Festsetzungen, die den heutigen städtebaulichen Anforderungen sowie den aktuellen Nut-zungsstrukturen nicht mehr gerecht werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 208 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunal-verfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 141/10, 141/11 142/3, 141/8, 184/28 und 137/12 der Flur 24 in der Gemarkung Lohne. Der genaue Geltungsbereich kann der Abgrenzung auf der Planzeichnung oder dem Deckblatt dieser Begründung entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum der Stadt Lohne, entlang der Vogtstraße. Der Geltungsbereich ist bereits bebaut. Der westliche Bereich wird für Vereinshäuser und Bibliotheken, der östliche Bereich wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. Der südliche Geltungsbereich wird durch die Vogtstraße genutzt.

Nördlich grenzt der Geltungsbereich an die Pfarrkirche St. Gertrud und gewerbliche Nutzungen. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an eine Tiefgarage mit Parkdeck an. Östlich grenzt der Geltungsbereich an gewerbliche und Büronutzungen. Die Vogtstraße grenzt im Süden an das Rathaus der Stadt Lohne.



Abbildung 1. Luftbild des Geltungsbereiches. Quelle: Niedersächsische Umweltkarten mit Daten des LGLN (2026).

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt Flächen für den Gemeinbedarf und Parkplatz dar. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.

2.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan Nr. 12 und den Bebauungsplan Nr. 12/X planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 12 von 1968 setzt für den Geltungsbereich Kerngebiete mit geschlossener Bauweise, maximal drei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 fest. Mit dem Bebauungsplan Nr. 12/X wurde der östliche Teilbereich des vorliegenden Geltungsbereiches neu beplant und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche festgesetzt. Zudem werden randliche Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

2.3 Integriertes Klimaschutzkonzept für Die Stadt Lohne

Die Stadt Lohne hat ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet, in dem sind die klima- und energiepolitischen Ziele der Stadt gebündelt dargestellt werden¹. Das Konzept orientiert sich an der Erreichung der nationalen Klimaschutzziele. Dabei wurden in dem Konzept die dafür notwendigen Maßnahmen für die nächsten fünf bis zehn Jahre identifiziert.

Das Konzept untergliedert sich in die Formulierung der Zielvorstellungen, einen Analyseteil, in dem die Ausgangssituation und das Entwicklungspotenzial dargestellt werden sowie die Entwicklung eines Maßnahmenkataloges und eines Controlling-Systems.

Ein Teil der Maßnahmenentwicklung umfasst auch die Erarbeitung von Klimaschutzmaßnahmen in der Bauleitplanung, die in diese Planung einfließen.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im betreffenden Innenstadtbereich geschaffen werden. Das derzeit geltende Baurecht des Bebauungsplanes Nr. 12 aus dem Jahre 1968 basiert auf überholten Festsetzungen, die den heutigen städtebaulichen Anforderungen sowie den aktuellen Nutzungsstrukturen nicht mehr gerecht werden.

Seit mehr als zwei Jahren befasst sich die Stadt Lohne u.a. mit der städtebaulichen Weiterentwicklung und Neugestaltung des Rixheimer Platzes im Rahmen des Gestaltungskonzeptes Innenstadt.

Der westliche Teil des vorliegenden Geltungsbereiches soll für eine städtebaulich verträgliche Entwicklung planungsrechtlich neu gesichert werden. Ziel ist eine Anpassung der Festsetzungen an die aktuellen städtebaulichen Erfordernisse sowie eine Förderung einer klimaverträglichen Bebauung im Ortskern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 soll die planungsrechtliche Grundlage für eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung der Fläche geschaffen werden.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung
siehe Kapitel 4.1

¹ Stadt Lohne (2021). Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Lohne. URL: https://www.lohne.de/city_info/display/dokument/show.cfm?region_id=465&id=418223

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
siehe Kapitel 4.4
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung
Mit der Planung wird eine geringe Menge an Wohnraum geschaffen. Die Planung dient der Diversifizierung von Wohnformen in der Stadt Lohne.
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
siehe Kapitel 4.5
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
Mit der Planung wird der Stadtkern Lohne weiterentwickelt und an die Erfordernisse des Klimaschutzes angepasst.
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
siehe Kapitel 4.7
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
siehe Kapitel 4.8
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere:
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
siehe Kapitel 4.9
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
siehe Kapitel 4.9
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
siehe Kapitel 4.4
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
siehe Kapitel 4.10
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
siehe Kapitel 4.11
f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

Betroffenheit
siehe Kapitel 4.3
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaug Gebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023
siehe Kapitel 4.9
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
Nicht betroffen.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
Nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
siehe Kapitel 4.10
b) der Land- und Forstwirtschaft,
nicht betroffen.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
siehe Kapitel 4.10
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
siehe Kapitel 4.11
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
siehe Kapitel 4.11
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen
Nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
siehe Kapitel 4.13
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
Nicht betroffen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Betroffenheit
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
siehe Kapitel 4.15
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
Mit der Planung sind sowohl Wohnnutzungen als auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen
siehe Kapitel 4.16
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel
siehe Kapitel 4.2
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung
siehe Kapitel 4.9
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
siehe Kapitel 4.3

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017, inklusive der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (in Kraft getreten am 17.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen. Die Stadt Lohne ist als Mittelzentrum im LROP ausgewiesen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises weist für den Geltungsbereich ein Zentrales Siedlungsgebiet aus. Weiter wird im RROP als Grundsatz unter 2.1.01 formuliert, dass die Siedlungsentwicklung im Landkreis Vechta soll auf die festgelegten Zentralen Siedlungsgebiete sowie die Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten konzentriert werden soll. Mit der vorliegenden Planung werden auch Wohnnutzungen ermöglicht. Dieser Aspekt steht im Einklang mit der Raumordnung. Die Stadt Lohne wird zudem als Mittelzentrum mit den damit verbundenen Funktionen ausgewiesen. Großflächiger Einzelhandel ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

Die Stadt Lohne kann keinen Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erkennen.

