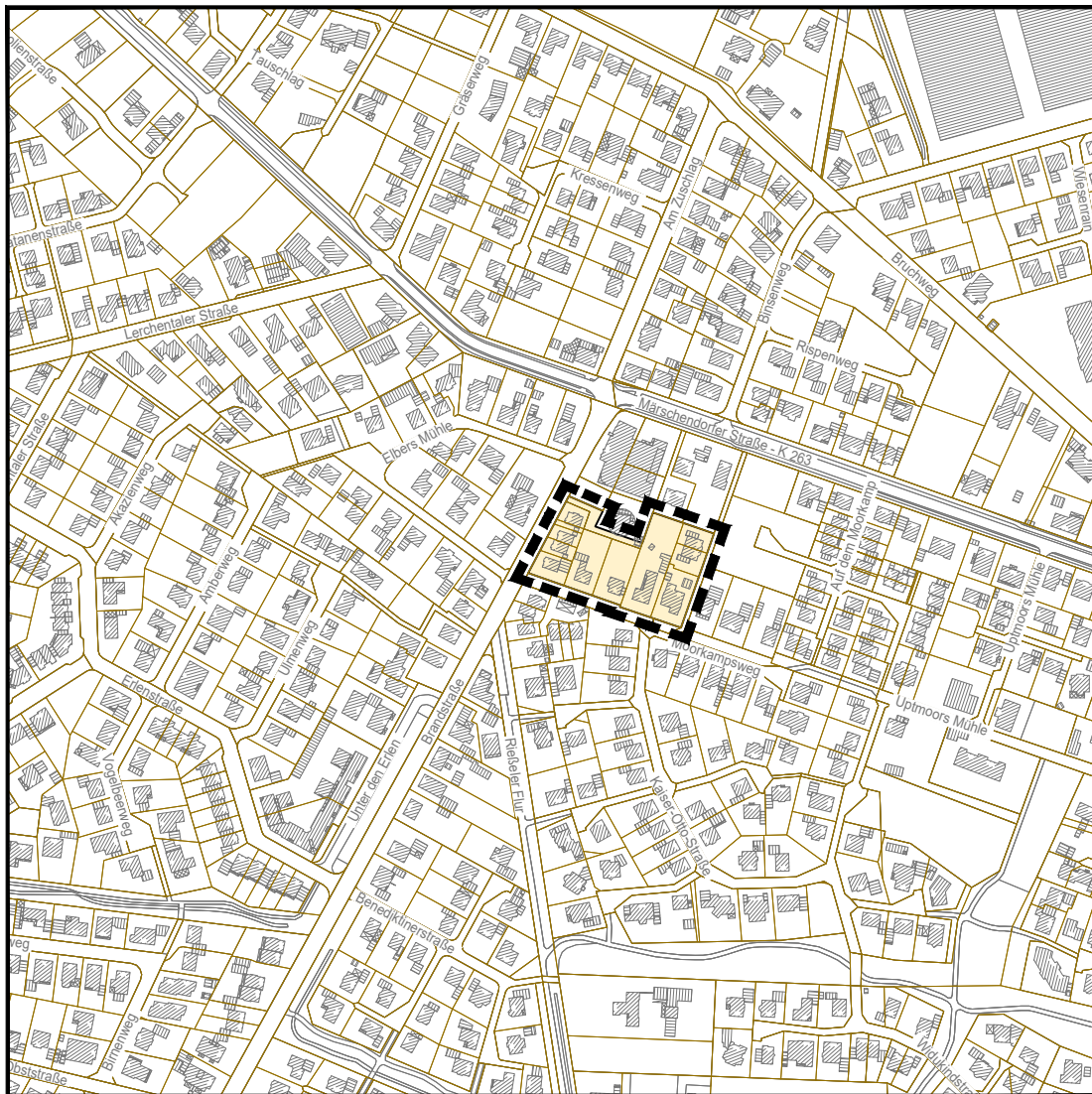




Bebauungsplan Nr. 80IX
für den Bereich
"Moorkampsweg-West" - 2. Änderung

Begründung zum Entwurf



Stadt Lohne

Bebauungsplan Nr. 80/IX

„Moorkampsweg-West“ – 2. Änderung

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/We/Ft-25020011-04 / 28.07.2026

Inhalt:

