Stadt Lohne

Landkreis Vechta

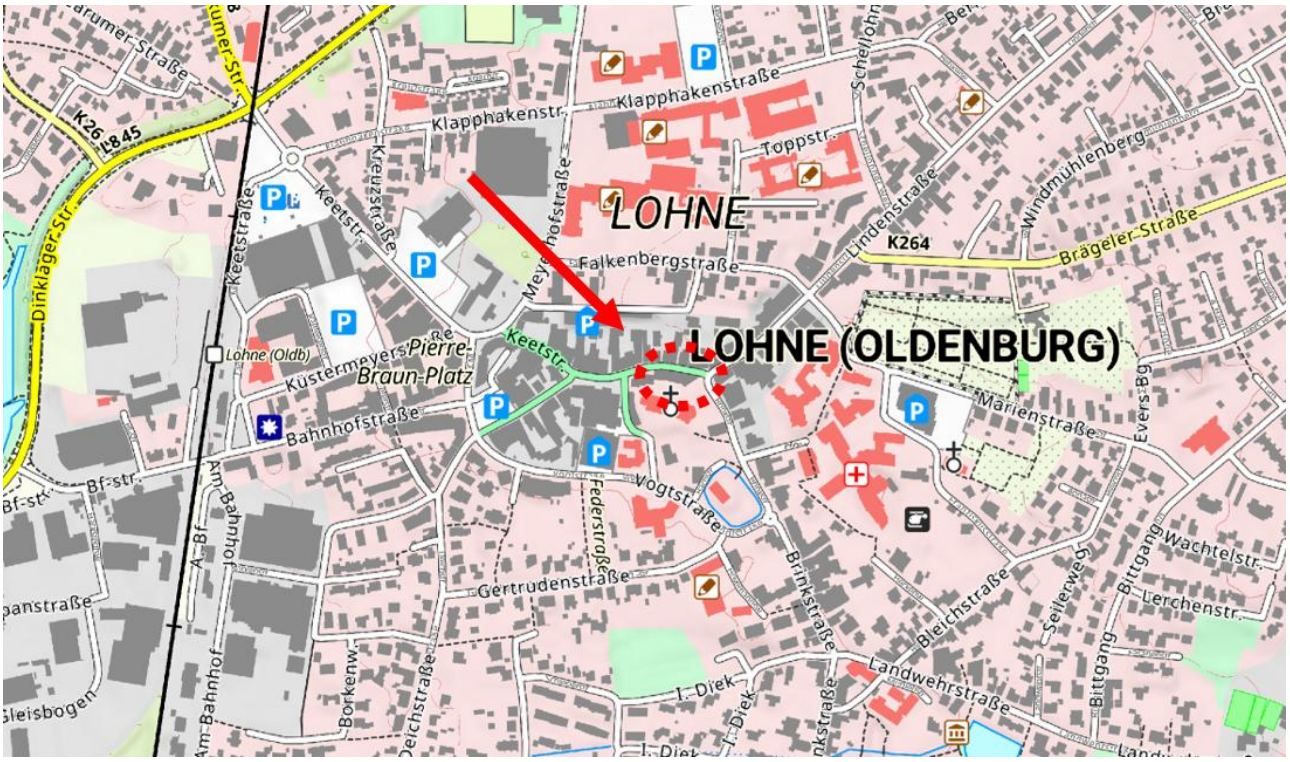
Bebauungsplan Nr. 205

für den Bereich
„Innenstadt – Südlich der Marktstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften nach
§ 84 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 6 NBauO

Begründung

Verfahren nach § 13a BauGB



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGLN (2026), CC-BY 4.0, Daten ergänzt

§ 3 Abs. 1 BauGB Öffentlichkeitsbet.		§ 4 Abs. 1 BauGB Behördenbeteiligung		§ 3 Abs. 2 BauGB Veröffentlichung		§ 4a Abs. 3 BauGB Erneute Behördenbet.		§ 4a Abs. 3 BauGB Erneute Veröffentlichung		§ 10 BauGB Satzung

1 Anlass, Ziel, Planerfordernis 2
2 Planungsgrundlagen 3
3 Inhalte des Bebauungsplanes 10
3.1 Art, Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen 10
3.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 6 NBauO) mit Begründung 12
3.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen 17
4 Abwägung der Belange 18
4.1 Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 19
4.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen 20
4.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit 20
4.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile 21
4.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes 23
4.6 Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften 25
4.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) 25
4.8 Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel 30
4.9 Belange der Wirtschaft, der Versorgung 31
4.10 Belange des Verkehrs 32
4.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes 33
4.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte 33
4.13 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft 34
4.14 Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden 35
4.15 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen 35
5 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung 36

1 Anlass, Ziel, Planerfordernis

Anlass

Die Stadt Lohne beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 für den Bereich „Innenstadt – Südlich der Marktstraße“. Das Plangebiet umfasst eine Häuserzeile zwischen der *Marktstraße* im Norden und der St. Gertrud-Kirche im Süden und ist vollständig bebaut. Es besteht Planungsrecht mit dem Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahr 1967, der für diesen Bereich bereits 1970 geändert wurde. Die geltenden Festsetzungen, darunter die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien, entsprechen jedoch nur teilweise dem Gebäudebestand.

Die Stadt beabsichtigt, an dieser Stelle den Neubau der städtischen Musikschule vorzunehmen. Hierzu sollen bestehende Gebäude in der Mitte der Bauzeile abgebrochen und ein Neubau hergestellt werden. Die geltenden Festsetzungen stehen diesem Vorhaben jedoch entgegen. Die überbaubaren Grundstücksflächen, die mit der 1. Änderung des Plans von 1970 angepasst wurden, passen nicht zur Realnutzung und zur vorgesehenen Entwicklung entlang der *Marktstraße*. Zudem sind die Festsetzungen zur Grundstücksausnutzbarkeit (Geschossigkeit, Höhe usw.) zu überprüfen. Dabei sind auch Belange des Denkmalschutzes und Anforderungen an die Gestaltung zu berücksichtigen. Die bestehende Bausubstanz der östlich und westlich angrenzenden Gebäude soll durch die Planung nicht eingeschränkt werden.

Ziel

Für das Plangebiet wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, mit dem die alten, über mehrere Änderungen hinweg erlassenen Festsetzungen aufgehoben und neu bestimmt werden. Weiterhin bleibt ein Kerngebiet (MK) mit der höchstmöglichen Grundstücksausnutzbarkeit (GRZ 1,0) festgesetzt. Die Baugrenzen und -linien werden so angepasst, dass ein Neubauvorhaben städtebaulich in die Fußgängerzone integriert erstellt werden kann. Die Bestandsgebäude finden dabei ebenfalls Berücksichtigung. Es soll eine gute Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden, weshalb mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschosse zu errichten sind. Zudem werden Festsetzungen zur Höhenstaffelung getroffen und örtliche Bauvorschriften erlassen, um das Ortsbild in der zentralen Lage zu schützen.

Planerfordernis

Derzeit besteht für das Plangebiet Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahr 1967 und dessen Änderungen. Um diese z. T. sehr kleinteiligen Regelungen einheitlich und nachvollziehbar entsprechend der fortgeschriebenen städtebaulichen Ziele der Stadt anzupassen, soll für einen Teilbereich des alten Bebauungsplans neues Planungsrecht geschaffen werden. Aufgrund der Lage im zentralen Siedlungsgebiet sowie der geringen Größe des Plangebiets wird der Bebauungsplan Nr. 205 im Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist das Plangebiet bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Kerngebiet, wie es auch heute schon im Plangebiet festgesetzt ist, kann aus dieser Darstellung entwickelt werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 205 für den Bereich „Innenstadt – Südlich der Marktstraße“ am 25.02.2025 beschlossen.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Verfahrens sind gegeben:

- Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 1.530 m² und bleibt damit deutlich unter der bestimmten Obergrenze von max. 20.000 m².

Eine Kumulation mit anderen, umliegenden Plänen ist nicht gegeben. Folgende Pläne wurden in der jüngeren Vergangenheit im Umfeld aufgestellt:

- B-Plan Nr. 12/II-1 für den Bereich „Keetstraße – Marktstraße im Süden – Achtern Thun im Norden“, der Satzungsbeschluss erfolgte im Jahr 2022,
- B-Plan Nr. 12/XII für den Bereich „Rixheimer Platz, Kirchplatz, Kirchweg, Brinkstraße und Bachstraße“, der Satzungsbeschluss erfolgte im Jahr 2023,
- B-Plan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“, der Satzungsbeschluss erfolgte im Juni 2026.

Zu den B-Plänen Nr. 12/II-1 und Nr. 12/XII besteht kein enger zeitlicher Zusammenhang (mehrere Jahre zwischen Satzungsbeschluss und Planung), so dass sie für die Bewertung sicher unbeachtlich sind.

Der B-Plan Nr. 208 wurde zeitlich näher zum Planvorhaben aufgestellt. Er berührt Flächen südlich der Kirche. Es werden eine kleinräumige Anpassung der Bauflächen (MU) vorgenommen und Verkehrsflächen als öffentliche Parkflächen gesichert. Die Planung hat keinen inhaltlichen Bezug zum jetzigen Planvorhaben. Lediglich der Planungsanlass (kleinräumige Anpassung älteren Planungsrechts an veränderte städtebauliche Zielsetzungen) ist mit dem Bebauungsplan Nr. 205 vergleichbar. Der B-Plan Nr. 208 setzt auf 1.187 m² Bauflächen (urbane Gebiete MU) mit einer GRZ von 1,0 fest. Selbst wenn diese Grundfläche zusätzlich berücksichtigt wird, wird die benannte Obergrenzte von maximal 20.000 m² deutlich eingehalten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die Planänderung setzt eine kleinteilige Fläche als Kerngebiet (MK) fest. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht nicht.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Mit der Planung eines Kerngebiets innerhalb einer heute schon planungsrechtlich gesicherten und baulich genutzten Nachbarschaft (Innenstadtlage) und ohne umliegende Störfallbetriebe liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach BImSchG zu beachten sind.

- Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne stellt für das Plangebiet und die umliegenden Flächen gemischte Bauflächen dar. Die Festsetzung von Kerngebieten (MK) kann daraus entwickelt werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

- Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung zentraler innerstädtischer Lagen. Dies kann sowohl der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, aber auch der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen.

Entsprechend den Ergebnissen der Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Planfall wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Es wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. Nr. 3 BauGB das Veröffentlichungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

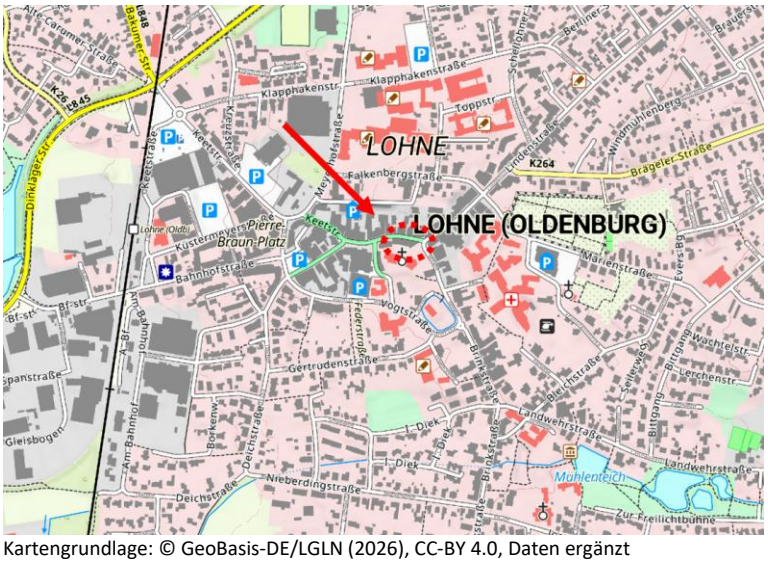
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. (§ 13 Abs. 3 Nr. 3 Satz 1 BauGB).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB können die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt. Bezüglich des Ausgleichs im Planfall wird auf Kapitel 4.7 Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz verwiesen.

Die Vorgaben des § 13a Abs. 3 BauGB zur Bekanntmachung des Planverfahrens werden berücksichtigt. Das Verfahren kann ordnungsgemäß nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Lage / Größe / Geltungsbereich

Abb. 1 Lage des Plangebiets

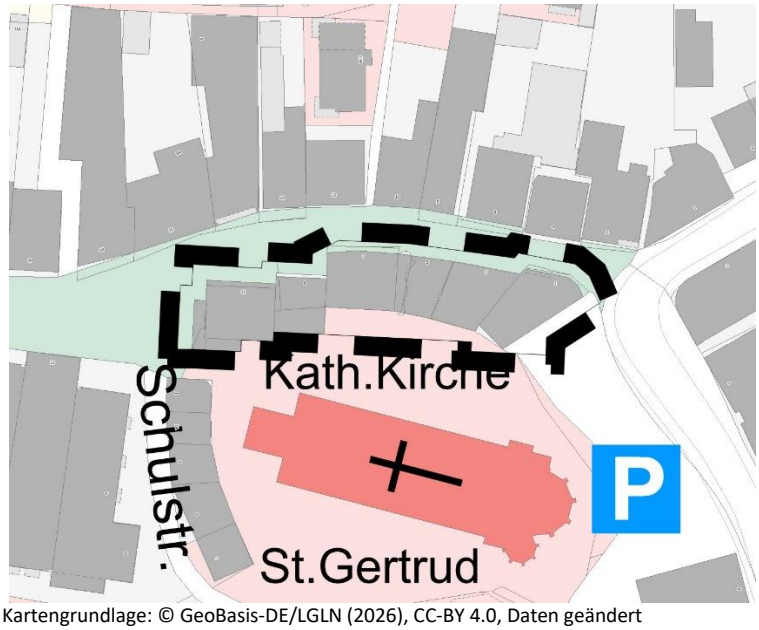


Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGLN (2026), CC-BY 4.0, Daten ergänzt

Das Plangebiet befindet sich zentral im Lohner Stadtgebiet. Es liegt am östlichen Rand der Fußgängerzone, unmittelbar nördlich der St. Gertrud-Kirche.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1.530 m².