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Mit der vorliegenden Planung wird bereits bebaute Fläche neu beplant. Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme weniger Einzelbäume fast vollständig versiegelt. Mit der vorliegenden Planung werden ausschließlich bereits bebaute Flächen überplant. Auf diese Weise kann auf eine Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen verzichtet werden. Die Planung steht im Einklang mit den Belangen der Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG, erstmals in Kraft getreten am 12.12.2019). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystem. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Die vorliegende Planung trägt den Belangen der Klimaanpassung und des Klimaschutzes Rechnung, indem keine zusätzlichen, zuvor un bebauten Flächen neu versiegelt werden. Zudem werden gesunde Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt und fossile Brennstoffe ausgeschlossen. In den örtlichen Bauvorschriften werden außerdem Vorschriften zur Nutzung von Photovoltaik auf Dachflächen und zur Begrünung von Flachdächern formuliert. Die Dachbegrünung dient dem Schutz vor Starkregenereignissen und der Retention von Niederschlagswasser.

Die Stadt Lohne betrachtet die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung als beachtet.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Der Geltungsbereich ist bereits durch seine Lage im Stadtkern und die umgebenden Nutzungen vorgeprägt.

Da sich die bestehende Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und gemeinnützigen Einrichtungen im Grundsatz nicht ändert, sondern planungsrechtlich gesichert wird, geht die Stadt Lohne davon aus, dass der bisherige Schutzanspruch unverändert bleibt.

Da es sich um ein bereits erschlossenes und vollständig bebautes Gebiet in zentraler Lage handelt, werden gegebenenfalls entstehende Überschreitungen der Orientierungswerte in Kauf genommen. Die Stadt stellt in die Abwägung ein, dass insbesondere in zentralen Lagen die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können und eine Vorbelastung aufgrund der Standortvorteile in Kauf zu nehmen ist.

4.5 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum der Stadt Lohne. Als Mittelzentrum sind im Stadtbereich Grundschulen und weiterführende Schulen vertreten. Eine Grundschule liegt in ca. 200 m Entfernung zum Geltungsbereich. Weiterführende Schulen liegen mit einer Realschule in 450 m und mit einem Gymnasium in 1,3 km Entfernung. Darüber hinaus befinden sich weitere formale und non-formale Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet.

Das Industrie-Museum Lohne liegt in ca. 600 m Entfernung zum Geltungsbereich. Auch Sport-, Schützen- oder Heimatvereine stehen der Bevölkerung in Lohne mit einem umfangreichen Angebot zur Verfügung. Die Belange stehen der Planung nicht entgegen.

4.6 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Im Stadtgebiet Lohne befinden sich zahlreiche Denkmäler. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die St. Gertrud Kirche an, die als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG eingetragen ist. Von der Vogtstraße aus besteht über den Rixheimer Platz ein nahezu unverbauter Blick auf den westlichen Kirchteil samt Kirchturm. Der Rixheimer Platz wird unverändert als Stellplatzflächen erhalten bleiben. Stadtbildprägende Gehölze werden als Einzelbäume erhalten. Der westliche Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist bereits baulich genutzt. Zudem orientiert sich die Planung an den bestehenden Gebäudehöhen im Umfeld des Geltungsbereiches und sieht im Süden eine Staffelung der Höhen vor, um eine zu massive Gebäudekubatur zu verhindern. In Richtung der Kirche werden die entstehenden Gebäude durch Bestandsbäume eingegrünt, die auch weiterhin erhalten werden sollen. Zudem bestehen nördlich des Geltungsbereiches entlang der Schulstraße ebenfalls zweigeschossige Gebäude mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss sowie kleinteilige Heckenbegrünungen, die die Sichtbeziehung zwischen Kirche und Bauteppich einschränken. Aufgrund der bestehenden Bebauung entlang der Schulstraße, der vorgesehenen Begrünung, dem Höhenunterschied zwischen dem Platz, auf dem die Kirche steht und dem Rixheimer Platz, der vorhandenen Bestandsnutzung sowie den vorgesehenen Festsetzungen zur Einschränkung der Gebäudekubatur, bewertet die Stadt Lohne die Entwicklung als verträglich.

Östlich der Kirche befindet sich das Alte Rathaus, das ebenfalls als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG eingetragen ist. Das Alte Rathaus ist durch bestehende Begrünung und Bebauung vom Geltungsbereich abgetrennt. Die Belange dieses Denkmal werden nicht berührt.

Südlich des Rathauses und östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Pastorat als Einzeldenkmal samt Garten und Graftanlage, die jeweils gemäß § 3 Abs. 3 S. 2 NDSchG als Teil eines Baudenkmals eingetragen sind. Die Belange dieses Denkmals werden durch die Planung nicht berührt. Die Sichtbeziehung ist aufgrund der vorhandenen Begrünung östlich des Geltungsbereiches bereits eingeschränkt. Die Denkmalflächen des Pastorates werden nicht berührt. Der Geltungsbereich ist bereits durch bauliche Nutzungen vorgeprägt. Einschränkungen der Gebäudekubatur sind vorgesehen.

Südlich der Vogtstraße befinden sich zudem entlang der Gertrudenstraße Wohnhäuser als Einzeldenkmale und mit ihrer Ensemblewirkung als Gruppe baulicher Anlagen gemäß §3 Abs. 3 S. 1 NDSchG. Da aufgrund des neuen Rathauses keine Blickbeziehung zwischen der vorliegenden Planung und den Denkmälern besteht, das Stadtzentrum Lohne bereits baulich vorgeprägt ist und die vorliegende Planung sich mit ihren Festsetzungen am umliegenden Bestand orientiert, geht die Stadt davon aus, dass diese Gruppe baulicher Anlagen von der Planung nicht betroffen ist.

Im Verfahren wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb des historischen Stadtkerns der Stadt Lohne befindet. Bei Erdarbeiten muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Direkt nördlich des Areals wurde im Rahmen einer Notausgrabung eine mittelalterliche Siedlung (FstNr. 69) nachgewiesen. Sofern abgängige Gebäude über einen Keller verfügen, ist eine archäologische Baubegleitung während des Abbruchs nicht erforderlich. Verfügt das Gebäude hingegen über keinen Keller, ist eine archäologische Baubegleitung während des Abbruchs notwendig.