I. Begründung zum Bauleitplan	5
1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	5
2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren	5
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben	6
3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
3.2 Bestehendes Planungsrecht	6
4. Ausgangssituation.....	7
5. Konzeption.....	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5.4 Örtliche Bauvorschriften	10
6. Erschließung	10
6.1 Verkehrerschließung / Grundstückerschließung.....	10
6.2 Ver- und Entsorgung	11
7. Umweltverträglichkeit.....	11
7.1 Immissionsschutz.....	11
7.2 Altlasten / Kampfmittel.....	13
7.3 Natur und Landschaft / Begrünung	13
8. Hochwasserschutz.....	13
9. Denkmalschutz / Denkmalpflege	14
10. Planverwirklichung / Bodenordnung	15
11. Flächenbilanz	15
II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	16
1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	16
1.1 Boden / Fläche.....	16
1.2 Gewässer / Grundwasser	16

1.3	Klima / Lufthygiene.....	17
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	17
1.5	Orts- / Landschaftsbild	17
1.6	Mensch / Gesundheit.....	17
1.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	18
1.8	Wechselwirkungen	18
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
2.1	Fläche / Boden.....	18
2.2	Gewässer / Grundwasser	19
2.3	Klima / Lufthygiene.....	19
2.4	Arten- / Lebensgemeinschaften	19
2.5	Orts- / Landschaftsbild	20
2.6	Mensch / Gesundheit.....	20
2.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	20
2.8	Wechselwirkungen	20
3.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
3.1	Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen	21
3.2	Ausgleichmaßnahmen	21
3.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	21

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am __.__.____ die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/IX „Moorkampsweg-West“ als Angebotsplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches umfasst die Flurstücke 181/3, 181/4, 181/11, 181/18, 181/19, 181/20, 181/21, 181/24 (tlw.), 183, 184/2, 184/3 und 184/4 der Flur 25 der Gemarkung Lohne mit einer Größe von ca. 0,5 ha. Planungsgrundlage bildet die vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) am 08.10.2025 bereitgestellte aktuelle Liegenschaftskarte.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Planes überlagert den Ursprungsbebauungsplan Nr. 80/IX „Moorkampsweg-West“ teilweise. Dieser setzt für das Plangebiet überwiegend ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. In seinem westlichen Teil setzt der Bebauungsplan ein „Mischgebiet“ fest. Mit Rechtskraft des vorliegenden Planes wird der überlagerte Teil des Ursprungsbebauungsplans unwirksam.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis / Verfahren

Die Stadt Lohne hat nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Baugesetzbuch fordert gemäß § 1a Abs. 2 BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen.

Der bisher geltende Bebauungsplan setzt stellenweise ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest, welches hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und baulichen Dichte nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Perspektivisch wird im Bereich des nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Hotelstandortes eine Erweiterung der Hotelnutzung und eine funktionale Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen angestrebt, die insbesondere durch die zentrumsnahe Lage zur Belebung und Attraktivierung des Standortes beitragen soll.

Damit geht auch ein erhöhter Stellplatzbedarf einher, der für die geplante Nutzung erforderlich, aber auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht umsetzbar ist.

Dem stadtplanerischen Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung folgend ist vorgesehen, die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen durch eine Anpassung der Baufenster sowie eine Erhöhung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl zu erweitern.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der

Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschrift des § 13a BauGB aufgestellt.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung / Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient gemäß § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 1 BauGB dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. Der Bauleitplan soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorbereiten und in den Grundzügen darstellen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Lohne stellt den Plangebietsbereich als „Wohnbaufläche“ dar. Auch die angrenzenden Flächen werden als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Entlang der westlich an das Plangebiet angrenzenden Brandstraße ist zudem eine Abwasserleitung mit einem Nennweitenmaß von NW250 eingetragen.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan nicht den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist im Wege einer Berichtigung anzupassen.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert den Ursprungsbebauungsplan Nr. 80/IX „Moorkampsweg-West“ in seinem nordwestlichen Teil teilweise. Der derzeit gültige Ursprungsbebauungsplan weist im Plangebiet überwiegend ein „Allgemeines Wohngebiet 2“ (WA2) aus. Entlang der westlich angrenzenden Brandstraße ist ein „Mischgebiet“ festgesetzt.