Abb. 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 210



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGLN (2026), CC-BY 4.0, Daten geändert

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke, Flur 25 der Gemarkung Lohne umfasst:

149/19, 149/23 tlw. (*Marktstraße*), 150/2, 150/6, 151/1, 151/5, 151/6 tlw., 152/1, 152/2, 152/3, 154/3, 154/4, 155/3, 156/1, 156/2, 156/3, 158/2, 158/3, 158/7, 159/14 tlw.

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 500 bestimmt.

■ Überörtliche und örtliche zu beachtende Planziele

Land (LROP)

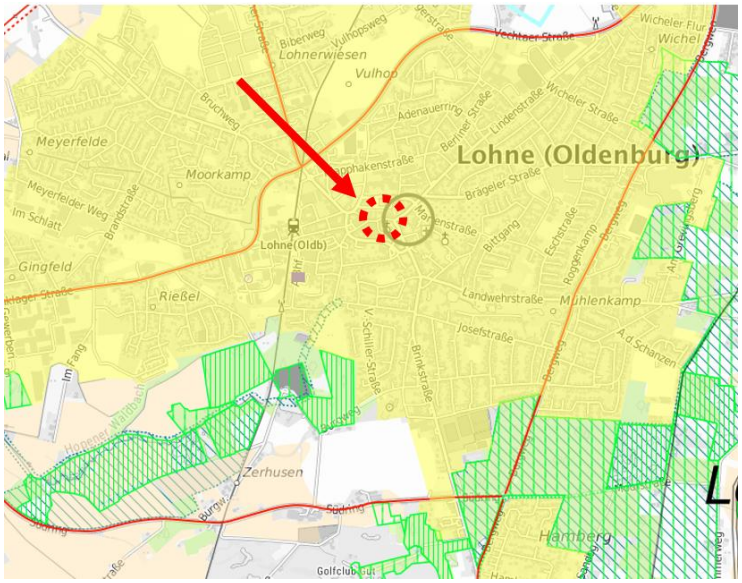
Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** bestimmt, dass Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gewährleistet wird[1]. Des Weiteren soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden[2].

Mit dem vorliegenden Planvorhaben innerhalb des Stadtzentrums der Stadt Lohne wird diesen Zielen entsprochen. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen außerdem Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben[3]. Da die beplante Fläche innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und diesem Ziel wird ebenfalls entsprochen.

Kreis (RROP)

Das aktuelle **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)[4]** des Landkreises Vechta aus dem Jahr 2021 weist die Stadt Lohne als Mittelzentrum aus.

Abb. 3 Lage des Plangebiets im RROP Landkreis Vechta 2021



Kartengrundlage: RROP Landkreis Vechta 2021

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Lohne.

Eine Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den übergeordneten Planungen ist gegeben. Mit der Entwicklung von Bauflächen innerhalb des ausgewiesenen zentralen Siedlungsbereichs wird dem Gebot der Innenentwicklung entsprochen. Für die kleinteilige Planung ergeben sich keine spezifischen Anforderungen aus dem Raumordnungsprogramm.

1 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022, Anlage 1, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02

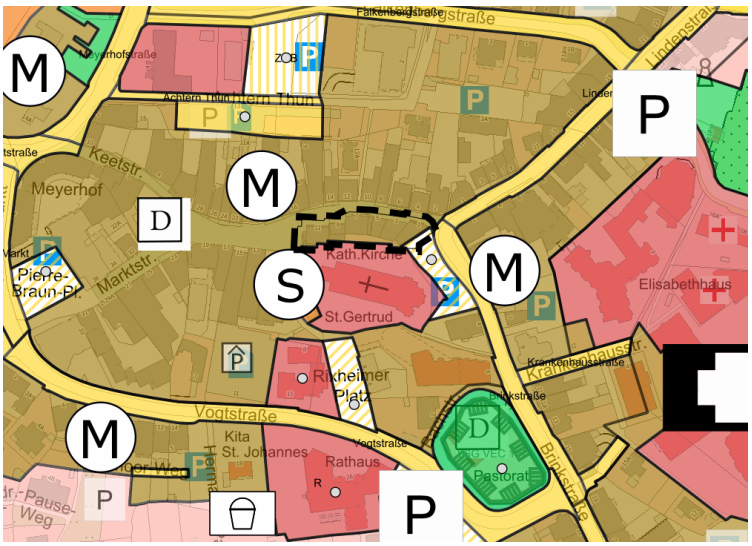
2 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022, Anlage 1, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 05

3 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022, Anlage 1, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 06

4 Regionales Raumordnungsprogramm, Landkreis Vechta 2021

Stadt (FNP)

Abb. 4 Lage des Plangebiets im FNP der Stadt Lohne



Kartengrundlage: FNP Stadt Lohne (Stand 2026)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt als gemischte Baufläche dargestellt.

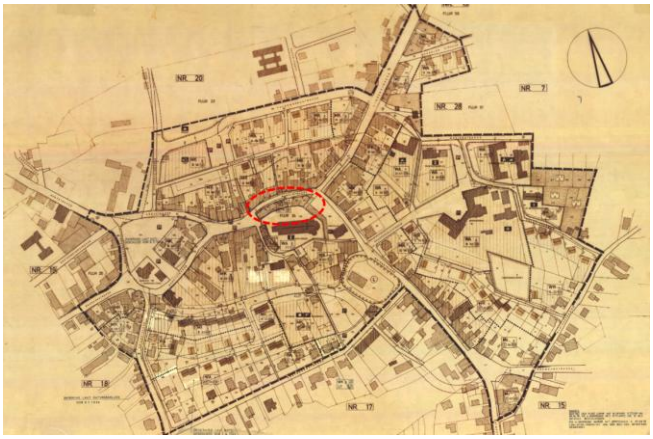
Die Festsetzung eines Kerngebiets kann aus dieser Darstellung entwickelt werden.

Eine Berichtigung des FNP im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB ist nicht erforderlich.

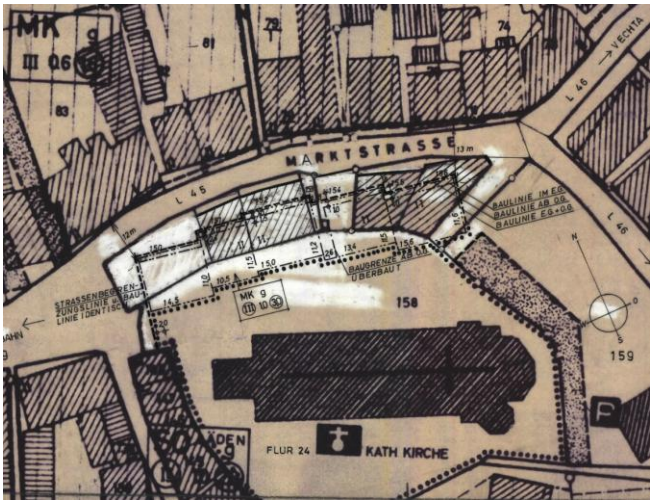
Aktuelles Baurecht

Für das Plangebiet besteht Baurecht, das erstmalig mit dem Bebauungsplan Nr. 12 für den Bereich Stadtmitte im Jahr 1967 geschaffen wurde. Der Bebauungsplan umfasst einen deutlich größeren Bereich, als der jetzt vorgesehene Geltungsbereich der Neuaufstellung.

Abb. 5 Übersicht bestehendes Baurecht – B-Plan Nr. 12 Urfassung und erste Änderung



Der Ursprungsplan Nr. 12 (1967) umfasst weite Teile der Lohner Innenstadt. Für das Plangebiet ist ein „SO Läden“ festgesetzt, II Vollgeschosse, GRZ 1,0, GFZ 2,0, geschlossene Bauweise.



Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 erfolgte im Jahr 1970. Sie erfasste in etwa den Geltungsbereich der heutigen Planneuaufstellung.

In dieser wurden die Baugrenzen und Baulinien angepasst.

Die Art der Nutzung wurde in ein Kerngebiet (MK) geändert.

Es wurden bis zu III Vollgeschosse zugelassen, die GFZ entsprechend auf 3,0 erhöht. Die übrigen Maße der baulichen Nutzung wurden unverändert beibehalten.

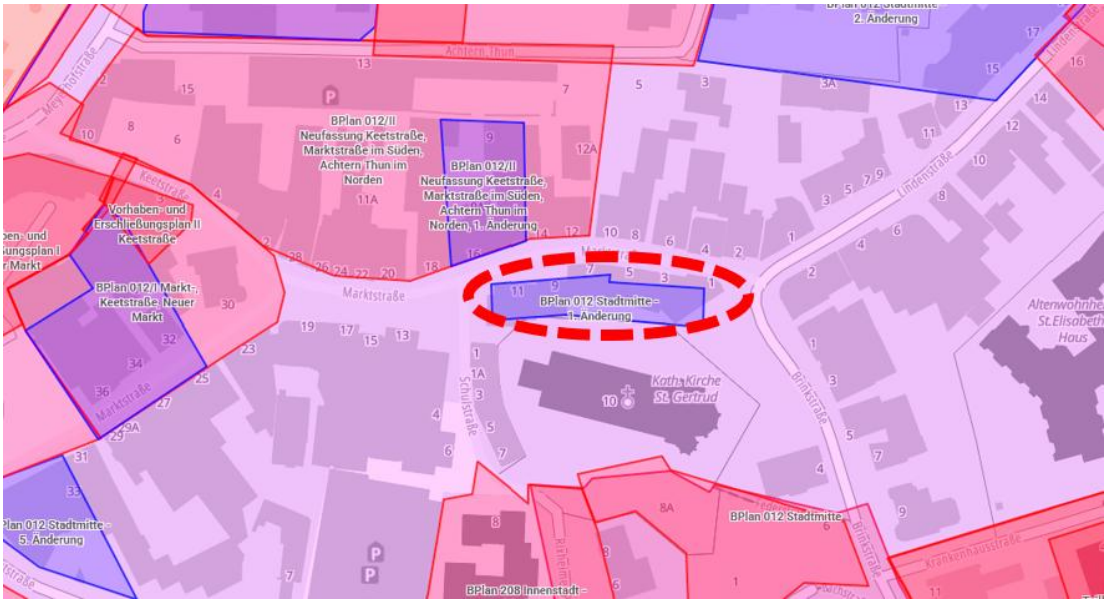
Die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans betrafen nicht den Bereich des heutigen Plangebiets.

Mit der 4. Änderung wurden für den gesamten Geltungsbereich die bis dahin geltenden Regelungen zu Garagen und Nebengelassen geändert, die damit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden durften.

Das Plangebiet stellt sich als vollständig bebaut dar. In Hinblick auf das bestehende und bereits in der Vergangenheit geänderte Planungsrecht fällt auf, dass lediglich die beiden westlichsten Gebäude die mit der 1. Änderung angepassten Baugrenzen/Baulinien einhalten. Grund für die Veränderung der Baugrenze war eine geplante Aufweitung der Straßenfläche. Es war offenbar vorgesehen, die gesamte Bauzeile zu überformen gegenüber der Bestandsbebauung um mehrere Meter zurückgesetzt neu zu errichten. Im übrigen Plangebiet bestehen allerdings bis heute die schon vorher am Standort vorhandenen Baukörper. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen stimmen daher zu großen Teilen nicht mit der Realbebauung überein.

Angrenzende B-Pläne

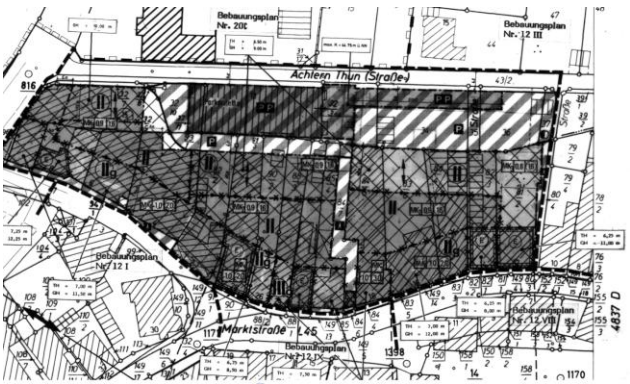
Abb. 6 Übersicht der angrenzenden Bebauungspläne



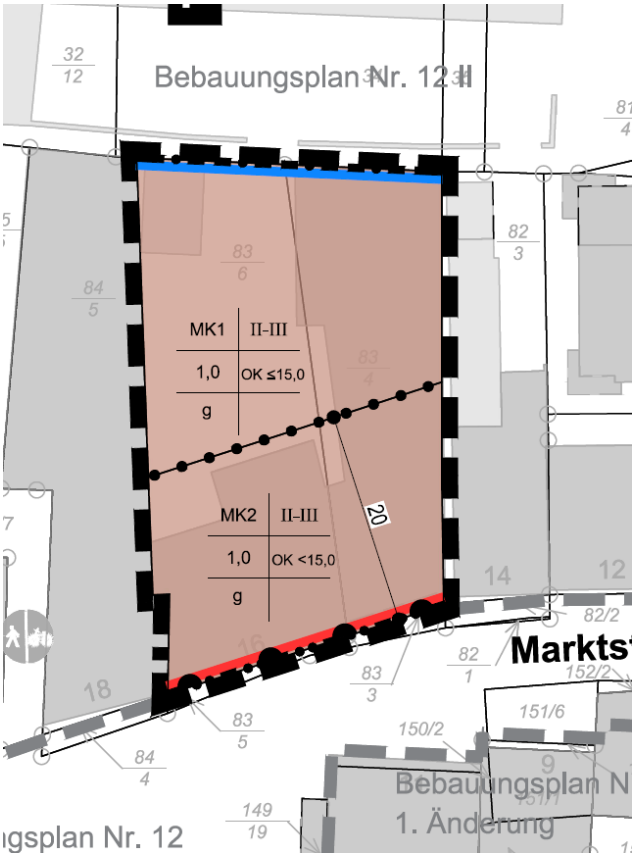
BürgerGIS Landkreis Vechta – Bauleitplanung

Dem Plangebiet gegenüberliegend wurde mit dem Bebauungsplan 012/II „Neufassung Keetstraße, Marktstraße im Süden, Achtern Thun im Norden“ (1994) und dessen 1. Änderung (2022) in der Vergangenheit im direkten Umfeld des Plangebiets das bestehende Planungsrecht geändert.