4.7 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Ortsbild ist im Geltungsbereich durch Siedlungsstrukturen aus Wohnen und Einzelhandel sowie Gemeinbedarfsnutzungen geprägt. Durch die Steuerung der Wohnungsdichte, der Ausnutzung und der baulichen Strukturen werden die vorhandenen Strukturen des Siedlungsbereichs gesichert und einer Überformung entgegengewirkt. Die Festsetzungen orientieren sich an dem umgebenen Bestand. Die Belange des Ortsbildes werden gewahrt.

4.8 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

Der Geltungsbereich wurde lange Zeit durch eine Kirchengemeinde für ein Gemeindehaus genutzt. Die Fläche wurde jedoch von der Kirche verkauft und nicht weiter genutzt. Die Räumlichkeiten werden in das neu entstandene Pfarrzentrum an der Brinkstraße verlegt. Die Herabgabe der Flächen basiert entsprechend auf Freiwilligkeit. Die Nutzungen bleiben der Stadt an anderer Stelle erhalten. Die Belange von Kirchen- und Religionsgemeinschaften stehen der Planung nicht entgegen.

4.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfordert weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB noch einen Umweltbericht nach § 2a BauGB. Die Planung dient der Nachverdichtung innerhalb eines bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereichs. Gegenüber einer Neuinanspruchnahme ist diese durch eine Reduzierung des Flächenverbrauchs in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft positiv zu bewerten.

Das Plangebiet ist auf der Rechtsgrundlage des aktuellen Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 12 (1967) und seiner 10. Änderung (2004) bereits als für die Bebauung vorgesehene Fläche ausgewiesen. Da der Bebauungsplan Nr. 12 vor 1990 aufgestellt wurden, gilt die BauNVO von 1977. Damit ist eine 100%ige Versiegelung im Bereich der Bestandsbebauung bereits rechtlich zulässig.

Aktueller Zustand

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.997 m² und befindet sich in einem bereits weitgehend versiegelten und siedlungsstrukturell geprägten Bereich. Der „Rixheimer Platz“ wird bereits als Stellplatz genutzt. Westlich und östlich des Stellplatzes befinden sich je eine Reihe junger Spitz-Ahornbäume mit geringem Stammdurchmesser und niedriger Wuchshöhe. Südlich angrenzend ist auch die Vogtstraße Teil des Plangebietes. Des Weiteren befindet sich ein Bestandsgebäude mit aktueller Gewerbe- und Wohnnutzung im Geltungsbereich. Im Norden ist eine bepflanzte Rabatte vorhanden.

Nördlich und südlich des Bestandsgebäudes befinden sich zwei Kastanien mit jeweils etwa 40 cm (südlich) bzw. 60 cm (nördlich) Stammdurchmesser und eine Linde (nördlich) mit einem Stammdurchmesser von etwa 50 cm. Es liegt ein Gutachten zum Artenschutz (überschlägige Vorabschätzung) vor². Entsprechend des Gutachtens wurde an der südlichen Kastanie eine kleine Höhle gefunden. Fledermäuse finden hier und am beschädigten Dach des Gebäudes potenzielle Quartiersstrukturen. Auch für gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten bietet das Plangebiet Nistmöglichkeiten. So wurde ein verlassenes Vogelnest in einem der jungen Spitz-Ahornbäume der westlichen Baumreihe gefunden. Da es sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches und bereits verdichtetes Gebiet handelt, ist eine Lebensraumeignung lediglich für siedlungstolerante und nicht störungsempfindliche Tierarten anzunehmen.

Boden

Laut der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) im Maßstab 1:50.000³ liegt im Plangebiet überwiegend Mittlerer Podsol vor. Die Bodenfunktionen sowie der Bodenwasserhaushalt sind bereits im Ausgangszustand durch die Bebauung und Versiegelung insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes weitgehend überprägt. Altlastenstandorte sind innerhalb des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung nicht bekannt⁴.

Wasser

Das Plangebiet ist bereits weitgehend versiegelt, sodass der Wasserhaushalt im Plangebiet bereits stark anthropogen überprägt ist und somit nur von untergeordneter Bedeutung. So liegt die Grundwasserneubildungsrate im Bereich von 50 – 150 mm/a⁵. Oberflächengewässer oder Entwässerungsgräben sind im Plangebiet nicht vorhanden. Anfallendes Niederschlagswasser wird in das bestehende Entwässerungssystem eingeleitet.

² PD Dr. Klaus Handtke Ökologische Gutachten (2025): Artenschutzprüfung Stufe I für den Bebauungsplan 208 „Am Rixheimer Platz“ in Lohne. Stand: 28.11.2025.

³ NIBIS® Kartenserver (2026): Bodenkunde, Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff 01/2026).

⁴ NIBIS® Kartenserver (2026): Altlasten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff 01/2026).

⁵ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2026): Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff 01/2026).

Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich klimaökologisch in der Region Geest- und Bördelandschaft.⁶ Mit dieser Lage in der Maritim-Subkontinentalen Klimaregion gehen im Plangebiet durchschnittliche Jahrestemperaturen von 9,9° C (Klimaperiode 1991 – 2020)⁷ einher. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 726 mm mit einem ausgeglichenen Niederschlag im Jahresverlauf. Informationen über die Luftqualität liegen nicht vor.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 208 wird ein Gebiet, das bislang als Kerngebiet (MK) festgesetzt war (B-Plan Nr. 12), als urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen. Dadurch, dass die Flächen im Plangebiet somit bereits zur Bebauung vorgesehen waren, ist durch die Neuauflistung nicht von Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen (siehe Tabelle 1). Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 die BauNVO von 1977 galt, führt die vorliegende Planung im rechtlichen Sinne nicht zu einer erhöhten Versiegelung, da die damals gültige BauNVO eine vollständige Versiegelung durch Nebenanlagen zuließ. Im aktuell geltenden Bebauungsplan Nr. 12/X ist der Rixheimer Platz bereits als Stellplatz ausgewiesen.