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ dürfen maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden. Die Firsthöhe ist auf maximal 8,5 m über Mitte der erschließenden Straße beschränkt. Gemäß der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan sind Gebäude i.S.d. offenen Bauweise zu errichten, Einzelhäuser bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 18 m. In bebauten Bereichen ist eine Überschreitung bis auf die Länge der vorhandenen Bebauung zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 beschränkt.

In den „Allgemeinen Wohngebieten 2“ (WA2) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig. Ausnahmsweise können innerhalb des Plangebiets auch Einrichtungen zugelassen werden, die der Versorgung des Gebiets dienen. Dazu zählen unter anderem Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe genehmigt werden. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Innerhalb der „Mischgebiete“ dürfen maximal zwei Vollgeschosse in der offenen Bauweise errichtet werden. Die Firsthöhe ist auf maximal 10 m über Mitte der erschließenden Straße beschränkt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 beschränkt.

In den „Mischgebieten“ sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulassungsfähigen und die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am vorhandenen baulichen Bestand. Sie halten überwiegend einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Zur östlich angrenzenden Wegeparzelle außerhalb des Plangeltungsbereichs wird ein Abstand von 3 m eingehalten.

Die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes werden vorstehend zusammenfassend dargestellt. Der vollständige Festsetzungskatalog kann den Planunterlagen zum Ursprungsbebauungsplan entnommen werden.

4. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich nordwestlich des Stadtzentrums. Er wird im Norden durch eine Hotelanlage, im Osten und Süden durch den „Moorkampsweg“ sowie im Westen durch die „Brandstraße“ begrenzt. Die vorgenannten Verkehrsflächen dienen auch der Erschließung des Plangebietes. Über die „Märschendorfer Straße“ sowie die „Brandstraße“ besteht eine direkte Anbindung an die südlich bzw. südöstlich verlaufende „Dinklager Straße“ (L845). Diese Landesstraße stellt in ihrem weiteren Verlauf eine Verbindung zur A1 her und gewährleistet somit eine überregionale Erreichbarkeit des Plangebiets.

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend durch bestehende Wohnbebauung sowie die dazugehörigen Gartennutzungen geprägt. Auf dem Flurstück Nr. 181/4 wurde die Bebauung bereits vollständig zurückgebaut. Die dadurch freigewordene Fläche wurde von der nördlich angrenzenden Hotelnutzung zur Erweiterung der zugehörigen Stellplatzanlage in Anspruch genommen.

Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Das Plangebiet weist keine hervorzuhebende Neigung auf.

5. Konzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden das nördlich des „Moorkampsweges“ festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ sowie das östlich der „Brandstraße“ festgesetzte „Mischgebiet“ zurückgenommen. Perspektivisch ist eine Umgestaltung der vorhandenen Nutzungsstrukturen zugunsten einer innerstädtischen Nachverdichtung vorgesehen. Aufgrund der unregelmäßigen Mischung von Wohn- und Geschäftsnutzungen im Umfeld des Plangebietungsbereichs wird ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt.

Die Möglichkeit, „Urbane Gebiete“ auszuweisen, besteht seit der Novelle des BauGB im Mai 2017. Der neu eingeführte § 6a BauNVO regelt: „Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbetreibenden und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.“ Urbane Gebiete kommen insbesondere in klassischen Innenstadtbereichen in Betracht, die nach alter BauNVO als „Kerngebiete“, „Mischgebiete“ oder „Besondere Wohngebiete“ festgesetzt wurden. Eine wichtige Unterscheidung zum Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und zum Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ist, dass im „Urbanen Gebiet“ keine Gleichwertigkeit der Nutzung erforderlich ist. Demgegenüber stehen im Mischgebiet Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe gleichwertig nebeneinander. Im Kerngebiet liegt der Schwerpunkt in der Unterbringung von Handelsbetrieben; Wohnnutzungen sind nur beschränkt zulässig.

Die in „Urbanen Gebieten“ gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration, mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Sex-Shops (ohne Videokabinen), Bordellen und bordellartigen Betrieben hat häufig eine Verdrängung bzw. Verhinderung der erwünschten gewerblichen Nutzung „normaler“ Art zur Folge. Dadurch kann es zu einer Abwertung („Trading-Down-Effekt“) sowie zu nachteiligen Strukturveränderungen des Gebietes kommen.