Abb. 7 Benachbarte Bebauungspläne

Bebauungsplan 012/II, Urfassung 1994	
	Der Bebauungsplan Nr. 012/II hat im Bereich zwischen *Keetstraße* und *Marktstraße* im Süden und Achtern Thun im Norden den zuvor geltenden Bebauungsplan Nr. 12 ersetzt. Festgesetzt werden Kerngebiete (MK), die kleinteilig nach Maß der baulichen Nutzung gestaffelt sind. Unmittelbar an die *Marktstraße* angrenzend ist dabei die höchste Grundstücksausnutzung zulässig (GRZ 1,0, II Vollgeschosse, GFZ 2,0, geschlossene Bauweise).

Bebauungsplan 012/II, 1. Änderung 2022



Die im Jahr 2022 erfolgte jüngste Änderung des Bebauungsplans erhöhte die bauliche Ausnutzbarkeit einer dem Plangebiet des B-Plans Nr. 205 gegenüberliegenden Teilfläche. Die Art der Nutzung ist weiter als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die GRZ des Bereichs wird mit 1,0 festgesetzt, zugelassen sind II-III Vollgeschosse bei einer Gebäudeoberkante von max. 15,0 m. Die Bebauung muss in geschlossener Bauweise erfolgen.

Der Plan nimmt eine interne Differenzierung zwischen einem MK1 und MK2 vor. Im südlichen, an die *Marktstraße* angrenzenden MK2 sind alle Formen von Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zugelassen.

Entlang der *Marktstraße* ist die Bebauung an einer Baulinie auszurichten, im Norden besteht lediglich eine Baugrenze.

Der Plan erlässt zudem örtliche Bauvorschriften zur Fassadengestaltung, zur Dachgestaltung, zu Werbeanlagen und zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

■ Bestand und Planziel

Bestand

Das Plangebiet ist derzeit vollständig mit Geschäftshäusern bebaut, die z. T. in den Obergeschossen auch zum Wohnen genutzt werden. Da das Plangebiet Teil der Fußgängerzone ist, ist auch die weitere Umgebung durch dichte Bebauung mit einer Vielzahl von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Unmittelbar südlich des Plangebiets liegt mit der Kirche St. Gertrud ein prägendes Bauwerk der Stadt. Direkt gegenüber des Plangebiets, nördlich der *Marktstraße*, befindet sich ein Baudenkmal (Einzelgebäude).

Planung

Die Stadt beabsichtigt, Teile im Plangebiet vorhandenen Bebauung abzubrechen, um an diesem zentralen Standort den Neubau einer Musikschule zu realisieren. Hierzu ist es erforderlich, das alte Planungsrecht anzupassen. Die festgesetzten Baugrenzen und -linien stimmen nicht mit der vorhandenen Bausubstanz überein und stehen einer effizienten und sich in die städtebauliche Struktur der Fußgängerzone einfügenden Neubebauung entgegen. Zudem müssen die Maße der baulichen Nutzung fortgeschrieben werden. Es soll eine effiziente Flächennutzung ermöglicht werden, wobei aber auch denkmalrechtliche Belange zu berücksichtigen sind.

Zur Sicherung der Erschließung und um die bestehenden Festsetzungen vollständig flächenhaft aufzuheben werden die westlich, nördlich und südlich an das Baufeld angrenzenden Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt.

3 Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art, Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein **Kerngebiet (MK)** festgesetzt. Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen. Zudem werden Wohnungen in den Obergeschossen allgemein zugelassen, in den Erdgeschossen jedoch vollständig ausgeschlossen. Wohnnutzungen in den Erdgeschossbereichen werden in der Fußgängerzone als nicht verträglich erachtet. Sie wären besonderen Störungen ausgesetzt und unterscheiden sich in ihrer Gestaltung und Ausprägung deutlich von publikumsbezogenen Nutzungen, die diesen Bereich prägen und weiterhin prägen sollen. In den Obergeschossen können Wohnnutzungen hingegen dazu beitragen, einer allgemeinen Knappheit an Wohnraum entgegenzuwirken und auch die im Wandel befindliche Innenstadt als ergänzende Nutzung zu stärken (siehe textliche Festsetzung § 1).

Zum Schutz der städtebaulichen Qualität der Innenstadt werden Vergnügungsstätten als ansonsten in Kerngebieten allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Nutzungstypisch verfügen sie häufig über ein aufdringliches Erscheinungsbild, das sich gestalterisch negativ auf die Umgebung auswirken kann. Bereits einzelne Nutzungen können sich erheblich auf die Erscheinung eines gesamten Straßenzuges auswirken, der dann an Attraktivität und damit an Besuchern verliert. Zudem grenzt die Bauzeile unmittelbar an die St. Gertrud-Kirche. Dem Gebiet gegenüber, nördlich der *Marktstraße* besteht ein weiteres Baudenkmal (Wohn-/Geschäftshaus). An eine dauerhaft hochwertige Gestaltung des Gebiets sind daher erhöhte Anforderungen zu stellen. Entsprechend bekannten Abwertungstendenzen durch Vergnügungsstätten soll durch ihren Ausschluss vorgebeugt werden.

Es ist zudem beabsichtigt, im Plangebiet eine Musikschule zu errichten und so eine Nutzung zu etablieren, die insbesondere von einer Vielzahl von Kindern und Jugendlichen frequentiert wird. Eine direkte Nachbarschaft zu Vergnügungsstätten und damit üblicherweise zu Nutzungen für Erwachsene (u. a. Glücksspiel) soll ausgeschlossen werden. Auch aus diesem Grund erachtet die Stadt den Ausschluss von Vergnügungsstätten als zielführend und gerechtfertigt. Es verbleiben im Stadtgebiet in ausreichendem Maß andere Flächen, auf denen diese Nutzungen zulässig sind.

Tankstellen sind innerhalb der Fußgängerzone sowie allgemein innerhalb der innerstädtischen keine städtebaulich sinnvolle und gewünschte Nutzung und werden daher ebenfalls nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit dem Höchstwert von 1,0 festgesetzt. Schon heute ist das Plangebiet annähernd vollständig überbaut. Dies trifft auch auf die umliegenden, innerstädtischen Flächen zu. Die Festsetzung dient einer bestmöglichen Flächennutzbarkeit der knappen, innerstädtisch gelegenen Grundstücke.

Die vormals festgesetzte Geschossflächenzahl wird nicht länger festgesetzt. Stattdessen wird bestimmt, dass Gebäude **mindestens II und höchstens III Vollgeschosse** ausbilden dürfen. Ziel ist eine verdichtete, der Innenstadt und dem Bestand angemessene Bebauung. Eine lediglich eingeschossige Bauweise wäre an dieser Stelle unpassend. Im Bestand weisen alle Gebäude mindestens 2 Geschosse auf. Zudem soll der knappe innerstädtische Raum bestmöglich und effizient genutzt werden.

Um zu gewährleisten, dass sich die Gebäude im Plangebiet auch weiterhin in die umgebende Bebauung einfügen, werden eine **Traufhöhe (TH) von 10,0 m** und eine maximal **zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK) 13,5 m** definiert (siehe textliche Festsetzung § 2).

Bei der Bestimmung der Maße der baulichen Nutzung wurden die vorhandenen Festsetzungen sowie Gebäudeausprägungen berücksichtigt. Die Begrenzungen insb. zu Traufhöhe und Oberkante zielen zudem darauf ab, neue Gebäude in ihrer Größe so zu begrenzen, dass sie sich nicht negativ auf das gegenüberliegende Denkmal auswirken. Ausnahmen sind für besondere Gestaltungsformen (zurückspringende Flachdächer im Sinne der Gestaltungsvorgaben der örtlichen

Bauvorschriften) und untergeordnete, technische Gebäudeelemente zugelassen. Negative optische Auswirkungen werden hier durch die detaillierten örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung vermieden. Die Regelungen zur Gebäudetechnik, zu Absturzsicherungen usw. sind für moderne Gebäude regelmäßig erforderlich, da diese oft umfangreiche technische Einrichtungen benötigen, die raumeffizient auf den Dächern installiert werden. Die von der Ausnahme umfassten Objekte können üblicherweise zurückspringend und damit gestalterisch weitgehend unwirksam auf den Dächern vorgesehen werden, was im Sinne einer effizienten Flächennutzung unterstützt werden sollen.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baulinien** und **Baugrenzen** definiert.

Nach Norden, zur *Marktstraße*, sowie am östlichen Gebietsrand werden **Baulinien** festgesetzt. Diese entsprechen zum Teil der Bestandsbebauung, im Bereich des geplanten Abrisses und Neubaus werden sie neu bestimmt und liegen dabei leicht hinter der heutigen Bebauungsgrenze. Die Abgrenzung ist am Entwurf des neuen Musikschul-Gebäudes orientiert, das in einem Wettbewerbsverfahren ermittelt wurde. Am östlichen Rand wird das prägende Eckgebäude in seiner bisherigen Ausprägung als Referenz für die Baulinie herangezogen. Dem Eckgebäude kommt eine deutliche Raumwirkung am östlichen Eingang der Fußgängerzone zu, die in dieser Form gesichert werden soll. Hierzu ist, wie zur *Marktstraße*, ein dauerhaftes Heranbauen bis an die äußeren Grundstücksgrenzen von hoher Bedeutung, um die bauliche Wirkung dauerhaft zu erhalten. Von den Baulinien ist ein Zurückspringen um bis zu einem Meter zulässig, so dass hier in der Umsetzung ausreichend Spiel für kleine, z. B. baubedingt notwendige Abweichungen bleibt. Mit den neu festgesetzten Baugrenzen wird der Straßenraum der *Marktstraße* leicht aufgeweitet. So können beispielsweise zusätzliche Fahrradstellplätze vor dem Gebäude errichtet werden.

Nach Süden und an der westlichen Grenze werden **Baugrenzen** festgesetzt, die bis an die Grenzen des Kerngebiets heranreichen. Damit ist das gesamte Kerngebiet überbaubar. Da die südliche Baugrenze bis unmittelbar an das Kirchengrundstück heranreicht, muss im Falle einer vorgesehenen Bebauung auf privatrechtlicher Ebene ein Unterschreiten der üblicherweise einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nds. Bauordnung sichergestellt werden. Darauf wird in der Planzeichnung hingewiesen. Zwei der Bestandsgebäude reichen bereits bis an die Grundstücksgrenze heran. Aus städtebaulicher Sicht spricht seitens der Stadt nichts gegen eine vollständige bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

Bauweise

Es wird eine **geschlossene Bauweise (g)** festgesetzt. Dies entspricht den bestehenden Festsetzungen und dem ausgebildeten Gebäudebestand. Innerhalb der überplanten Bauzeile südlich der *Marktstraße* grenzen die Baukörper an den seitlichen Grundstücksgrenzen direkt aneinander an. Diese geschlossene Bebauung soll auch zukünftig als typischer, innerstädtischer Baustil beibehalten werden.

Verkehrsflächen

Mit Ausnahme der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist das Plangebiet allseitig von öffentlichen Straßenräumen (Fußgängerzone, Teilflächen eines Parkplatzes im Südosten) eingefasst. Mit einem Abstand von 3 m zu den Baugrenzen wird in diese Richtungen im Plan zeichnerisch eine **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Damit wird einerseits das Angrenzen an diese öffentlichen Räume verdeutlicht. Zudem dient diese Form der Abgrenzung auch einer klaren und eindeutigen Überplanung der z. T. etwas über die neuen Abgrenzungen hinausragenden Bestandsfestsetzungen. Die Plandarstellung zeigt in dieser Form eindeutig auf, welche Bereiche zukünftig der Bebauung dienen und welche Bereiche nicht (mehr) als Bauflächen festgesetzt sind. Insbesondere am östlichen Gebietsrand war die Festsetzung bisher (abweichend von der Bestandsbebauung) größer, was auch die dort leicht andere Abgrenzung der Verkehrsfläche begründet.

Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK)

(1) Im Kerngebiet (MK) sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).

Folgende ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

(2) Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

(3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) sowie ausnahmsweise zulässige Wohnungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Erdgeschoss nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe (TH) und die Oberkante der Gebäude (OK) ist die *Marktstraße* in ihrer Parzellenmitte auf Höhe des Baugrundstücks.

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen für untergeordnete Bauteile wie Erker, Gauben und andere bauliche Teile, die aus der Dachhaut herausstehen sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern. Bei zurückspringenden Flachdächern im Sinne der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.1 gilt die Traufhöhenbegrenzung für das Flachdach nicht. Die vorgesetzten Giebeldächer müssen die Traufhöhen einhalten.

Als oberer Bezugspunkt der Oberkante (OK) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Absturzsicherungen auf Flachdächern, Wärmepumpen, Antennen, Schornsteine, Aufzugsschächte und vergleichbare untergeordnete Bauteile bleiben unberücksichtigt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 3 Baulinie

Von der festgesetzten Baulinie ist ein Zurücktreten um bis zu 1,00 m zulässig. Für Eingangsbereiche kann ausnahmsweise ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie um bis zu 1,50 m zugelassen werden. Die Baulinie gilt nicht für das oberste Geschoss (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

3.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 6 NBauO) mit Begründung

Nr. 1 Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 i. V. m. Abs. 6 NBauO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 205 für den Bereich „Innenstadt – Südlich der Marktstraße“.