Die östliche Ahornreihe sowie zwei Ahorne der westlichen Reihe und die im Norden gelegene Kastanie waren bislang planungsrechtlich zum Erhalt festgesetzt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 wird von einer erneuten Festsetzung zum Erhalt abgesehen.

Aufgrund des insgesamt eingeschränkten Entwicklungszustandes der betreffenden Bäume besteht aus städtebaulicher Sicht kein zwingendes Erfordernis für deren dauerhaften Erhalt. Zudem ermöglicht der Verzicht auf die Festsetzung eine größere Flexibilität bei der Gestaltung und funktionalen Ausgestaltung des Stellplatzbereichs. Dennoch handelt es sich dabei im Rahmen der Eingriffsregelung grundsätzlich um einen erheblichen Eingriff.

Tabelle 1: Planungsrechtliche Eingriffsbewertung

Geltendes Planrecht (Nr. 12 (1967) inkl. 10 Änderung (2004))	Bebauungsplan Nr. 208	Auswirkungen
Kerngebiet mit einer GRZ von 0,6 (100% Versiegelung möglich)	Urbanes Gebiet mit einer GRZ von 1,0 (maximale Versiegelung 100%) (BauNVO 2017)	➔ Kein Eingriff
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (100% Versiegelung möglich)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (100% Versiegelung möglich)	
Straßenverkehrsfläche (100% Versiegelung möglich)	Straßenverkehrsfläche (100% Versiegelung möglich)	

⁶ Niedersächsisches Landschaftsprogramm

⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2026): Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff 01/2026).

Planzeichnerische Festsetzung von elf Bäumen	Planzeichnerische Festsetzung dreier Altbäume	Eingriff
--	---	----------

Nach der Gegenüberstellung von bestehendem und neuem Planungsrecht erfolgt in Bezug auf die Baumbestände ein Eingriff. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis besteht daher nicht. Die Stadt wird die Bäume an anderer Stelle im Stadtgebiet ersetzen.

Artenschutzverträglichkeit

Auch in beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu prüfen, ob das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben berührt wird. Dieses Gesetz schützt alle Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, indem es die Tötung, Störung und die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbietet. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten. Dennoch ist auf der Ebene der Bauleitplanung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung entgegenstehen.

Zur Bewertung des Habitatpotenzials für artenschutzrechtlich relevante Arten wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt (siehe Anlage 1), deren Inhalte in die folgenden Ausführungen übernommen wurden.

Vögel: Die im Bestand vorhandenen Strukturen bieten Habitatpotenzial für gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen ist davon auszugehen, dass es sich vorwiegend um störungsunempfindliche, siedlungstolerante Arten handelt. Eine Kastanie, die aufgrund der vorhandenen Baumhöhle ein Potenzial als dauerhafte Niststätte aufweist, wird zum Erhalt festgesetzt.

Fledermäuse: Das im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans zum Abriss vorgesehene Gebäude bietet aufgrund des beschädigten Daches potenziell geeignete Strukturen für Fledermausquartiere. Eine Kastanie, die aufgrund der vorhandenen Baumhöhle ein Quartierspotenzial für Fledermäuse aufweist, wird zum Erhalt festgesetzt.

Bei den Gehölzen, die in Bebauungsplan Nr. 208 nicht mehr zum Erhalt festgesetzt sind, handelt es sich um schlecht entwickelte Jungbäume mit geringem Stammdurchmesser, an ihnen konnten keine Hinweise auf Baumhöhlen gefunden werden.

Sonstige Artengruppen: Vorkommen von streng geschützten Arten, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Farn- und Blütenpflanzen, Amphibien, Libellen oder Heuschrecken sind, aufgrund der Ausstattung des Habitats einerseits und der Lebensraumsprüche andererseits, nicht zu erwarten.

Verbot von Tötung und Schädigung von Tieren und ihren Entwicklungsformen:

Das beschädigte Dach des Bestandsgebäudes dient potenziell als Fledermausquartier. Vor Abriss des Gebäudes ist eine Kontrolle durch einen Fledermausexperten durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Der einzige Baum, in welchem eine Baumhöhle und somit ein potentielles Fledermausquartier festgestellt wurde, wird zum Erhalt festgesetzt.

Zum Schutz von Brutvögeln (Gebäudebrüter) ist das im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans zum Abriss vorgesehene Gebäude sowie weitere bauvorbereitende Maßnahmen außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollte ein Abriss innerhalb der Brutzeit (März bis Oktober, da Ringeltauben bis in den Oktober hinein brüten können) durchgeführt werden, muss das Gebäude vorher nach brütenden Ringeltauben, Haussperlingen und Dohlen abgesucht werden. Ein Abriss innerhalb der Brutzeit hingegen erfordert eine gezielte Kontrolle auf brütenden Ringeltauben, Haussperlingen und Dohlen.

Bezüglich der Gehölzbrüter sind bei einer Entfernung bzw. Fällung der Gehölze außerhalb der Brutzeit (November bis Februar) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten. Bei einer Entfernung der Gehölze innerhalb der Brutzeit (März bis Oktober) wäre eine Kontrolle sämtlicher Bäume auf Nester unmittelbar vor der Fällung zwingend erforderlich.

Verbot der erheblichen Störung von Tieren:

Im artenschutzrechtlichen Sinne liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben zu erheblichen Störungen im artenschutzrechtlichen Sinne führt. Durch die bereits vorhandene akustische und optische Vorbelastung durch die Siedlungsstruktur im Geltungsbereich ist davon auszugehen, dass die Planrealisierung nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führt.

Im Allgemeinen ist während Bauarbeiten von einem temporär erhöhten Störpotential auszugehen. Ein dann temporäres Ausweichverhalten betroffener Arten ist durch die in der direkten Umgebung vorhandenen ähnlichen Habitate möglich.

Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z.B. Vogelneester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z.B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Unter Beachtung von Bauzeitenregelungen (kein Gebäudeabriss/-umbau, keine Gehölzentfernungen in der Zeit von Brutzeit) können Beschädigungen von saisonal genutzten Niststätten ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit von dauerhaft genutzten Lebensstätten ist auch außerhalb der Brutzeit auszuschließen.

Bezüglich der Brutvögel wurde vorliegend lediglich in einem Baum mit Baumhöhle ein Quartierspotenzial erkannt. Dieser Baum wird zum Erhalt festgesetzt, so dass eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Bezüglich der Fledermäuse dient entsprechend Gutachten das beschädigte Dach des Bestandsgebäudes potenziell als Fledermausquartier. Vor Abriss des Gebäudes ist eine fachgutachterliche Kontrolle vorzunehmen. Sollte ein Fledermausquartier festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Ersatz-Quartiere im räumlichen Zusammenhang herzurichten.

Fazit:

Unter Berücksichtigung von bauzeitlichen Vermeidungsmaßnahmen sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen, die der Neuaufstellung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Natura 2000 – Verträglichkeit

Das Plangebiet befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe von Natura 2000-Gebieten. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete Wald bei Burg Dinklage (Nr. 297) und Diepholzer Moor (Nr. 429) liegen zwischen 5 und 7 km westlich bzw. südöstlich des Plangebiets⁸. Aufgrund der räumlichen Distanz und der geringen Intensität des Planvorhabens ist von FFH-Verträglichkeit auszugehen.

EU-Vogelschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht im näheren Umkreis des Plangebietes. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Dümmer“ (DE3415-401) liegt etwa 11 km südlich des Plangebiets, das EU-Vogelschutzgebiet „Diepholzer Moorniederung“ (DE3418-401) etwa 17 km südöstlich des Plangebiets⁹. Auswirkung der Planung auf das EU-Vogelschutzgebiete können somit ebenfalls aufgrund der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe (etwa 40 m) zu dem Landschaftsschutzgebiet „Wassergraben um das Pastorat Lohne“ (LSG VEC 00051¹⁰, im Landschaftsrahmenplan auch unter der Nummer LEC VEC 107 angegeben¹¹). Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte. Aufgrund der geringen Intensität des Vorhabens, sowie des Abstands von ca. 40 m sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

Darstellungen von Landschaftsplänen

Im aktuellen Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta sind im Zielkonzept keine konkreten Ziele vorgesehen, es gelten lediglich die Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Da das Plangebiet im Landschaftsplan nicht gesondert ausgewiesen ist, ergeben sich daraus keine weitergehenden naturschutzfachlichen Vorgaben.

4.10 Belange der Wirtschaft

Mit der vorliegenden Planung werden Urbane Gebiete planungsrechtlich gesichert. Damit sind alle allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO Teil des vorliegenden Bebauungsplanes. Entsprechend werden Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe im Geltungsbereich unter Anderem allgemein zulässig. Zudem wird festgesetzt, dass Wohnnutzungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind. Mit diesen Festsetzungen wird Planungssicherheit für gewerbetreibende geschaffen und sichergestellt, dass die Erdgeschossnutzungen gewerblich geprägt sein werden.

⁸ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2026): Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff 01/2026).

⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2026): Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff 01/2026).

¹⁰ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2026): Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff 01/2026).

¹¹ Landkreis Vechta (2017): BürgerGIS (Zugriff 02/2026).

4.11 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen und Standorten grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Arbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur leitungsresistente Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ verwiesen. Die jeweiligen Schutzabstände sind den Unterlagen der Versorgungsträger zu entnehmen und einzuhalten.

Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Trinkwasser- und Schmutzwassernetz des zuständigen Versorgungsträgers angeschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Leitungen der Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung. Im Verfahren wird darauf hingewiesen, dass die Schutzstreifen-trasse (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen und Bäume müssen einen Abstand von mindestens 2,50m zur Leitung haben.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises.

Strom- und Gasversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Strom- und Gasnetz der zuständigen Versorgungsträger angeschlossen.

Post- und Telekommunikationswesen

Das Plangebiet ist bereits an das Netz des Post- und Telekommunikationswesens der zuständigen Versorgungsträger angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Löschwasserversorgung des Ortsnetzes der Stadt angeschlossen. Im Verfahren wird für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 208 eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h (1600 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz erforderlich benannt. Diese kann mit den vorhandenen Anlagen erreicht werden.

4.12 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Die Flächen sind bereits versiegelt. Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen (RRB, Zisterne, etc.) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2 l/s/ha) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

4.13 Belange des Verkehrs

Der Geltungsbereich wird über die Vogtstraße verkehrlich erschlossen. Über die Bahnhofstraße bzw. die Keetstraße erfolgt ein Anschluss an die Dinklage Straße, die als Landesstraße L845 eingetragen ist und im Westen einen Anschluss an die Autobahn A1 sowie im Norden an die Bundesstraße 69 ermöglicht. Damit ist der Geltungsbereich an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

In ca. 600 m Entfernung liegt der Bahnhof Lohne. Der Bahnhof wird von der Bahnlinie RB58 in Richtung Osnabrück und Bremen angefahren. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Lohne(Oldb) Gertrudenschule“ liegt in ca. 150 m zum Geltungsbereich und wird von der Buslinie 662 in die Richtungen Taubenstraße und von Galen Schule angefahren. Die Haltestelle „Lohne(Oldb) ZOB liegt in ca. 500 m zum Geltungsbereich und schließt den Geltungsbereich an den ÖPNV Verkehr innerhalb von Lohne sowie in Richtung Ahlhorn an.

Der Geltungsbereich wird derzeit im östlichen Teil als Stellplatzfläche genutzt. Mit der vorliegenden Planung wird die benötigte Stellplatzfläche im Stadtzentrum von Lohne erhalten. Die Belange werden ausreichend berücksichtigt.

4.14 Ergebnisse des integrierten Klimaschutzkonzeptes

Die Stadt Lohne hat ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet, in dem die klima- und energiepolitischen Ziele der Stadt gebündelt dargestellt werden¹². Ein Teil der Maßnahmenentwicklung umfasst auch die Erarbeitung von Klimaschutzmaßnahmen in der Bauleitplanung, die in diese Planung einfließen.