So können z.B. von Spielhallen angesichts erheblicher Umsätze und reglementierter Öffnungszeiten im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben höhere Mieten gezahlt werden. Besonders durch Wohnungsprostitution, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows kann eine Niveausenkung und das damit verbundene Abwandern von Bewohnern, Gewerbetreibenden, Kunden und Käufern ausgelöst bzw. gefördert werden. Zudem befinden sich Vergnügungsstätten häufig im Verbund mit anderen Nutzungen, die in ihrem Zusammenwirken ebenfalls unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau haben können.

Des Weiteren sind in den „Urbanen Gebieten“ Werbeanlagen als Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes) unzulässig.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung, die Werbeanlagen für Fremdgewerbebezüge als eigenständige gewerbliche Anlage (Hauptnutzung) definiert bzw. einstuft (u.a. VG Minden, Urteil vom 13. Juni 2013 – 9 K 1624/12 -), sind diese als „sonstige Gewerbebetriebe“ bzw. „Gewerbebetriebe aller Art“ in den Baugebieten nach BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

Um negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entgegenzuwirken, werden Werbeanlagen für Fremdgewerbebezüge als eigenständige gewerbliche Anlage in den „Urbanen Gebieten“ ausgeschlossen. Durch diesen Ausschluss soll auch die lokale Werbung der Betriebe vor Ort gestärkt werden, da so die ansässigen Betriebe eine stärkere Wahrnehmbarkeit erreichen. Deshalb wird die Werbung an der Stätte der eigenen Leistung weiterhin zugelassen. Es sind lediglich die sogenannten Fremdwerbungen von dieser Festsetzung betroffen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Hinweisschilder auf wichtige städtische Funktionen und Versorgungseinrichtungen (bspw. Rathaus oder Wochenmarkt) als städtische Leitsysteme bzw. Orientierungshilfen definiert und nicht als Werbung einstuft. Somit wird das Aufstellen von Hinweisschildern auf entsprechende Nutzungen weiterhin ermöglicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden auch die baulichen Kennzahlen der Baugebiete angepasst. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde von zuvor 0,4 im Sinne der Nachverdichtung auf 0,6 erhöht. Ebenso wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 auf 1,2 angehoben. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen ermöglicht. Neben der allgemeinen Anpassung der GFZ ist zu beachten, dass bei deren Berechnung die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans gültige Fassung der Baunutzungsverordnung maßgeblich ist. Demnach werden bei der Ermittlung der GFZ ausschließlich die Vollgeschosse berücksichtigt – anders als im ursprünglichen Bebauungsplan.

Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse unverändert auf maximal zwei begrenzt. Allerdings wird die maximal zulässige Gebäudehöhe insgesamt auf 10 m angehoben, um den aktuellen baulichen Anforderungen und modernen Baustandards besser gerecht zu werden.

Die maximale Firsthöhe wird in Bezug auf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) festgelegt. Die OKFF orientiert sich wiederum an der natürlichen Geländeoberkante. Durch diese Festsetzung wird eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleistet, die sich in das bestehende Umfeld einfügt.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen die offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise orientiert sich damit an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Das festgesetzte Baufenster hält einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein, um den Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuschränken. Im Norden wird das Baufenster zum angrenzenden Bebauungsplan geöffnet, wobei dieser Bereich überlagert wird, um eine städtebaulich sinnvolle Verbindung zu schaffen. Zu der östlich gelegenen Wegeparzelle wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes ein Abstand von 3 m eingehalten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nicht zulässig. Sie sind von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken, um eine visuelle Gliederung sowie Auflockerung des Straßenraums zu erreichen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Mit der Festsetzung von Dimension und Material der Einfriedung soll ein Mindestmaß an Einheitlichkeit im Plangebiet sichergestellt werden. Dabei wurde das Bedürfnis nach Abgrenzung berücksichtigt, aber durch maximale Maßangaben begrenzt.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung / Grundstückerschließung

Das Plangebiet wird über die „Märschendorfer Straße“ (K263), die „Brandstraße“ sowie den „Moorkampsweg“ erschlossen. Die vorgenannten Verkehrsflächen dienen der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets. Über die „Märschendorfer Straße“ und die „Brandstraße“ besteht eine direkte Verbindung zur südlich bzw. südöstlich verlaufenden „Dinklager Straße“ (L845), die ihrerseits einen Anschluss an die Bundesautobahn A1 ermöglicht. Dadurch ist eine überregionale Erreichbarkeit des Plangebiets gewährleistet.