Nr. 2 Fassadengestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

(1) Fassaden sind nur in Farbtönen zulässig, die den folgenden RAL-Tönen entsprechen: 1013-1015, 7035, 7047, 9001-9003, 9010, 9016; 3000, 3002, 3003, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

(2) Gebäude, deren Fassaden eine Breite von mehr als 25 m aufweisen, sind über alle Geschosse in Fassadenabschnitte zu gliedern. Die Abschnitte müssen eine Mindestbreite von 7 m aufweisen und dürfen höchstens 25 m breit sein.

Fassadenabschnitte müssen gegenüber dem angrenzenden Fassadenabschnitt

- sich in ihrer Farbe und / oder Materialität unterscheiden oder
- einen Vor- bzw. Rücksprung ausbilden (30-80 cm).

Eine Kombination der Elemente ist zulässig. Die an der östlichen Baulinie ausgebildete Fassade (Grenze der Flurstücke 156/3 und 159/14) ist von dieser Regelung ausgenommen.

(3) An Fassaden von Wohnungen sind Fensterbrüstungen in einer Höhe von mind. 0,80 m über dem jeweiligen fertigen Geschossfußboden dauerhaft und konstruktiv blickdicht herzustellen. Dies gilt nicht im obersten Geschoss, wenn dies mindestens 2 m vom darunterliegenden Geschoss zurückweicht.

(4) Balkone sind entlang der *Marktstraße* unzulässig. Die Brüstungen von Balkonen, Loggien und Terrassen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem jeweiligen fertigen Geschossfußboden dauerhaft und konstruktiv blickdicht zu gestalten. Dies gilt nicht für Balkone, Loggien und Terrassen oberhalb des zweiten Geschosses.

Nr. 3 Dachgestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

(1) Dächer von Hauptgebäuden sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35-55 Grad zu errichten.

Zulässig sind folgende Dachformen:

- Walm- und Zeltdächer; traufständige Satteldächer; das Dach darf dabei anteilig als Flachdach ausgebildet werden, sofern eine der vorgenannten Dachformen ab der festgesetzten Oberkante von 13,5 m als gekapptes Dach ausgeführt und ansonsten umlaufend als geneigtes Dach ausgebildet wird.
- Symmetrische Satteldächer in giebelständiger Ausführung; das Dach darf hierbei nicht gekappt werden. Ergänzend ist hierbei die Ausbildung eines zurückspringenden Flachdachs zulässig, wenn dieses mindestens 1,0 m hinter den Giebelwandflächen zurücktritt und dadurch die Giebelansicht in der Hauptwahrnehmung von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. vom Kirchengelände aus erhalten bleibt. Bis zu 20% der giebelständigen Ansichtsflächen dürfen ohne Giebel ausgebildet werden, so dass dort die Flachdachkante sichtbar wird.

Die Mindestdachneigung darf auf Dachgauben unterschritten werden. Dacheinschnitte und Loggien sind unzulässig.

(2) Geneigte Dächer sind nur mit nicht glänzenden sowie matt engobierten Dachziegeln in Farbtönen zulässig, die den folgenden RAL-Tönen entsprechen: 3000, 3002, 3003, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016; 7015, 7016, 7022, 7024, 7043, 8019. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie. Photovoltaikanlagen sind mit monokristallinen Elementen und mit Rahmen in gleicher Farbe wie die Photovoltaikpaneele zu verwenden.

(3) Flachdächer (0 Grad — 10 Grad) sind extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für gekappte Dächer entsprechend der Örtlichen Bauvorschrift 3.1. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungspflicht gilt nicht für Dachgauben, Flächen für die Aufstellung von technischen Geräten, Flächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie und für Dachflächen, die kleiner als 12 m² sind. Ausnahmen von der Begrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen z.B. wegen statischer Mehrlast nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können.

Nr. 4 Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

(1) Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur unterhalb der Fensteröffnung im 1. Obergeschoss zulässig. Bei Fassaden ohne Fensteröffnungen ist die Höhe von Fassaden mit Fensteröffnungen zu übertragen.

(2) Werbeanlagen auf oder vor Schaufenstern dürfen je Schaufenster insgesamt nicht mehr als 25% der jeweiligen Fensterfläche verdecken. Diese Regelung ist auf Auslagen und Dekorationen in Schaufenstern nicht anzuwenden.

(3) Werbeanlagen als laufende Bänder, mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind Zeit-, Datums- und Temperaturanzeigen.

Nr. 5 Oberflächenentwässerung (§ 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. Sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (Regenrückhaltebecken, Zisterne, etc.) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2l / s / ha) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

Nr. 6 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 80 Abs. 5 NBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nrn. 2-5 der örtlichen Bauvorschriften verstößt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

■ Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Um städtebauliche und gestalterische Ziele zu verwirklichen, werden nachfolgende örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 i. V. m. § 84 Abs. 6 NBauO und § 9 Abs. 4 BauGB erlassen.

Fassadengestaltung

Fassaden stellen die wesentlichen Ansichtsflächen von Gebäuden dar und tragen maßgeblich zu ihrer Wahrnehmung bei. Um erhebliche negative Wirkungen zu verhindern, werden Bauvorschriften zur Fassadengestaltung erlassen.

Fassaden müssen so gegliedert werden, dass sie sich in klar erkennbare **Fassadenabschnitte** mit einer Breite von mindestens 7 und maximal 25 m aufteilen. Damit trägt die Stadt dafür Sorge, dass eine Gliederung gewahrt wird und erkennbar bleibt, selbst wenn Gebäude mit größeren Gesamtlängen errichtet werden. Als Gliederungsmerkmale gelten unterschiedliche Farben oder Materialien oder Vor- und Rücksprünge. Auf diese Weise wird einer ansonsten deutlich dominierenden Wirkung ungegliederter, langer Fassadenabschnitte vorgebeugt, die ansonsten nicht in der Lohner Fußgängerzone vorkommen.

Es werden zudem **Bestimmungen zu den zulässigen Farbtönen** getroffen. Um der Ausbildung unpassender oder dominierender Farben vorzubeugen, werden nur gedeckte und regionstypische Farbräume zugelassen: helle Töne (üblicherweise Putz/Anstriche) im Spektrum weiß bis

grau sowie Rottöne (üblicherweise Klinkerfassaden). Materialvorgaben werden nicht getroffen, um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht übermäßig einzugrenzen. Bei Einhaltung der benannten Farben ist sichergestellt, dass es nicht zur Ausbildung von deutlich vom Bestand abweichenden oder störenden Ausprägungen kommt.

Zudem wird bestimmt, dass **Balkone** in Richtung der *Marktstraße* unzulässig sind. Die *Marktstraße* ist Teil der Fußgängerzone, weshalb sich hier besondere Gestaltungsanforderungen stellen. Balkone stellen eine fast ausschließlich dem Wohnen dienende Nutzung dar, die häufig von entsprechend individueller Gestaltung und Ausstattung geprägt ist. Durch ein Herausstehen aus der Gebäudefassade sind sie zudem klar wahrnehmbar und prägen die Fassadenansicht deutlich. Zur Vermeidung gestalterisch nachteiliger Auswirkungen auf die Fußgängerzone werden Balkone ausgeschlossen. Sie können auf der Gebäudesüdseite weiterhin vorgesehen werden.

Zudem wird bestimmt, dass Fensterbrüstungen und die Brüstungen von Balkonen, Loggien und Terrassen bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem jeweiligen fertigen Geschossboden dauerhaft und konstruktiv blickdicht herzustellen sind. Im hochverdichteten, belebten Innenstadtbereich kommt der klaren Trennung von öffentlichen und halböffentlichen Räumen und privaten Wohnräumen eine besondere Bedeutung zu. Häufig eingesetzte baugestalterische Mittel wie bodentiefe Fenster oder verglaste Brüstungselemente sind hier unpassend. Die Verwendung dieser Elemente führt oft dazu, dass die Nutzer mit individuellen, temporären Maßnahmen nachträglich eine Abschirmung herstellen, was oft zu Lasten der Gestaltungsqualität ausfällt. Mit der Bauvorschrift wird eindeutig bestimmt, dass dieser Gestaltungsaspekt auf architektonischer Ebene zu berücksichtigen ist. Abweichungen sind möglich, wenn Obergeschosse deutlich zurückweichen und Balkone, Loggien u. ä. oberhalb des 2. Obergeschosses errichtet werden. Die negativ prägende Wirkung wird in diesen Fällen durch die kaum mehr gegebene Einsehbarkeit aus dem öffentlichen, ebenerdigen Bereich abgemindert.

Dachgestaltung

Der **Gestaltung der Dächer** kommt für die Anmutung und das Erscheinungsbild von Gebäuden eine wesentliche Bedeutung zu. Unpassende Dachkonstruktionen oder untypische Materialien können auch bei der Einhaltung von Höhenfestsetzungen dazu führen, dass ein Gebäude als deutlich störend wahrgenommen wird oder sich mit seiner Gestaltung negativ auf die Umgebung auswirkt.

Im Plangebiet werden nur tradierte **Dachformen** zugelassen: Walm- und Zeltdächer sowie traufständige Satteldächer oder symmetrische Satteldächer in giebelständiger Ausführung, jeweils mit einer Dachneigung von 35-55 Grad.

Bei der erstgenannten Gruppe der Dächer handelt es sich um Dachformen, die zu den öffentlich einsehbaren Bereichen eine Dachfläche ausbilden und damit optisch eindeutig als Dach wahrnehmbar sind. Es wird weitergehend bestimmt, dass diese Dächer ab der festgesetzten Firsthöhe von 13,5 m als gekappte Dächer ausgeführt werden dürfen. Von den angrenzenden öffentlichen Flächen aus ist diese Kappung in der Praxis kaum erkennbar. Es wird eine klar wahrnehmbare traufständige Dachfläche ausgebildet. Es ist nicht erforderlich, dass diese Dächer bis zum Giebel ausgebildet werden. Dies würde, je nach Gebäudedimension, mitunter sehr hohe Dachkonstruktionen hervorbringen, ohne dass es hierbei zu einem gestalterischen Mehrwert kommt. Eher würden solche überhohen Dächer sogar zur Verschattung beitragen oder eine dominante Wirkung entfalten könnten. In der Verbindung aus den zulässigen Dachformen, der festgesetzten Traufhöhe und maximalen Oberkante ist sichergestellt, dass eine gestalterische Qualität erreicht wird und eine wahrnehmbare und harmonische Dachlandschaft entsteht.

Bei den symmetrischen Satteldächern in giebelständiger Ausführung darf eine solche Kappung nicht vorgenommen werden. Diese wäre aus dem Straßenraum klar erkennbar und unpassend. Es wird jedoch in die Bauvorschrift aufgenommen, dass hinter der Giebelansicht mit einem Rücksprung von mindestens einem Meter ein Flachdach ausgebildet werden darf, sofern die Giebelansicht von den prägenden, einsehbaren Seiten aus erhalten bleibt. Nur bis zu 20% der

Ansichtsflächen dürfen ohne Giebel ausgebildet werden. Damit bleiben die gestalterischen Anforderungen umsetzbar, auch wenn eine bautechnisch optimierte Ausnutzbarkeit erforderlich ist. Sofern die Fassadenfronten entsprechend gestalterisch ausgeprägt werden, muss dies nichtzwingend zur Verkleinerung der Obergeschosse führen

In beiden Fällen entstehen gestalterisch passende, deutlich geneigte Dächer, die gerade aus der Fußgängerzone heraus auch als solche wahrnehmbar sind. Aufgrund der räumlich klar begrenzten Straßenräume kommt der Fernwirkung der Dächer hier keine wesentliche Bedeutung zu.

Dächer sind zudem nur mit **nicht glänzenden Dachziegeln im Farbspektrum rot/rotbraun/grau** auszuführen. Diese Farben sind regionstypisch. Auf diese Weise wird der Ausbildung unpassender Abweichungen vorgebeugt. Die umgebenden Baudenkmale werden auf diese Weise geschützt. Ausnahmen sind für Photovoltaikanlagen zulässig. Sofern (rückliegende) Dachbereiche als Flachdächer ausgebildet werden, sind diese aus ökologischen Gründen zu begrünen. Gerade im hochverdichteten Innenstadtbereich können so Effekte wie eine anteilige Wasserrückhaltung, die Ausbildung ökologische Qualitäten und kleinklimatisch positive Wirkungen erzielt werden.

Werbeanlagen

Der Innenstadtbereich wird zu einem hohen Anteil von Gewerbenutzungen geprägt, häufig im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen. In diesem Segment werden regelmäßig Werbeanlagen genutzt, um auf die jeweiligen Angebote hinzuweisen. Ein übermäßiger Einsatz von Werbeanlagen, besonders auch durch unterschiedliche Unternehmen auf kleinem Raum, kann sich erheblich negativ auf die Gestaltung auswirken. Dem beugt die Stadt im Plangebiet mittels örtlicher Bauvorschriften vor. Es wird bestimmt, dass Werbeanlagen nur unterhalb der Fensteröffnungen des ersten Obergeschosses zulässig sind. Die zu bewerbenden Nutzungen befinden sich deutlich überwiegend in den Erdgeschossen. So bleibt der Zusammenhang zwischen Werbung und den Angeboten gewahrt. Zudem führt dies zu einer ruhigeren Gestaltung der Fassaden, da die Obergeschosse so frei von Werbenutzungen bleiben.