Im Konzept sind folgende Maßnahmen genannt, die für eine nachhaltige Bauleitplanung beachtet werden sollen:

- KfW-Effizienzhaus 55 als Standard in Neubaugebieten
- Einsatz erneuerbarer Energien in der Strom- und Wärmeversorgung von Neubau- und Bestandsgebieten
- Pflicht zur PV-Nutzung oder Gründächer
- Festsetzung energetischer Mindeststandards
- Gewährleistung regenerativer Energieversorgung
- im Quartier, lokale Versickerung von Regenwasser

Die vorliegende Planung übernimmt die PV-Pflicht sowie die Pflicht für Gründächer bei Flachdächern. Auch sind fossile Brennstoffe im Geltungsbereich in Verbrennungsanlagen nicht zulässig.

Die Festsetzung von Energiehausstandards auf Ebene des Bebauungsplanes ist mangels Rechtsgrundlagen nicht möglich. In Städtebaulichen Verträgen könnten entsprechende Regelungen getroffen werden. Da der Geltungsbereich aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgebiet zudem überwiegend versiegelt ist, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird weiterhin gedrosselt abgeleitet. Die Gründächer wirken jedoch als Retentionskörper und wirken vorteilhaft auf das Mikroklima im Gebiet.

Die Maßnahmen aus dem integrierten Klimaschutzkonzept werden, soweit es im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, beachtet. Die Planung steht im Einklang mit dem Konzept.

¹² Stadt Lohne (2021). Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Lohne. URL: https://www.lohne.de/city_info/display/dokument/show.cfm?region_id=465&id=418223

4.15 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können.

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist.

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 6 ROG „Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel“.

Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und deren Beachtung bzw. Berücksichtigung in der Planung	
I. Allgemeines	
Ziel I.1.1: Prüfung der Risiken von Hochwassern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich Siedlungsentwicklung	
Starkregentage (Niederschlagsmengen über 20 Milliliter pro Tag)	Nahe Zukunft (2021 bis 2050): 1,5 – 3,0 zusätzliche Starkregentage Ferne Zukunft (2071 bis 2100): 3,0 – 4,5 zusätzliche Starkregentage
Schutzwürdigkeit der Nutzung	Hoch
Ziel I.2.1: Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, Starkregen oder in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung	
Die Erwärmung steigt in Niedersachsen deutlich stärker an als im globalen Mittel. Hier ist ein Trend (1881-2021) von +1,2 °C zu verzeichnen, während der Trend für Niedersachsen eine Zunahme von +1,7 °C aufzeigt. Die Zunahme der Jahresmitteltemperatur von 1961-1990 zu 1991-2020 ist in allen Regionen Niedersachsens festzustellen und liegt bei etwa ein Grad Celsius. So nehmen auch die Hochwasserhäufigkeit, die Zahl der Starkregentage und Dürrephasen zu.	

Für den Geltungsbereich sind gemäß der Hinweiskarte Starkregengefahren überwiegend geringe Fließgeschwindigkeiten bis 0,2 m/s und geringe Überflutungstiefen unter 10 cm prognostiziert. Lediglich entlang der Vogtstraße sind Überflutungstiefen bis 30 cm und Fließgeschwindigkeiten bis 1 m/s möglich. Die Fließrichtung erfolgt entlang der Straße von Osten nach Westen.

II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen

Grundsatz II.1.1: Berücksichtigung von hochwasserminimierenden Aspekten bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten, Hinwirkung auf Verringerung der Schadenspotenziale (auch wenn technische Hochwasserschutzanlagen vorhanden sind)

Der Geltungsbereich liegt im Einzugsgebiet der Ems nach § 3 Nummer 13 WHG. Auf Genehmigungsebene ist sicherzustellen, dass die Vorhaben die Belange des Hochwasserschutzes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Im Rahmen der Objektplanung könnte eine hochwasserangepasste Bauweise zur Vermeidung von erheblichen Sachschäden oder zum Schutz von Leben und Gesundheit berücksichtigt werden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Aspekte, die hier in Frage kommen, sind: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und die Sicherung der Installationen sollen dazu beitragen, spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

Ziel II.1.3: Erhaltung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens bei raumbedeutsamer Planung und Maßnahmen in Einzugsgebieten

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind Böden mit moderatem Retentionsvermögen vorhanden. Gemäß NIBIS-Kartenserver (Stand: Februar 2026) wird die nutzbare Feldkapazität des Wurzelraums mit mehr als 90 bis 140 mm als mittel bewertet. Die Sickerwasserrate liegt bei mehr als 250 - 300 mm/a und wird als moderat bewertet. Die Grundwasserstufe wird als GWS – 7 – grundwasserfern klassifiziert.

Die Flächen sind bereits überwiegend versiegelt und liegen zentral im Stadtkern Lohne. Das Niederschlagswasser wird für eine schadlose Entwässerung eingeleitet. Die Festsetzung begrünter Flachdächer dient der Retention.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz und berücksichtigt die Belange von Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.

4.16 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Der Geltungsbereich liegt im Kern der Stadt Lohne. Ein Spielplatz liegt in 450 m Entfernung. Der Stadtrand liegt in ca. 750 m Entfernung und hält umfangreiche Grün- und Freiflächen das umgebenen ländlichen Raumes vor. Die Belange stehen im Einklang mit der Planung.

4.17 Kampfmittel und Altlasten

Der Stadt Lohne sind im Geltungsbereich selbst und in dessen unmittelbaren Umgebung keine Kampfmittelfunde bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) befinden sich im Plangebiet selbst und in dessen unmittelbaren Umgebung keine Altlasten (Zugriff: Februar 2026). Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfallbehörde unverzüglich zu melden.