Im Plangeltungsbereich werden südlich des Flurstücks 183 „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Hintergrund ist eine gewünschte Begradigung und Berichtigung historisch gewachsener Strukturen, um den Verkehrsfluss und -sicherheit im „Moorkampsweg“ zu verbessern.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans Teile der Stellplatzanlage der nördlich angrenzenden Hotelnutzung. Die Erschließung dieser Stellplatzflächen erfolgt über eine Zufahrt im nordwestlichen Bereich außerhalb des Plangebietes. Eine direkte Anbindung an den „Moorkampsweg“ ist nicht vorgesehen und wurde bereits durch bauliche Maßnahmen unterbunden, um die als Wohnstraße ausgeprägte Verkehrsfläche nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die umliegende Bebauung ist bereits voll erschlossen. Die bestehenden Leitungen sind ausreichend dimensioniert, um weiteres Abwasser aufnehmen zu können.

Die durch die gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erhöhte Grundflächenzahl (GRZ) zusätzlich entstehenden Versiegelungsflächen sind im Zuge der baulichen Umsetzung durch geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Dadurch wird sichergestellt, dass auch unter den geänderten Rahmenbedingungen eine gesicherte Erschließung und eine ordnungsgemäße Entwässerung gewährleistet sind.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet sind.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Verkehrslärm:

Immissionsvorbelastungen ergeben sich durch die westlich an den Geltungsbereich angrenzende „Brandstraße“ sowie durch die nördlich verlaufende „Märschendorfer Straße“ (K 263). Zusätzlich wirken Schallimmissionen von der nördlich gelegenen Stellplatzanlage auf das Plangebiet ein, die mittlerweile teilweise in dessen Geltungsbereich erweitert wurde. Die Gesamtheit der auf das Gebiet einwirkenden Geräuschquellen wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung bewertet.¹

¹ Planungsbüro Hahm: Bebauungsplan Nr. 80IX für den Bereich „Moorkampsweg-West“ – 2. Änderung. Fachbeitrag Schallschutz, vom 14.02.2026.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass es durch den Verkehrslärm im Tages- und Nachtzeitraum im Geltungsbereich zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 kommt.

In der Regel sind in diesem Fall aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder Lärmschutzwänden vorrangig zu betrachten. In innerstädtischen Bereichen, wie in diesem Fall, sind aktive Lärmschutzeinrichtungen bei einer Bestandsbebauung nachträglich schwer umsetzbar. Für die Gebäude müssen demnach passive Schallschutzmaßnahmen vor dem Verkehrslärm erfolgen, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden:

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden erforderlichen Schalldämmmaß erf. R_wres der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:

Im Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 - 70 dB (A)

Im Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 71 - 75 dB (A)

Außenwohnbereiche müssen in den Bereichen errichtet werden, in denen keine Überschreitungen der Orientierungswerte prognostiziert wurden, es sei denn, sie werden von der „Brandstraße“ abgeschildert errichtet. Dies wird im Bebauungsplan durch Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen (65 dB (A)) festgesetzt.

Darüber hinaus gilt in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen (50 dB (A)), dass schallgedämmte Lüftungssysteme zu installieren sind, wenn die Schlafräume nur eine zur „Brandstraße“ orientierte Lüftung verfügen.

Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen vor dem Verkehrslärm oder ein kompletter Verzicht möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass diese aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.

Gewerbelärm:

Darüber hinaus wurde die gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich des entstehenden Lärms untersucht. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans Teile der Stellplatzanlage der nördlich angrenzenden Hotelnutzung. In den Randbereichen der Anlage befinden sich bereits Lärmschutzwände.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass es zu keiner Überschreitung der regulären Richtwerte der TA-Lärm kommt.

In der Nacht sind jedoch, durch das Türeinschlagen auf dem Parkplatz, Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel zu erwarten, weshalb zusätzliche Maßnahmen zum Schutz der umliegenden Nutzungen erforderlich sind.

Die Lärmschutzwände sind entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans zu erweitern, wodurch im Ergebnis die nächtlichen Richtwerte eingehalten werden können.

7.2 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind nicht bekannt.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Das Plangebiet wird im Bestand bereits nahezu vollständig baulich genutzt. Die gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erhöhte GRZ ermöglicht eine weitere Versiegelung der Flächen in den „Urbanen Gebieten“. Hierdurch wird jedoch die innerstädtische Nachverdichtung gefördert und bestehende Infrastrukturen effizienter genutzt.