Werbeanlagen auf oder vor Schaufenstern dürfen zudem nicht mehr als 25% der jeweiligen Fensterfläche verdecken. Damit wird Entwicklungen vorgebeugt, bei denen insbesondere großflächige Fensterfronten zu überwiegenden Teilen oder sogar vollständig abgeklebt oder anderweitig überdeckt werden. Im Innenstadtbereich prägt gerade die offene Gestaltung und die Schaufensterkultur das Stadtbild. Ein künstliches Verkleinern der Schaufenster oder sogar ein Abkleben, welches zu einer visuellen Verödung des Straßenraumes führt ("tote Schaufenster"), wird damit ausgeschlossen. Die für eine lebendige Innenstadt wichtigen Blickbeziehungen zwischen dem öffentlichen Raum und dem Ladeninneren bleiben so erhalten.

Abschließend werden besonders **störende Formen von Werbung** ausgeschlossen, die regelmäßig durch Blendung oder visuelle Unruhe die ansässigen, benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen beeinträchtigen. Es sind keine Werbeanlagen mit laufenden Schriften, wechselndem oder bewegtem Licht zulässig. Ausgenommen sind Zeit-, Datums- und Temperaturanzeigen. In der Gesamtheit schaffen die Bauvorschriften so einen verhältnismäßigen Kompromiss zwischen dem berechtigten Anliegen, Angebote und Dienstleistungen zu bewerben und dem städtischen Ziel nach einer geordneten, hochwertigen Stadtgestaltung der zentralen Bereiche. Regelmäßig besonders störende Formen von Werbung werden ausgeschlossen und Werbemaßnahmen auf die publikumswirksamen Erdgeschosse beschränkt.

Oberflächenentwässerung

Wie bereits in benachbarten Bebauungsplänen bestimmt ist, wird auch in diesen Plan aufgenommen, dass das auf den Grundstücken anfallende **Niederschlagswasser vor Ort zu versickern** ist, um den Eingriff in den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten. Sollte die Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse aber nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Regenrückhaltebecken, Zisterne, etc.) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehalten werden. Es darf von dort aber nur gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen, der hier mit 2 l/s/ha anzunehmen ist, in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden.

Auch wenn eine vollständige Überbaubarkeit der Grundstücke zugelassen wird, verdeutlicht diese Bauvorschrift, dass zum Erhalt der Grundwasser- und Bodenfunktionen nach Möglichkeit eine Versickerung zu priorisieren ist. Nur wenn dies nicht realisiert werden kann, darf eine Ableitung über das Kanalnetz erfolgen, wobei diese auf den natürlichen Abfluss zu drosseln ist. Die Entwässerung der Baugrundstücke obliegt damit den Flächeneigentümern, die geeignete Lösungen auf ihren Grundstücken vorhalten müssen. Die Regelung ist wortgleich auch in anderen, jüngeren Bebauungsplänen in der Umgebung aufgenommen und wird auch aus Gründen der Einheitlichkeit und Kontinuität mit in diesen Plan überführt.

Fazit

Die örtlichen Bauvorschriften tragen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zur Ausprägung eines einheitlichen, qualitativ hochwertigen Ortsbildes bei. Insbesondere in Hinblick auf das gegenüberliegende, denkmalgeschützte Gebäude, das Baudenkmal in der *Lindenstraße 1* sowie die südlich angrenzende Kirche St. Gertrud müssen gestalterische Mindest-Standards eingehalten werden. Die getroffenen Regelungen stellen sicher, dass Gebäude sich hinsichtlich Materialität und Gliederung gut in den gewachsenen Stadtraum einfügen. Für alle Neubauvorhaben gelten so einheitliche Anforderungen und Standards, die der Ausbildung unpassender Elemente vorbeugen.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Bergwerkseigentum - Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfeldes „Münsterland“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen (Berechtsamsakte: B 20 071). Aktueller Rechtsinhaber ist die OEG, die Laufzeit der Berechtigung ist unbefristet.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Vechta unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Altlasten – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach Kenntnis der Stadt keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Verletzung und Tötung von Individuen – Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen sind nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Weiter sind Baumaßnahmen an Gewässern außerhalb der Amphibienwanderungszeiten vorzunehmen.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf

Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Vechta abzustimmen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiersnutzung.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Grundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

Leitungsschutz – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Grenzbebauung – Ein Heranrücken der Bebauung bis an die südliche Grundstücksgrenze und die dort festgesetzte Baugrenze setzt eine Abstimmung mit den angrenzenden Grundstückseigentümern und das Vorliegen einer Baulast (§ 6 Abs. 2 NBauO) voraus.

Aufhebung – Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 12 für den Bereich „Stadtmitte“ einschließlich der 1. Änderung werden in den durch den Bebauungsplan Nr. 205 für den Bereich „Innenstadt – Südlich der Marktstraße“ überplanten Teilbereichen aufgehoben; die dortigen Regelungen treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 205 außer Kraft.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Stadt Lohne (Vogtstraße 26, 49393 Lohne) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
PlanzV	vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.;
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist.
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.04.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30) geändert worden ist.

4 Abwägung der Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt:

Abb. 8 Übersicht über die berührten Belange

Rechtsgrundlage	Belange	Relevanz
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen u. technischen Versorgung, der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

4.1 Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Immissionen - Verkehr

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt, westlich der *Lindenstraße/Brinkstraße.* Die Straßen sind als Fahrradstraßen ausgewiesen und für den motorisierten Verkehr deutlich verkehrsberuhigt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 20 km/h. Schon heute sind im Bereich des Bebauungsplans Kerngebiete festgesetzt. Es ist nicht erkennbar, dass erhebliche und für die Planung relevante Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Die Lärmsituation wird durch die Planung nicht weiter verschärft. Es findet keine Änderung der Gebietstypik statt. Aufgrund der niedrigen Geschwindigkeiten und den für Kern-/Mischgebiete eher höheren Immissionsrichtwerten besteht kein Erfordernis zur Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung.

Immissionen - Gewerbe

Aufgrund der Innenstadtlage besteht ein Nebeneinander unterschiedlicher Gewerbe- und Wohnnutzungen. In der Umgebung sind vorwiegend Kerngebiete (MK) festgesetzt. Die vorhandenen Nutzungen sind Bestandteil der gewachsenen innerörtlichen Siedlungsstruktur.

Von allen gewerblichen Nutzungen im Umfeld können grundsätzlich Geräuschimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Dabei handelt es sich jedoch um die gleiche Nutzungskategorie, wie auch im Plangebiet festgesetzt ist. Gewerbegebiete (GE) oder sogar Industriegebiete (GI) sind nicht in der näheren Umgebung ausgewiesen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld Immissionskonflikte entstehen.

Immissionen - Landwirtschaft

In der näheren Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe oder Nutzungen, von den Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben auf das Plangebiet einwirken könnten.

4.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Festgesetzt werden Kerngebiete, in denen Wohnnutzungen nach der Gebietskategorisierung der BauNVO eine nachrangige Bedeutung haben. Im Planfall wird bestimmt, dass Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind. Im Erdgeschoss werden hingegen alle Formen von Wohnnutzungen (einschließlich betriebsbezogener Wohnformen) ausgeschlossen.

Damit können im Plangebiet in substantiellem Maße Wohnnutzungen realisiert werden, der Gebietstypik folgend sind jedoch auch vielzählige andere Nutzungen zulässig. Zum Schutz des Innenstadtcharakters und der Fußgängerzone werden die Erdgeschosse grundsätzlich von Wohnungen freigehalten. Die Erdgeschosszonen sollen durch (halb-)öffentliche Nutzungen wie Einzelhandel, Gewerbe oder auch kulturelle Einrichtungen usw. geprägt bleiben. Eine Nutzung dieser Zone zum Wohnen würde dem deutlich entgegenstehen und abgeschlossene, nicht außenwirksame Strukturen hervorbringen. In den Obergeschossen zulässige Wohnungen können hingegen dazu beitragen, eine Durchmischung der Nutzungsstrukturen in der Innenstadt zu begünstigen und so zum Beispiel einem temporären Leerfallen (etwa in Abendstunden oder am Wochenende außerhalb von Geschäftszeiten) vorzubeugen.

Innerstädtische Wohnlagen bieten besondere Chancen für die Ausbildung kleinerer Wohnungen oder von Wohnangeboten für bestimmte Bevölkerungsgruppen (z. B. für ältere Personen mit kurzen Wegen zu allen relevanten Nutzungen). Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich jedoch keine Festsetzungen, die bestimmte Entwicklungen vorgeben.

Auch wenn es sich bei dem Plangebiet nur um eine kleine Fläche handelt, leisten die Festsetzungen einen Beitrag zu einem ausgeglichenen und vielfältigen Angebot an Wohnraum in der Stadt Lohne. Die Belange werden berücksichtigt.

4.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

In Kerngebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Das Plangebiet hält damit grundsätzlich Flächen vor, die für die Realisierung entsprechender Nutzungen geeignet sein können.

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der keine spezifischen Vorhaben plant. Allerdings beabsichtigt die Stadt, im Plangebiet den Neubau der städtischen Musikschule zu realisieren. Hierfür wurde bereits ein Wettbewerb durchgeführt. Die im Plan getroffenen Festsetzungen stehen einer Umsetzung dieses Vorhabens nicht entgegen.

Der Neubau der Musikschule stellt einen wichtigen Baustein für das kulturelle Angebot der Stadt Lohne dar. Die bisherigen Räumlichkeiten der Musikschule sind nicht ausreichend, insbesondere da diese mit der Von-Galen-Schule geteilt werden. Es ist absehbar, dass die Schule in den kommenden Jahren einen zusätzlichen Flächenbedarf hat. Mit dem geplanten Neubau soll erstmals ein eigenständiger, barrierefreier und zeitgemäßer Standort für rund 1.100 Musikschülerinnen und -schüler geschaffen werden.

Mit dem Neubau verfolgt die Stadt das Ziel, das Bildungs- und Kulturangebot dauerhaft zu sichern und zugleich die Innenstadt weiterzuentwickeln. Eine Musikschule im Zentrum sorgt für regelmäßige Besucherfrequenz und stärkt so auch allgemein das städtische Leben. Auch wenn der Bebauungsplan nicht vorhabenbezogen ist, berücksichtigt die Fortschreibung des Planungsrechts an dieser Stelle somit deutlich die Belange insbesondere kultureller Bedürfnisse.

4.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile

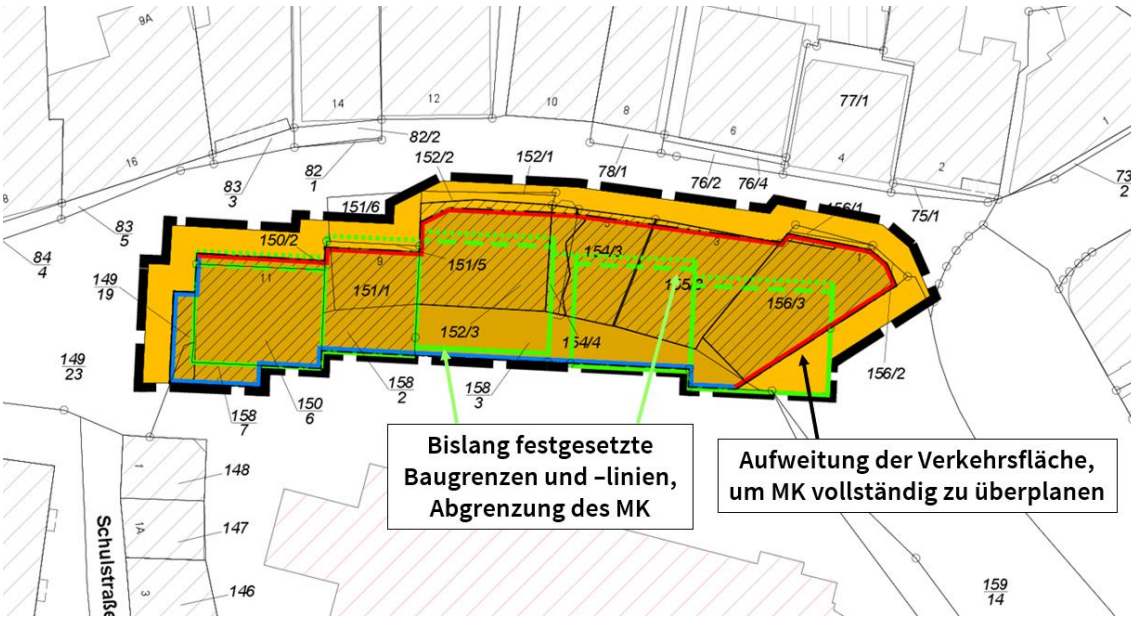
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Für das Plangebiet besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 12 (1967) und seinen Änderungen (räumlich insb. 1. Änderung aus dem Jahr 1970) Planungsrecht. Für die Realisierung der städtischen Entwicklungsziele, insbesondere den Neubau einer Musikschule an diesem Standort sind die getroffenen Festsetzungen jedoch nicht mehr in allen Belangen passend und sollen daher geändert werden.

Die Art der Nutzung bleibt mit der Festsetzung eines Kerngebiets unverändert. Diese Nutzungskategorie bleibt in der zentralen Innenstadt die geeignete Kategorie, um gewerbliche Nutzungen, Einzelhandelsvorhaben, aber auch kulturelle, soziale oder gesundheitliche Einrichtungen vorzusehen. Auch der hohe Versiegelungsgrad der GRZ von 1,0 wird beibehalten. Es handelt sich um einen hochverdichteten Raum, der gerade durch die annähernd vollständige bauliche Ausnutzung und Dichte seine Nutzungstypik ausbildet. Die knappen Flächen sollen für eine optimale bauliche Nutzung möglichst vollständig zugänglich bleiben.