4.18 Bodenschutz

Für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort wird auf den NIBIS® Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Lohne führt im Zuge dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist eine private Stellungnahme abgegeben worden. Der Einwander kritisiert die Planung, da sie als signifikant abweichend vom Bestand empfunden wird und nicht den gewünschten Entwicklungen für die Fläche entspricht. Zudem wird ein Verschattungsgutachten für die Flächen gefordert und angeregt, dass das Verfahren nicht nach § 13a BauGB geführt werden kann.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt bewertet die Veränderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan als nicht signifikant. Die Geschossigkeit wird weiterhin grundsätzlich auf III Vollgeschosse begrenzt. Höhenbegrenzungen waren im Ursprungsbebauungsplan nicht festgesetzt. Die GFZ betrug ursprünglich 1,6. Mit der vorliegenden Planung wird die GRZ formal auf 1,0 erhöht. Der Bestand stellt jedoch bereits nahezu eine Vollversiegelung dar. Die GFZ entfällt mit der Planung, wird jedoch von einer konkreten Höhenbegrenzung ersetzt. Auf diese Weise greift der Bebauungsplan tatsächlich etwas strenger und konkreter als sein Vorgänger. Die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse bezieht sich auf Vollgeschosse. Staffelgeschosse sind damit in der Regel weiterhin allgemein zulässig. Auch hier reguliert der vorliegende Bebauungsplan zum Erhalt des Stadtkerns deutlich konkreter. Hinsichtlich Verschattungen weist die Stadt darauf hin, dass das Gelände im Geltungsbereich deutlich niedriger liegt als bei der nördlich angrenzenden Bebauung. In Richtung Osten ist keine Verschattung der angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten, zumal der Rixheimer Platz als Stellplatzfläche zwischen den Hochbauten bestehen bleibt. In Richtung Norden ist aufgrund der Unterschiede in den Geländehöhen ebenfalls keine unzumutbare Verschattung zu erwarten. Eine mögliche teilweise Verschattung des Rixheimer Platzes wird von der Stadt unkritisch bewertet, da es sich dabei um versiegelte Stellplatzflächen handelt. Eine Verschattung versiegelter Flächen im Innenstadtkern ist grundsätzlich zu begrüßen. Eine schädliche Verschattung der Kirche ist auch aufgrund unterschiedlicher Geländehöhen nicht zu erwarten. Gleiches gilt für das Alte Rathaus. Hier bestehen zusätzlich noch größere Bäume und weitere Gebäude zwischen dem Geltungsbereich und dem Objekt, sodass von einer Verschattung aufgrund der maximalen Höhe der baulichen Anlage nicht ausgegangen werden kann.

5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen eingegangen, die wie folgt abgewogen wurden:

Landkreis Vechta

Der Landkreis weist auf Aussagen eines Gutachtens hin, die jedoch bereits in der Begründung enthalten sind. Zudem sollten nach Aussage des Landkreises die entfallenden ursprünglich zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume kompensiert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt wird. Ein Ausgleichserfordernis besteht somit nicht. Die Stadt wird die Bäume an anderer Stelle im Stadtgebiet ersetzen. Inhaltliche Ergänzungen des Landkreises zur Löschwasserversorgung konnten bestätigt und in die Begründung übernommen werden. Auch die Hinweise des Denkmalschutzes wurden in die Begründung und als Hinweis redaktionell auf der Planzeichnung ergänzt. Abschließend gibt der Landkreis den Hinweis, dass die abweichende Bauweise nur textlich geregelt und nicht in der Nutzungsschablone abgebildet ist. Dem Hinweis wird gefolgt. Die Anpassung erfolgt redaktionell.

OOWV

Der OOWV gibt Hinweise zu Leitungen, die in die Hinweise der Planzeichnung übernommen werden. Die Leitungen werden nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt. Auf ein festgesetztes Leitungsrecht wird verzichtet.

Zudem gibt der OOWV Hinweise zur Versorgungssicherheit, zur Entsorgungssicherheit, zum Schmutzwasser und zum Niederschlagswasser, die zur Kenntnis genommen werden. Abschließend gibt der OOWV Hinweise zu Festsetzungen zu Gunsten der Regenwasserbewirtschaftung. Die Festsetzungen sind teilweise bereits als örtliche Bauvorschriften in der Planung enthalten. Auf die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise von Nebenanlagen wird aufgrund der zentralen Lage des Geltungsbereiches verzichtet.

EWE-Netz GmbH

Der Träger gibt Hinweise zu Leitungen, die in die Hinweise der Planzeichnung übernommen werden. Die Leitungen werden nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt.

Landesamt für Bergbau Energie und Geologie

Der Träger gibt allgemeine Hinweise zum Bodenschutz, die in der Begründung ergänzt werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Der Träger gibt Hinweise zu Telekommunikationsleitungen im Geltungsbereich, die zur Kenntnis genommen werden. Ein Hinweis wurde auf der Planzeichnung ergänzt.

Vodafone GmbH

Der Träger gibt Hinweise zu Telekommunikationsleitungen im Geltungsbereich, die zur Kenntnis genommen werden. Ein Hinweis wurde auf der Planzeichnung ergänzt.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

Der Träger weist darauf hin, dass das Gebiet innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lohne definierten zentralen Versorgungsbereichs liegt. Gegen diese Entwicklung bestehen keine Bedenken. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum

Der Träger gibt Hinweise zu Waldflächen. Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Entwicklung eines urbanen Quartieres für Gewerbe, Büro, Wohnen und gemeinnützige Nutzungen vorzubereiten, werden Urbane Gebiete § 6a BauNVO festgesetzt. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO des Bebauungsplanes.

Um die Nutzung des Erdgeschosses für das Innenstadtgebiet zu entwickeln und gewerblichen Nutzungen Entwicklungsraum zu gewähren, wird gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 festgesetzt, dass Wohnnutzungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Urbanen Gebieten gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Abweichend dass Anlagen ohne bzw. mit verringertem Grenzabstand zulässig sind. Zudem sind Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig. Die Festsetzung dient einer Optimierung der Flächenausnutzung im dichten Gebiet des Stadtkerns. Zur Vogtstraße hin soll ein weites Lichtraumprofil und eine Auflockerung der Bebauung erzielt werden, daher sind hier Abstände einzuhalten.