Mit der Festsetzung, einen standortgerechten Laub- oder Obstbaum je 400 m² anzupflanzen und zu erhalten, sollen Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeigeführt und eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Die Pflanzliste enthält dabei vorwiegend heimische Arten, aber zusätzlich auch Baum- und Straucharten, die sich als besonders klimatolerant erwiesen haben. Das sind vor allem Baumarten, die hitze- und trockenheitsverträglich sind und daher auch bei zunehmenden sommerlichen Trockenperioden vital bleiben. Hierzu gehören z.B. Baumhasel, Feldahorn, Mehlsbeere und Traubeneiche.

Neu geplante Flach- und flach geneigte Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Sie fördern so unter anderem das Mikroklima im Plangebiet durch Verdunstung und Luftfilterung. Luftschadstoffe und Feinstaub werden durch die Pflanzen reduziert. Bei Regenwasserereignissen wird durch die extensivierten Dachflächen das anfallende Regenwasser zurückgehalten und kann gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden (Versickerung und Verdunstung). Diese Vorgabe gilt auch für Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 12 m².

Ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist innerhalb des Plangebietes nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Damit die Vorgärten das Stadtbild von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ beeinflussen und ein durchgrüntes Baugebiet entsteht, sind diese gärtnerisch anzulegen. Damit im Plangebiet tatsächlich auch ein höherer Anteil bewachsener / bepflanzter Bodenoberfläche gewährleistet ist, sind flächige Schotter-, Splitt oder Kiesflächen, sofern sie nicht der unmittelbaren Gebäudeerschließung dienen, nicht zulässig. Hierzu ist § 9 NBauO zu beachten.

8. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsprogrammes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die

Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft kein offenes Gewässer.

Nach der Starkregengefahrenhinweiskarte für Niedersachsen im GeoPortal (Stand: 08/2025) befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereiches keine größeren Sammelflächen. In den rückwärtigen Teilen der Flurstücke Nr. 181/3, 181/4 und 183 befinden sich in der Nähe der Hauptgebäude kleinere Sammelflächen mit einer Tiefe zwischen 13 cm und 24 cm. Bei diesen handelt es sich augenscheinlich um topographische Tiefpunkte auf den privaten Grundstücksflächen. Ausgehend von der kartographischen Darstellung ist ein Zufluss von außen nicht erkennbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass die kartographische Darstellung den zwischenzeitlich erfolgten Abbruch der baulichen Anlagen auf dem Flurstück Nr. 181/4 nicht berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Umweltkarte des Landes Niedersachsen innerhalb des Einzugsgebietes (2. Unterteilung) 364 mit dem Gewässer „Lager Hase“ (gem. § 3 Nr. 13 WHG).

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

Die Hochwasserrisikomanagementplanung des Landes Niedersachsen sieht für die Stadt Lohne keine Maßnahmen vor.

9. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (NDSchG).

Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor.

Auch im direkten Umfeld sind keine Baudenkmäler oder sonstige Denkmäler vorhanden. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu anderen Baudenkmalen werden demnach nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

10. Planverwirklichung / Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse sind nicht erforderlich. Die Flächen stehen für die planungsrechtlich ermöglichte Nutzung zur Verfügung.

11. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,6 ha.

Nutzungsart	Größe In m² ca.	In % ca.
Urbane Gebiete	5871	99
Verkehrsflächen	24	< 1
Gesamtgröße	5895	100

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Boden / Fläche

Der Plangeltungsbereich liegt entsprechend der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) in der Bodenlandschaft „Talsandniederungen“ und der Bodengroßlandschaft „Talsandniederungen und Urstromtäler“ in der Bodenregion „Geest“. Als Bodentyp wird „Mittlerer Gley-Podsol“ angegeben.

Der Geltungsbereich des Plans ist bereits baulich genutzt und wird städtebaulich vor allem durch bestehende Wohnbebauung sowie die dazugehörigen Gartennutzungen geprägt. Die auf dem Flurstück Nr. 181/4 vorhandenen Gebäude wurden inzwischen entfernt. Die Fläche dient nun als Stellplatzanlage und ergänzt die nördlich angrenzenden Stellplätze, die einer dort ansässigen Hotelnutzung zugeordnet sind.