Die Baugrenzen und Baulinien sollen angepasst werden. Bereits mit der 1. Änderung aus dem Jahr 1970 wurde für diese Bauzeile eine Anpassung vorgenommen. Damals wurde offenkundig angenommen, dass die Bestandsbebauung vollständig abgebrochen und neu errichtet wird. Die neuen Baugrenzen sind entsprechend im Vergleich zum Bestand deutlich geradliniger. Sie weisen eine Staffelung in typischen Gebäudebreiten auf. Diese Bebauung hat sich jedoch nicht umgesetzt. Nur die beiden westlich gelegenen Gebäude entsprechen genau den festgesetzten Bauteppichen. Die übrigen Baukörper weichen zum Teil deutlich von den Baugrenzen ab und stehen über diese hinaus. Die Gebäude sind dabei älter, als das bestehende Planungsrecht. Gerade das östlich gelegene Gebäude, das den Eingang zur Fußgängerzone markiert, ist heute besonders auffällig und prägend. Es ist als Eckgebäude ausgebildet und weist eine markante Gebäudeecke mit Turm auf. Die Stadt will diese Ausprägung langfristig erhalten, die Bestandsfestsetzungen sehen hier jedoch eine vollständig abweichende Bebauung vor. Die Baugrenzen und -linien werden daher neu festgesetzt. Am östlichen und westlichen Rand der Bauzeile entsprechen sie zukünftig der Bestandsbebauung. Im Zwischenteil werden die Grenzen neu ausgewiesen. Gegenüber dem heutigen Fassadenverlauf springt die nördliche Baulinie leicht zurück, so dass die *Marktstraße* geringfügig aufgeweitet wird. Im Süden wird die Baugrenze bis an die Grundstücksgrenzen heran festgesetzt, um eine vollständige Ausnutzung zu ermöglichen, sofern seitens der Nachbarn einer Grenzbebauung zugestimmt wird.

Abb. 9 Bestehende und geplante Baugrenzen



Schon heute ist im Gebiet eine dreigeschossige Bauweise zulässig. Zukünftig wird bestimmt, dass Gebäude immer mindestens zwei Geschosse aufweisen müssen, maximal bleiben drei Vollgeschosse zulässig. Dies dient der Absicherung dessen, dass es nicht zu einer zu geringen baulichen Ausnutzung des Bereichs kommt. Im Bestand sind alle Gebäude mindestens zweigeschossig. Neu werden Festsetzungen zur Traufhöhe und maximalen Höhe der Gebäudeoberkante aufgenommen. So wird sichergestellt, dass sich Bebauung immer gut in den gewachsenen baulichen Kontext einfügt und keine zu dominierende Wirkung ausübt.

Um das Kerngebiet herum werden Verkehrsflächen festgesetzt. Die Abgrenzung ist dabei so bemessen, dass alle bisherigen Festsetzungen klar und eindeutig überplant werden. Wie auch bisher grenzen öffentliche Verkehrsflächen an das Gebiet an (mit Ausnahme des Kirchengrundstücks im Süden). Inhaltlich trifft der Plan hier keine neuen Regelungen, sondern stellt lediglich die zeichnerische Abgrenzung zwischen beiden Nutzungen und dem alten sowie neuen Planrecht klar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aufgenommen (siehe hierzu Kapitel 3.2). Dies dient der Sicherung städtebaulicher und gestalterischer Zielsetzungen und dem Schutz umliegender Baudenkmale (siehe hierzu auch Kapitel 4.5). Das bestehende Planungsrecht traf bisher keine Regelungen dieser Art. Bei zukünftigen Neubauvorhaben finden diese Belange damit verstärkt Berücksichtigung, was dem gestalterischen Schutz der Innenstadt und der gewachsenen Lagen dient.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan keine deutlich andere Flächennutzung, als das bestehende Planungsrecht oder die vorhandene bauliche Ausprägung. Die Neuaufstellung präzisiert die geltenden Regeln und passt sie dort an, wo es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Ergänzungen wie die Höhenfestsetzungen und die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften stellen eine qualitativ hochwertige und sich in den dicht bebauten Raum gut einfügende Weiterentwicklung des Gebiets sicher. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

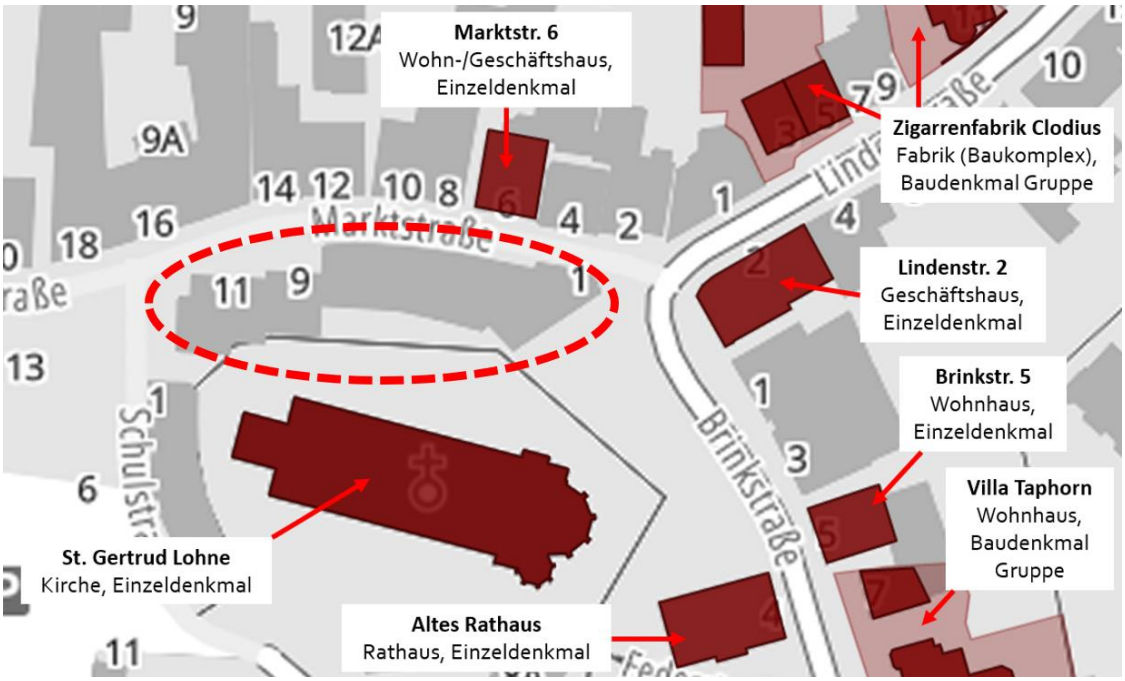
4.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Baukultur / Denkmalschutz, Ortsbild

Nördlich und südlich des Plangebiets grenzen Baudenkmale an das Plangebiet an. Weitere denkmalgeschützte Gebäude liegen östlich, entlang der *Brinkstraße* und der *Lindenstraße.*

Abb. 10 Denkmalgeschützte Gebäude im Umfeld des Plangebiets



denkmal.atlas Niedersachsen 2026

Insbesondere der Kirche, dem Wohn-/Geschäftshaus *Marktstraße 6* und dem Geschäftshaus *Lindenstraße 2* kommt eine besondere Bedeutung für die Planung zu, da sie unmittelbar an das Plangebiet angrenzen und so mit den dort realisierten und zulässigen Baukörpern in direkter Verbindung stehen. Folgende Ausführungen zu den Denkmalen sind im Denkmalatlas Niedersachsen ausgeführt:

- **St. Gertrud, Kirche, Einzeldenkmal (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG) –** Geosteter gewölbter Wandpfeilersaal von vier Jochen mit vorgesetztem Westturm und 7/12-Chorschluss mit Flankentürmen. Westturm rechteckig und dreigeschossig, nach Westen mir Portal, in den beiden oberen Geschossen auf jeder Seite rundbogige Biforie, Putzgliederung durch Kantenlisenen und geschossteilende Gesimse sowie Traufgesims. Als Abschluss geschweifte Pyramide, zu achteckiger Laterne unter steilem Zeltdach überleitend. Am Schiff große Rundbogenfenster, im zweiten Joch Portal. Gliederung durch Backsteinlisenen und unter der Traufe über Gesims Blendarkatur aus Dreiergruppen von Rundbogenarkaden auf Säulchen. Die Chorflankentürme schlank und viergeschossig. Gliederung der Ostteile durch Gesimse, Lisenen und Blendbogenfriese sowie am Polygon Strebepfeiler. Fenster rundbogig, am Turmobergeschoss als gekuppelte Biforien. Schräg nach Südosten polygonal schließende Sakristei. Inneres des Schiffs mit Kreuzgratgewölben auf nach innen gezogenen kannelierten Wandpfeilern, diese mit segmentbogigen Durchgängen, zwischen ihnen flache Tonnengewölbe in der Art reduzierter Seitenschiffe. Im Chor spitzbogige Wandnischen mit Diensten und oben ein Laufgang mit Säulenbündeln, unter Rippengewölbe. Ausstattung der Erbauungszeit weitgehend erhalten (Ausmalung, Glasfenster, Kirchengestühl, Hochaltar, Seitenaltäre, Kanzel, Kreuzwegreliefs und verschiedene Skulpturen). Älter unter anderem zwei Grabplatten des 17. Jhs. im Turm. und das Chorgestühl des frühen 18. Jhs., das aus der Franziskanerkirche in Vechta stammt. Langhaus erbaut 1815-1818 (1891-1892 außen erhöht) an der Stelle eines im Kern mittelalterlichen Vorgängerbaus, Architekt: August

Reinking; Westturm erbaut 1834-1837, Architekt: Josef Alexander Niehaus; Chor erbaut 1891-1892, Architekt: Hilger Hertel d. Ä.

- **Wohn-/Geschäftshaus, Einzeldenkmal (gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG) –** Giebelständiger eingeschossiger Backsteinbau unter Satteldach. Im Erdgeschoss links zwei Fenster, mittig Eingang mit risalitartigem Portalfeld, rechts modernes Schaufenster. Putzgliederung: Kantenrustizierung, Fensterrahmungen, geschossteilendes Gesims. Ornamentaler Schwebegiebel auf profilierten Knaggen. Erbaut wohl am Ende des 19. Jhs.

Um sicherzustellen, dass neue Gebäude keine negativen Auswirkungen auf die Baudenkmale nehmen, werden sowohl Festsetzungen zur maximalen Gebäudegröße als auch örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung erlassen.

Gebäude dürfen eine maximale Traufhöhe von 10,0 und eine maximale Oberkante von 13,5 m nicht überschreiten. Diese Werte orientieren sich an der Bestandsbebauung und stellen sicher, dass es nicht zur Ausbildung übermäßig großer oder die Denkmale deutlich überragender Gebäude kommt. Die Differenzierung zwischen Traufhöhe und Oberkante führt zudem dazu, dass eine volle Ausnutzung der Höhen nur möglich ist, wenn Gebäude mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften bestimmen, dass Gebäude nur mit weißen oder roten Fassaden ausgeführt werden dürfen. Damit sind sowohl Putzfassaden, aber auch Klinkerfassaden möglich. Zudem müssen Fassaden größerer Gebäude in Abschnitte von jeweils maximal 25 m Länge gegliedert werden. Dächer sind in tradierten Bauformen mit roter/rotbrauner/grauer Eindeckung auszuführen. Die näheren Gestaltungsregelungen zu Dächern stellen sicher, dass eine wahrnehmbare, zur Gebäudegliederung beitragende Dachlandschaft entsteht (siehe hierzu im Detail Kapitel 3.2). Ergänzende Vorschriften regulieren Werbeanlagen, die sich sonst regelmäßig störend auf ihre Umgebung auswirken könnten.

Das Zusammenspiel von Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften trägt dafür Sorge, dass neu errichtete Gebäude gestalterischen Mindestanforderungen entsprechen müssen, die negativen Auswirkungen auf die Baudenkmale vorbeugen. Extremausprägungen wie unpassende Farbgebung, untypische Dächer oder auch besonders große und dominierende Gebäudeausprägungen werden vermieden. Neben dem Schutz der Baudenkmale wird so auch eine einheitliche und hochwertige Gestaltung aller Neubauvorhaben sichergestellt, was zu einem positiven baulichen Gesamteindruck und einem qualitativ hochwertigen Ortsbild beiträgt.

Die Stadt erachtet die getroffenen Festsetzungen und erlassenen örtlichen Bauvorschriften als geeigneten Kompromiss zwischen Gestaltungsanforderungen und Freiheiten für die jeweiligen Vorhabenträger. Die Regeln sind so gefasst, dass eine individuelle und nutzungsangemessene Gestaltung der Gebäude möglich bleibt. Es werden keine Regeln erlassen, die deutliche Kostensteigerungen oder andere unverhältnismäßige Belastungen in der praktischen Umsetzung auslösen. Engere Vorgaben werden nicht als zielführend erachtet. Schon heute ist der Baubestand der Innenstadt durch ein Nebeneinander vielfältiger Vorhaben und Gestaltungsstile geprägt. Weder das Ortsbild noch die Baudenkmale sind hiervon erheblich negativ beeinträchtigt.

Archäologischer Denkmalschutz

Das Plangebiet ist bereits zu wesentlichen Teilen baulich überformt. Ein Auftreten von Funden im Zuge vergangener Baumaßnahmen ist der Stadt nicht bekannt. Auf den verbleibenden Freiflächen können mögliche Funde nicht ausgeschlossen werden, insbesondere aufgrund der Nähe zur Kirche. Auch hier haben jedoch in der Vergangenheit bereits Arbeiten (Pflasterung, Erdarbeiten für die Herstellung von Beeten usw.) stattgefunden.

Die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde ist nicht obertätig sichtbar, weshalb Funde nie gänzlich ausgeschlossen werden können. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen und ist bei allen Erdarbeiten zu

berücksichtigen. Mögliche weitergehende denkmalrechtlichen Anforderungen werden auf Vorhabenebene berücksichtigt.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes sind berücksichtigt.