Es wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung wird auf die innerstädtische Lage des Geltungsbereiches zurückgeführt. Das Gebiet ist bereits dicht bebaut. Um Flächen zu sparen soll die dichte Bebauung im Stadtkern fortgeführt werden, zumal im Bestand bereits eine sehr hohe Versiegelung vorliegt.

Die Oberkanten baulicher Anlagen dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichneten Obergrenzen nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der Vogtstraße gemessen im rechten Winkel senkrecht am festgesetzten Höhenbezugspunkt. Ausnahmen: Technische und untergeordnete Gebäudebestandteile dürfen die festgesetzten Oberkanten überschreiten. Staffelgeschosse dürfen die festgesetzten Oberkanten überschreiten und an ihrer Oberkante maximal 16 m Höhe erreichen. Die Festsetzung dient der Vermeidung einer übermäßigen Gebäudekubatur und einer Anpassung an die umgebenen Bestandshöhen.

Zur Steuerung der beabsichtigten Siedlungsentwicklung ist es aus planerischer Sicht geboten auch die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude zu regeln. Daher hat die Stadt Lohne eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen, mit der die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden geregelt wird. Diese Regelung dient dem Erhalt des Siedlungscharakters. In den Urbanen Gebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Zudem wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Urbanen Gebieten zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Die Festsetzung dient dem Erhalt des Straßenbildes.

6.3 Grundstücksbepflanzung

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Geeignete Arten können der folgenden Pflanzliste entnommen werden. Die Festsetzung dient der Begrünung des Geltungsbereiches und der Förderung des Mikroklimas.

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Kirsche (*Prunus avium*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

6.4 Festsetzungen zum Klimaschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB wird festgesetzt, dass in dem Urbanen Gebiet (MU) in Verbrennungsanlagen die Verwendung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Öl, Erdgas) sowie die Verbrennung von Abfällen aller Art nicht zulässig ist. Die Festsetzung dient der CO₂-Reduktion und der Förderung regenerativer Energien.

6.5 Straßenverkehrsfläche

Der Rixheimer Platz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche festgesetzt. Die Vogtstraße wird als Erschließungsstraße ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Nutzung dieser beiden Flächen bleibt zum Bestand unverändert. Die Öffentliche Parkfläche wird geringfügig nach Westen erweitert. Die Festsetzung dient der Optimierung der Stellplatzfläche für eine Neugestaltung des Rixheimer Platzes.

7 Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 getroffen.

§ 2 Photovoltaik

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die Vorschrift dient der Förderung regenerativer Energien.

§ 3 Dachbegrünung

Flachdächer (0 Grad – 10 Grad) sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungspflicht gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen, die kleiner als

12 m² sind. Ausnahmen von der Begrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen, z.B. wegen statischer Mehrlast aufgrund der gewählten Bauweise und überspannten Flächen, nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können.

Bei der Realisierung von Dachbegrünung ist auf eine hohe Retentionsfähigkeit der Anlagen zu achten. Aufgrund der Nutzung durch PV-Anlagen bietet sich die Kombination mit Dachbegrünungen an. Vorteile ergeben sich u. a. durch den Beschattungseffekt der Solarmodule, wodurch die Austrocknungsgefahr der Begrünung minimiert wird und ein Kühlungseffekt eintreten kann, durch die Schaffung unterschiedlicher mikroklimatischer Verhältnisse oder durch den Kühlungseffekt der Vegetation, wodurch eine Steigerung des Wirkungsgrades der Photovoltaikanlagen erzielt werden kann. Außerdem soll die Dachbegründung die Retention auf dem Gelände unterstützen.

§ 4 Staffelgeschosse

Außenwände von Staffelgeschossen sowie technische Anlagen oberhalb des 3. Vollgeschosses in den urbanen Gebieten sind in Richtung Süden um mindestens 3 m gegenüber der Außenwände des darunter liegenden Vollgeschosses einzurücken.

Die örtliche Bauvorschrift dient dem verträglichen Nebeneinander der umgebenden Nutzungen und Denkmäler. Überdimensionierte Baukörper sollen verhindert und in ihrer Außenwirkung begrenzt werden.

§ 5 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen (RRB, Zisterne, etc.) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2 l/s/ha) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

Die Vorschrift dient der schadlosen Oberflächenentwässerung.

§ 6 Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht zulässig.

Einfriedungen als Brüstungen oberhalb des 1. Vollgeschosses, z.B. zur Sicherung von Dachterrassen, sind ausschließlich sightdurchlässig mit einem nicht verdeckten Anteil von mindestens 50 % anzulegen.

Eine Einfriedung übt einen Einfluss auf die Wirkung des Straßen- und Siedlungsbildes aus. Aus diesem Grund sind keine Einfriedungen zulässig. Der Innenstadtbereich ist offen ohne Einfriedungen zu gestalten. Die Einforderung sightdurchlässiger Brüstungen schließt an dem Ziel eines offeneren Innenstadtbildes an und verhindert massiv wirkende Brüstungen.

Die Planung zielt darauf ab, eine geordnete Entwicklung des Siedlungsgebietes zu erreichen, den Siedlungscharakter zu bewahren und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

§ 7 Unversiegelte Flächen

Auf den nicht versiegelbaren Flächen wird eine Bepflanzung mit heimischen, standorttypischen Sträuchern, Bäumen, Bodendeckern und Rasen (Blühmischung) festgesetzt. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien, wie z.B. Kies, Schotter etc. sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc. ist nicht zulässig. Die Anlage von Wegen, Parkplätzen und Zufahrten ist davon nicht betroffen.

Die Vorschrift dient der Förderung von Biodiversität und einer Verminderung von Versiegelungen.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 3.997 m² auf.

Urbane Gebiete	1.187 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	843 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.967 m ²

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	23.09.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	13.03.2026
Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit	13.03.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	16.03.2026 – 19.04.2026
Satzungsbeschluss durch den Rat	17.06.2026

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 208 „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ beigelegt.

Lohne den 26.06.2026

L.S.

gez. Voet
Die Bürgermeisterin