Die Inanspruchnahme des Plangeltungsbereiches richtet sich derzeit nach dem Bebauungsplan Nr. 80/IX „Moorkampsweg West“. Dieser gliedert das Plangebiet in „Allgemeine Wohngebiete“ und „Mischgebiete“. Die zulässige GRZ ist mit 0,4 festgesetzt. Die Baufenster orientieren sich am baulichen Bestand, wodurch eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile vermieden wird.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind im Plangeltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet verlaufen keine offenen Gewässerstrukturen und es sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden. Südlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 340 m die „Unlandsbäke“ (364164). Zudem befindet sich in einer Entfernung von ca. 230 m ein stehendes Gewässer.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird im Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS) im Bereich zwischen > 25 m und 30 m über Normalhöhennull angegeben. Die Grundwasserstufe wird in der Bodenkarte mit „sehr tief“ bezeichnet. Der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) liegt bei > 8-16 dm.

1.3 Klima / Lufthygiene

Das NIBIS zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 10,0 °C und einen mittleren Jahresniederschlag von 727 mm. Die klimatische Wasserbilanz wird mit 117 mm angegeben und stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar. Sie ist ein Indikator für einen humiden Standort.

Im Plangeltungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Bebauung von einem tendenziell innenstadttypischen Kleinklima auszugehen. Lufthygienische Belastungen erheblichen Umfangs sind nicht bekannt.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Planbereich liegt in der naturräumlichen Region „Ems-Hunte-Geest und Dümmer Geestniederung“.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist innerhalb des Plangebietes nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Der Geltungsbereich dieses Bauleitplans wird vor allem durch die bestehende Wohnbebauung und die dazugehörigen Gartennutzungen geprägt. Entlang der „Brandstraße“ wurde die Bebauung teilweise grenzständig errichtet und durch Garagen miteinander verbunden. Die Gebäude verfügen über ein Vollgeschoss und ein steil geneigtes Satteldach. Auch die Bebauung am „Moorkampsweg“ ist in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss und steilem Satteldach ausgeführt.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Gastronomiebetriebe, eine Hotelnutzung sowie verschiedene Verkehrsflächen. Ein Übergang zur freien Landschaft ist nicht gegeben.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Lohne. Das unmittelbare Umfeld weist einen hohen Versiegelungsgrad auf, wie er für innenstadtnahe Lagen typisch

ist. Störende Einflüsse ergeben sich insbesondere durch die angrenzenden Verkehrsflächen sowie durch die bestehende Stellplatznutzung.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangeltungsbereiches ist nicht mit erheblichen Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler und Hinweise auf sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

1.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

2.1 Fläche / Boden

Durch die Planung wird planungsrechtlich eine Versiegelung ermöglicht, welche über die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes hinausgeht. Die festgesetzte GRZ berücksichtigt dabei jedoch die innerhalb des Plangeltungsbereiches bereits erfolgte Flächeninanspruchnahme sowie die Lage des Plangebietes in der Nähe des Stadtzentrums. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ bedeuten hier, dass die Fläche für die bauliche Nutzung, auf welche sich die Bauleitplanung bezieht, in Anspruch genommen wird. Durch die mit dem § 13a BauGB verfolgte Innenentwicklung wird jedoch einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt.

Mit einer Flächeninanspruchnahme erfolgt in der Regel eine Verlagerung des Oberbodens und die vielfältigen Funktionen des Umweltmediums Boden (u.a. Lebensraumfunktion, Bestandteil des Naturhaushaltes, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) können in Teilen verloren gehen. Die Bodenversiegelung kann zu Störungen, insbesondere der Regelungsfunktion im Wasserhaushalt,

führen. Durch einen behutsamen Auftrag des Oberbodens in unversiegelte Bereiche kann der Verlust der Bodenfunktion teilweise verhindert werden. Dennoch verbleibt durch die Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens.

Eine Beschränkung erhält die Bodeninanspruchnahme durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Flächeninanspruchnahme wird bei Umsetzung der verbindlichen Planung die Versickerung des Niederschlagswassers des Plangeltungsbereiches eingeschränkt. Es kann bei Durchführung der Planung zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer reduzierten Grundwasseranreicherung kommen.