4.6 Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Kirchengrundstück der St. Gertrud-Kirche an. Bereits heute bestehen hier gewerbliche Nutzungen und Gebäude. Die Bauzeile kann mit den festgesetzten Baugrenzen gegenüber dem heutigen Bestand etwas näher an das Kirchengrundstück heranrücken. Über die Zulässigkeit einer Grenzbebauung ist auf privatrechtlicher Ebene (Grunddienstbarkeit) zu entscheiden, so dass diese Entwicklungen nicht ohne Zustimmung der Kirche möglich sind. Es ist nicht erkennbar, dass die Anpassung des bestehenden Planungsrechts grundsätzlich neue oder erhebliche Beeinträchtigungen für den Kirchenstandort auslöst.

4.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Ein formal eigenständiger Umweltbericht ist infolge der Planaufstellung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu prüfen und abzuwägen. In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden. Darüber hinaus können gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt.

In Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

- **Schutzgüter (Pflanzen, Tiere -jeweils mit Artenschutz-, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild**
  (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Fußgängerzone und damit im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Lohne. Das Umfeld ist durch eine hohe bauliche Dichte und Nutzungsmischung geprägt. Auch das Plangebiet ist mit Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut.

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen keine Grün- oder Freiflächen und damit auch keine Gehölzstrukturen. Jedoch grenzten unmittelbar südlich an den Geltungsbereich, gelegen auf dem dortigen Kirchengrundstück, drei Linden an das Plangebiet an. In Vorbereitung des seitens der Stadt vorgesehenen Neubaus einer Musikschule wurde die Standsicherheit dieser Bäume bewertet. Ein entsprechendes Fachgutachten[5] liegt vor.

Es wurde folgendes festgestellt:

- Linde 1 weist einen Stammdurchmesser von 94 cm / Stammumfang von 295 cm und einen Kronendurchmesser von ca. 12 m bei einer Höhe von rd. 30 m auf. Das Alter beträgt ca. 120-130 Jahre. Der Baum weist einen Schiefstand nach Süden auf. Am Stamm wurde der Beginn eines Schubrissversagens festgestellt. Eine Bohrwiderstandsmessung zeigte Holzerweichungen und einen Weißfäulebefall des Stamms. Die Linde weist damit Vorschädigungen auf.

5 Ing./Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Jürgen Braukmann öbv: Gutachten, Bewertung der Standsicherheit von drei Linden beim geplanten Bau einer Musikschule zwischen der Marktstraße und der St. Gertrud Kirche, 26.02.2025

- Linde 2 weist einen Stammdurchmesser von 104 cm / Stammumfang von 326 cm und einen Kronendurchmesser von ca. 16 m bei einer Höhe von rd. 28 m auf. Das Alter beträgt ca. 120-130 Jahre. Auch dieser Baum weist einen Schiefstand nach Süden auf und wird als Baum mit deutlich verminderter Vitalität beschrieben. Es wurden abgestorbene Schwachäste und Spannungsrisse in Folge ausgebildeter Druckzwiesel festgestellt. Bei der Bohrwiderstandsmessung wurden an dem Baum Holzerweichungen und Weißfäulebefall festgestellt. Die Messwerte weisen auf Wurzelprobleme des Baums hin, die sich auch in der Krone widerspiegeln.
- Linde 3 weist einen mittleren Stammdurchmesser von 27 cm und einen Kronendurchmesser von ca. 7 m bei einer Höhe von rd. 15 m auf. Bei diesem Baum hat sich in 11 m Höhe ein mehrfacher Zwiesel gebildet, der für die Zukunft ein Bruchrisiko darstellt.

Neben den Vorschädigungen weist die Untersuchung darauf hin, dass es bei einer zukünftig näher an die Bäume heranrückenden Bebauung (entsprechend der festgesetzten Baugrenzen) zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wurzelräume der Bäume 1 und 2 kommt. Bei Baugrubenaushub und ähnlichen Maßnahmen wären erhebliche Wurzelanteile zu entfernen, was die Standsicherheit und Vitalität der Bäume weiter gefährden würde.

Insgesamt kommt die Untersuchung zu der Bewertung, dass bei den Bäumen 1 und 2 bei einer weiteren Bebauung keine Standsicherheit gegeben wäre. Die Linde 2 wird zudem aufgrund ihrer Vorschädigungen auch als nicht bruchsicher eingestuft. Es wird empfohlen, bei der geplanten Umsetzung der Baumaßnahmen die Bäume zu entnehmen und dies durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Für die Linde 3 wird herausgestellt, dass bei Baumaßnahmen besondere Maßnahmen zum Wurzelschutz erforderlich würden und ggf. zukünftig eine deutliche zusätzliche Bewässerung erforderlich würde. Auch für diesen Baum wird festgestellt, dass der Baum nach der Baumaßnahme kein vitaler, verkehrssicherer Zukunftsbaum wäre und besser durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden sollte.

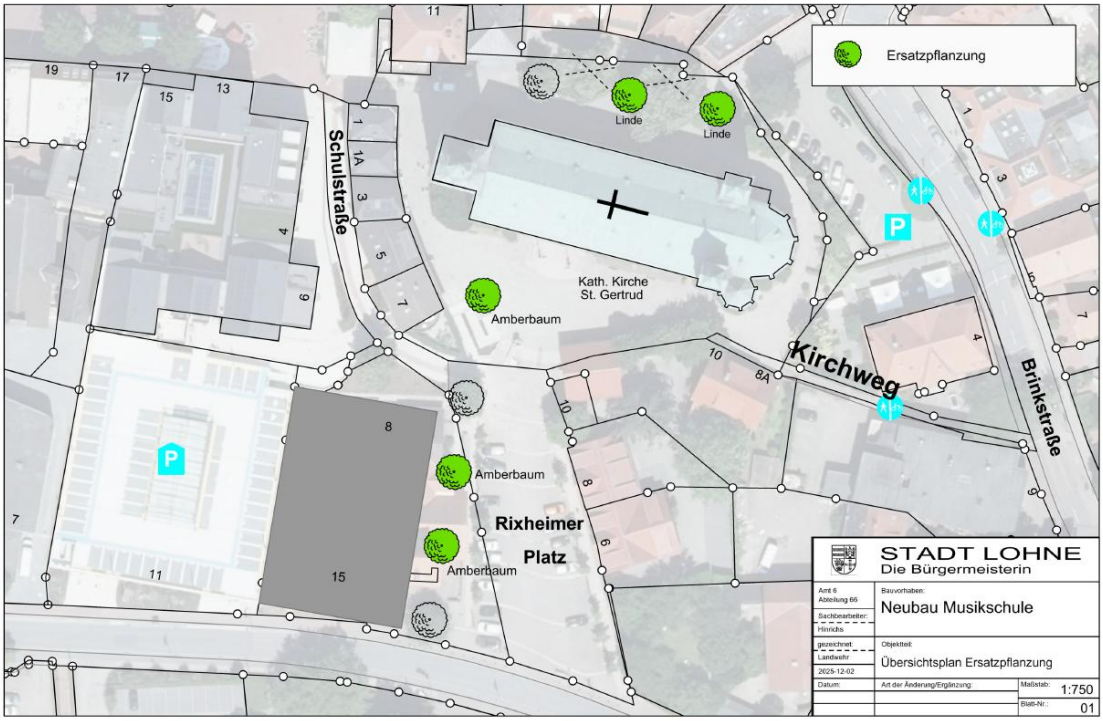
Die Stadt folgt der fachlichen Einschätzung zu den Linden 1 und 2. Die Bäume weisen deutliche Vorschädigungen auf. Die Neuorganisation der Bauflächen und damit auch eine Ausweitung der Baugrenzen in Richtung Süden ist für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele von hoher Bedeutung. Es wird daher eine Entnahme der geschädigten Bäume vorgesehen, die durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden soll. Die Linde 3 kann nach näherer Vorprüfung und einer fortschreitenden Konkretisierung des geplanten Musikschul-Vorhabens aus Sicht der Stadt erhalten werden. Die Fällung der beiden Linden erfolgte bereits im Januar 2026.

Das Fachgutachten legt auch dar, in welchem Umfang Nachpflanzungen vorgenommen werden sollten, um einen angemessenen Ausgleich für die jeweiligen Eingriffe zu schaffen. Als Grundlage wird das Grünvolumen herangezogen. Für die Linde 1 wird dies unter Berücksichtigung von Schäden, Vitalität usw. mit 534 m³, für die Linde 2 mit 570 m³ angesetzt. Bei Ersatzpflanzungen von Bäumen mit einer Qualität von 16/18 cm Stammumfang wird von einem Grünvolumen von 33 m³ innerhalb von 10 Jahren ausgegangen. Höhere Pflanzqualitäten senken den Bedarf, da sie von Beginn an mehr Ersatzvolumen schaffen.

Um die Eingriffe innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren zu kompensieren, ist nach gutachterlicher Aussage die Nachpflanzung von fünf Winterlinden der Größe 5x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Gesamthöhe 500-700 cm, Gesamtbreite 200-300 cm erforderlich. Die Stadt sieht entsprechende Ausgleichspflanzungen vor. Auch wenn das Verfahren der Bebauungsplanaufstellung nach § 13a BauGB durchgeführt wird und Ausgleichsmaßnahmen damit formell nicht erforderlich wären, werden entsprechende Nachpflanzungen umgesetzt. Es ist Ziel der Stadt, den Verlust von Grünvolumen auszugleichen und auch im direkten, hochverdichteten Umfeld zumindest anteilig Ausgleichspflanzungen vorzunehmen. So sollen in Nähe der Altstandorte neue Bäume mit leicht erhöhten Abständen zum Bauvorhaben und

ausreichend Wurzelraum gepflanzt werden. Auch südlich der Kirche sind weitere Pflanzungen vorgesehen (insgesamt 5 Bäume).

Abb. 11 Vorgesehene Standorte für Ersatzpflanzungen



Die Belange des Schutzgutes Pflanzen sind damit in der Planung berücksichtigt.

Schutzgut Tiere

Im Plangebiet ist für das Schutzgut Tiere aufgrund fehlender Strukturen keine Bedeutung anzunehmen. Für die indirekt von der Planung betroffenen Linden südlich des Plangebiets wurde dennoch eine artenschutzrechtliche Begutachtung[6] vorgenommen, um auszuschließen, dass deren Entfernung zu Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere oder sogar zur Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führt. Hierbei wurden die Bäume auf mögliche Habitate, insbesondere für Fledermäuse, untersucht.

Dabei wurde festgestellt, dass an den Bäumen durch Ausfaulungen früherer Rückschnitte von Ästen Strukturen bestehen, die prinzipiell für Fledermäuse als Winterquartiere dienen können. In einem Vor-Ort-Termin wurden alle geeignet erscheinenden Baumhöhlen untersucht. Insgesamt wurden etwa zehn ausgefaulte Astlöcher begutachtet. Mit einer Ausnahme betrug die Tiefe der Hohlräume maximal ca. 10 cm, ein dünnerer Ast war auf einer Länge von ca. 20 cm ausgefault. Alle Hohlräume konnten (z. T. mit Hilfsmitteln) komplett eingesehen werden. Es wurden keine Fledermäuse angetroffen und auch keine Hinweise auf eine frühere Nutzung durch Fledermäuse gefunden. Wegen des sehr geringen Volumens der Hohlräume, des Fehlens dunkler Bereiche und von Versteckmöglichkeiten sowie des weitgehend fehlenden Schutzes vor äußeren Witterungseinflüssen wurden alle kontrollierten Hohlräume durch die Fachgutachter als für eine Fledermausüberwinterung ungeeignet eingeschätzt.

Darüber hinaus wurde in den Bäumen nur der Rest eines alten Taubennests festgestellt, weitere Nester waren nicht vorhanden. So wurde sicher ausgeschlossen, dass es bei der Fällung der Bäume zur Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kam.

6 Dense & Lorenz Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GbR: Fällung von Linden an der Pfarrkirche St. Gertrud im Ortskern, artenschutzrechtliche Begutachtung, 19.12.2025

Grundsätzlich sind bei allen Vorhaben die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten. Auch beim Abbruch von Gebäuden o. ä. ist sicherzustellen, dass die Verbotstatbestände des Artenschutzrechts (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht ausgelöst werden. Dies kann immer nur vorhabenbezogen erfolgen (Kontrolle z. B. unmittelbar vor dem Abbruch von Gebäuden, außerhalb sensibler Brutzeiten usw.).

Für das Plangebiet sind mit der vorliegenden Untersuchung und in Hinblick auf die heutige Flächennutzung und Bebauung keine Hinweise auf eine gehobene Bedeutung für das Schutzgut Tiere erkennbar. Die Planung bereitet kein unausweichliches Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vor. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere ausgelöst. Die Belange des Artenschutzes sind planungsunabhängig bei allen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Schutzgut Fläche/Boden

Das rund 1.530 m² große Plangebiet ist schon heute vollständig bebaut und versiegelt. Der Bebauungsplan nimmt Veränderungen der Baugrenzen und -linien vor, die GRZ bleibt jedoch unverändert bei einem Wert von 1,0. Für das Schutzgut Boden und die natürlichen Bodenfunktionen werden keine erheblichen neuen Beeinträchtigungen ausgelöst. Bereits heute ist anzunehmen, dass die natürlichen Bodenfunktionen aufgrund fehlender Offenbodenbereiche und vorhandener Bebauung weitgehend eingeschränkt sind. Das Vorhaben dient der Fortschreibung des Planungsrechts in zentralen Bereichen, um für diese weiterhin eine optimierte, bauliche Nutzbarkeit sicherzustellen. Die Planung ist flächenneutral und nimmt keine zusätzlichen, bislang unbebauten Bereiche in Anspruch. Die Schutzgüter Boden und Fläche werden nicht erheblich oder gegenüber dem Bestand zusätzlich beeinträchtigt.