Um die durch die gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erhöhte Grundflächenzahl (GRZ) bedingten zusätzlichen Niederschlagswassermengen auszugleichen, sind bei der baulichen Umsetzung geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Regenwassers vorzusehen. Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen wie durch ein Regenrückhaltebecken, Zisternen oder einen Stauraumkanal auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in den Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

Diese Vorkehrungen stellen sicher, dass trotz der gesteigerten Versiegelung eine ordnungsgemäße und dauerhaft gesicherte Entwässerung gewährleistet ist.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Aufgrund der umliegenden Strukturen sind die beschriebenen Beeinträchtigungen jedoch als nicht erheblich einzustufen.

2.4 Arten- / Lebensgemeinschaften

Artenschutzrechtlich relevante Belange im Sinne des BNatSchG werden aufgrund der Vorprägung der Fläche voraussichtlich nicht berührt. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für planungsrelevante Arten unter Berücksichtigung von Artenschutz-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht angenommen.

Unter den Hinweisen des Bebauungsplans werden Maßnahmen beschrieben, die das Eintreten von Verbotstatbeständen verhindern sollen. Dazu gehört eine Bauzeitenregelung, nach der Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphasen der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen sind.

Vor dem Fällen von Bäumen sind diese durch eine fachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu

überprüfen. Ebenso sind vorhandene Gebäude vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person zu überprüfen.

Bei Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen sind dauerhafte und funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

Zudem sollte nur eine indirekte und „insektenfreundliche“ Beleuchtung erfolgen.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen nicht zu erwarten. Die vorgesehene Maßstäblichkeit der hinzutretenden Bebauung trägt zu einer Weiterentwicklung des vorhandenen Erscheinungsbildes bei. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden aufgrund der umliegenden Nutzungen als nicht erheblich bewertet.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die beabsichtigte Nutzung grundsätzlich nicht zu erwarten, da durch die festgesetzte Nutzung keine deutlich andersartigen Auswirkungen auf Nachbarbereiche vorliegen werden.

Die Immissionsbelastungen wurden im Rahmen des Planverfahrens gutachterlich untersucht. Im Ergebnis sind Schutzmaßnahmen für die sensiblen Nutzungen des Plangeltungsbereiches festgesetzt worden, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

Spürbare Erhöhungen der Verkehrsmengen auf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche werden durch die festgesetzten Nutzungen voraussichtlich nicht eintreten.

2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch mit keinen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen ist.

2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende besondere Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wird die GRZ erhöht. Die Erhöhung ist so ausgestaltet, dass eine effizientere Nutzung der bereits versiegelten Flächen ermöglicht wird, ohne zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen. Damit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklung gegeben.

Die geplante funktionale Nutzungsmischung aus Wohnen, Hotelnutzung und Dienstleistungen berücksichtigt die vorhandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen und trägt zur Belebung des Standortes bei, ohne neue Konflikte mit der Umgebung zu erzeugen. Durch die Integration der Stellplatzanlage in den bestehenden Nutzungszusammenhang wird eine flächensparende Lösung geschaffen, die den Verkehrsraum nicht zusätzlich belastet.

Insgesamt zielt die Planung darauf ab, Eingriffe in bestehende Strukturen zu minimieren, die Umweltbelastung zu begrenzen und eine nachhaltige, sozial verträgliche Entwicklung im innerstädtischen Bereich zu fördern.

Das Plangebiet kann von den angrenzenden Verkehrsflächen erschlossen werden. Hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotenzials ist das Gebiet als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potenzielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden oder bewältigt werden.

3.2 Ausgleichmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da zudem die rechtlich zulässige Versiegelung unverändert beibehalten wird und ansonsten keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Anlass für die Planung ist die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Hotels, das sich nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet. Der bisher geltende Bebauungsplan setzt stellenweise ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest, welches hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und baulichen

Dichte nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Perspektivisch wird im Bereich des Hotelstandortes eine funktionale Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen angestrebt, die insbesondere durch die zentrumsnahe Lage zur Belebung und Attraktivierung des Standortes beitragen soll. Die geplante Maßnahme ist standortgebunden, da sie in direktem funktionalem Zusammenhang mit der bestehenden Hotelnutzung steht. Andere besser geeignete und kurzfristig verfügbare Alternativflächen sind im Stadtgebiet von Lohne derzeit nicht vorhanden.

Aufgestellt:
Osnabrück, 28.07.2026
Bg/We/Ft-25020011-04

Planungsbüro Hahm GmbH