Schutzgut Wasser

Im Innenstadtbereich von Lohne gibt es keine Überschwemmungsgebiete, vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Von der Planung sind keine Gewässer betroffen.

Eine Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist nicht vorgesehen. Das auf den Baugrundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in den Oberflächenwasserkanal einzuleiten. Bestimmt wird dies mittels örtlicher Bauvorschrift. Die Stadt hat entsprechende Regelungen bereits in jüngerer Vergangenheit bei anderen Vorhaben im Innenstadtbereich getroffen.

Mit der vorgesehenen Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken sind keine zusätzlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Schon heute weist das Gebiet eine annähernd vollständige Bebauung und Versiegelung auf.

Schutzgut Luft / Kleinklima

Durch die vorliegende Planung wird eine Aktualisierung des bestehenden Baurechts vorgenommen. Es sind hinsichtlich der Belange von Luft und Klima keine erheblichen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Die Belange werden nicht in besonderem Maße berührt.

Schutzgut Landschaftsbild

Dem innerstädtischen Plangebiet kommt keine Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Die Belange des Ortsbildes werden in Kapitel 4.5 berücksichtigt.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB). Darüber hinaus können gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt.

Bei einer bilanziellen Bewertung des Eingriffs ergäbe sich für den Zustand vor und nach der Planung kein Unterschied. Schon heute ist eine vollständige Versiegelung der Bauflächen (MK) mit der GRZ von 1,0 zulässig. Die umliegenden Flächen sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und können damit ebenfalls bis zu 100% versiegelt werden. Selbst wenn sich die Flächenanteile zwischen beiden Nutzungen im Zuge der Planung verschieben, löst dies keinen Kompensationsbedarf aus. Dem Plangebiet ist vor wie auch nach der Planung eine Wertigkeit von 0 Werteinheiten zuzusprechen.

Gesondert sind mehrere Linden auf dem benachbarten Grundstück der Kirche zu bewerten, die zwar nicht direkt im Plangebiet liegen, jedoch aufgrund der heranrückenden Planung von dieser berührt werden (siehe Unterpunkt Schutzgut Pflanzen). Die Entfernung von 2 Linden knapp außerhalb des Plangebiets zur Umsetzung der Planziele war aus Sicht der Stadt unausweichlich. Dieser Eingriff soll mittels Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden, die unmittelbar im Umfeld des Plangebiets vorgesehen werden. Die Stadt kompensiert auf diese Weise sowohl den naturschutzfachlichen Eingriff, den Verlust von Grünvolumen, der aus kleinklimatischer Sicht sowie hinsichtlich der CO_2-Speicherung relevant ist und nicht zuletzt auch die ansonsten eintretenden Verluste für das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität.

Damit sind alle durch die Planung ausgelösten Eingriffe in die Schutzgüter ausgeglichen.

- **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung**
  (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Es werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) direkt oder in nächster Nähe berührt.

- **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen**
  (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Durch die Planung ergeben sich keine neuen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen (siehe auch Kapitel 4.1).

- **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter**
  (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Die getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften stellen sicher, dass es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf umliegende Baudenkmale kommt.

Ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei unterirdischen archäologischen Zufallsfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen (siehe zu diesen Belangen Kapitel 4.5).

- **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**
  (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

- **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**
  (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Es ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Bei den getroffenen Gestaltungsvorgaben für die Dächer sind Abweichungen für die Nutzung von Solarenergie zugelassen. Die festgesetzten Bauteppiche ermöglichen eine solaroptimierte Gebäudestellung. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich

entsprochen. Im Neubau sind festsetzungsunabhängig die Verpflichtungen zur Nutzung von Dachflächen zur solaren Energiegewinnung des § 32a NBauO zu berücksichtigen.

- **Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sowie von Wärmeplänen**
  (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta trifft keine spezifischen Aussagen über das Plangebiet. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts oder der Wärmeplanung, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

- **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union**
  (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- **Wechselwirkungen zwischen den Belangen**
  (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und ortsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

- **Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**
  (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Mit den getroffenen Festsetzungen werden keine Vorhaben ermöglicht, die geeignet sind, schwere Unfälle oder Katastrophen auszulösen. Im einwirkungsrelevanten Umfeld sind keine Anlagen und Einrichtungen bekannt, von denen ein besonderes Gefahrenpotenzial hinsichtlich schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht.

4.8 Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel

§ 1a Abs. 5 BauGB

Das kleinteilige Plangebiet stellt sich schon heute als vollständig versiegelt und bebaut dar. Die Fläche ist damit lokalklimatisch wirksam und trägt zur lokalen Aufheizung bei (Stadtklima-Effekt). Auch zukünftig bleibt eine vollständige bauliche Nutzung der Flächen möglich. Auf Ebene der Bauleitplanung werden folgende Regelungen zur Minderung der klimatischen Wirksamkeit der Fläche getroffen:

- Wenn Flachdächer ausgebildet werden, sind diese zu begrünen. Dächer sind gemäß der örtlichen Bauvorschriften als geneigte Dächer zu errichten, es sind aber auch Kappungen und bestimmte Konfigurationen mit zurückliegenden Flachdachbereichen zulässig. In diesen Fällen ist eine Begrünung vorzunehmen. Dies kann kleinklimatisch positive Effekte schaffen (Wasserrückhaltung, Kühlfunktion).
- Die Eingriffe in Bestandsgehölze werden mit Neupflanzungen kompensiert. In der Nähe des Plangebiets werden Neuanpflanzungen (insg. fünf Bäume) vorgenommen, die rechnerisch innerhalb von 10 Jahren das entnommene Grünvolumen ersetzen. Über diesen Zeitpunkt hinaus entsteht dann zusätzliches Grünvolumen, was sich positiv auf das Kleinklima und die Fähigkeit zur CO_2-Speicherung auswirkt.
- Im Gebiet anfallendes Oberflächenwasser soll innerhalb der Bauflächen zurückgehalten und versickert werden (örtliche Bauvorschrift § 5). Jede Freihaltung von Offenbodenbereichen und die lokale Rückhaltung und Versickerung von Wasser wirken sich lokalklimatisch

positiv aus, tragen zum Erhalt der örtlichen Grundwasserneubildung bei und können häufig auch bei zunehmenden Starkregenereignissen extreme Spitzen vor Ort abmindern. Nur wenn dies nicht möglich ist, ist eine gedrosselte Ableitung über den Regenwasserkanal zulässig.

- Die Dachflächen von neu errichteten Gebäuden mit mehr als 50 m² sind unabhängig der Bauleitplanung nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (§ 32a NBauO) zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung auszustatten. Die Gestaltungsvorgaben für die Dächer sind so formuliert, dass sie der Solarnutzung nicht entgegenstehen.

Die Stadt erkennt keine Möglichkeiten, im Gebiet weitere klimamindernden Maßnahmen verbindlich in Form von Festsetzungen vorzusehen. Das Plangebiet ist räumlich deutlich begrenzt und schon im Bestand vollständig bebaut.

Bei allen Neubauvorhaben, wie auch dem vorgesehenen Neubau einer Musikschule durch die Stadt, ist von der Nutzung zeitgemäßer Bau- und Energiestandards auszugehen. Bei kommunalen Bauvorhaben werden die z. B. im Klimaschutzkonzept auferlegten städtischen Selbstverpflichtung für öffentliche Liegenschaften berücksichtigt.

4.9 Belange der Wirtschaft, der Versorgung

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Belange der Wirtschaft
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

Einzelhandel, Dienstleistungen

Das Plangebiet ist Teil der Innenstadt und liegt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne. Festgesetzt wird ein Kerngebiet (entspricht der bisherigen Festsetzung). Damit sind vielzählige gewerbliche Angebote, insbesondere auch Einzelhandelsnutzungen zulässig. Alle Planvorhaben zur Weiterentwicklung und Stärkung der Innenstadt können sich positiv auf die Wirtschaft, insbesondere in den Segmenten Einzelhandel und Dienstleistungen, auswirken.

Land- und Forstwirtschaft
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)

Die Belange sind in dem innerstädtischen Plangebiet nicht berührt.

Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

Post- und Telekommunikationswesen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB)

Die Belange können im Rahmen der üblichen Erschließungsmaßnahmen durch die entsprechenden Anbieter berücksichtigt werden.

Versorgung / Infrastruktur
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit **Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation** wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation. Die Abwässer werden zum Klärwerk der Stadt geleitet. Es bestehen ausreichende Kapazitätsreserven.

Die notwendige **Löschwasserversorgung** wird im Innenstadtbereich über das Leitungsnetz des OOWV sichergestellt.

Abfall kann ordnungsgemäß gesammelt und über die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta entsorgt werden.

Leitungsträger

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die im weiteren Verfahren und insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Die Leitungsnetze verlaufen in der Regel in den öffentlichen Straßenräumen. Auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber wird hingewiesen. Ein allgemeiner Hinweis zum Leitungsschutz ist auch in die Planzeichnung aufgenommen. Die ordnungsgemäße Aufnahme bzw. Unterbringung von neuen Leitungen ist mit allen Leitungsträgern frühzeitig abzustimmen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Altlasten

Der Stadt sind keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinwies wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

- **Sicherung von Rohstoffvorkommen**
  (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB)

Bergwerksfeld

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfeldes Münsterland zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen[7]. Das Bergwerkseigentum gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen.

Infolge der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes über das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die Planung. Ein Hinweis auf die Lage des Gebiets innerhalb des Bergwerksfeldes ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

4.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Externe Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die *Marktstraße* an und wird über diese erschlossen. Es handelt sich um einen Teil der Fußgängerzone. Die nächstgelegene, für den motorisierten Verkehr freigegebene Straßenanbindung stellen die *Lindenstraße* und die *Brinkstraße* dar, die unmittelbar östlich des Gebiets verlaufen.

Durch die Planung ergeben sich keine Veränderungen, die eine Anpassung des Erschließungssystems gegenüber der Bestandssituation erforderlich machen.

Interne Erschließung

Eine gebietsinterne Erschließung ist aufgrund der geringen Tiefe des Bauteppichs nicht erforderlich. Es handelt sich um eine einzelne Gebäudezeile zwischen *Marktstraße/*Fußgängerzone im Norden und Kirchengrundstück im Süden.

Ruhender Verkehr

Im direkten Umfeld besteht z. B. mit dem Parkplatz *Altes Rathaus* eine Stellplatzfläche (unmittelbar östlich des Plangebiets). Darüber hinaus sind in der gesamten Innenstadt zahlreiche Parkplatzangebote verfügbar. Die planungsrechtliche Neuorganisation der Bauflächen lässt keinen erheblichen Verkehrszuwachs erwarten. Bezüglich des konkreten Vorhabens zur Errichtung einer Musikschule ist auf Vorhabenebene zu prüfen, ob eine spezifische Zuweisung von Stellplätzen gewünscht oder erforderlich ist. Nach derzeitigem Planungsstand soll eine Zuordnung im Parkhaus an der *Vogtstraße* vorgesehen werden. Dies wird jedoch auf Baugenehmigungsebene abschließend entschieden und soweit erforderlich zugeordnet.

Nicht motorisierter Verkehr

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt und innerhalb der Fußgängerzone. Die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit des Gebiets für den nicht motorisierten Verkehr ist damit in besonderer Weise gegeben.

7 Bergwerkseigentum, NIBIS (2023)

Die östlich gelegene *Lindenstraße / Brinkstraße* ist als Fahrradstraße ausgewiesen, so dass die Anfahrt zum Gebiet mit dem Rad problemlos möglich ist.

ÖPNV

Das innerstädtische Plangebiet ist mit dem Nahverkehr gut zu erreichen. Der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) der Stadt Lohne liegt nur etwa 150 m fußläufig vom Plangebiet entfernt.

Die Belange des Verkehrs sind in der Planung berücksichtigt.

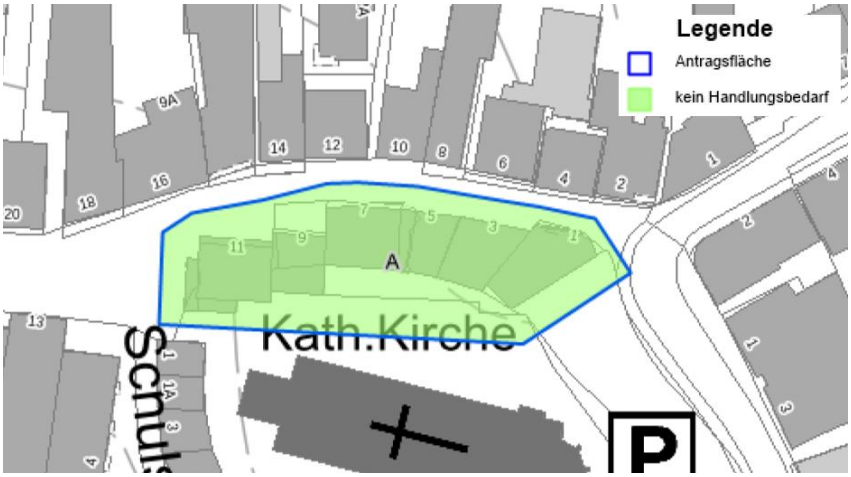
4.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Kampfmittel

Für das Areal liegt eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vor[8]. Die vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Auf Grundlage der Auswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bodensicht in den Luftbildern durch Schattenwurf von Gebäuden vereinzelt beeinträchtigt ist.

Abb. 12 Ergebniskarte der Luftbildauswertung



Das Plangebiet ist vollständig überformt und bereits bebaut. Auch bei den bisher auf dem Gelände erfolgten Baumaßnahmen ergaben sich keine Hinweise auf Blindgänger oder eine frühere Bombardierung des Areals. Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltlasten ist in die Planzeichnung aufgenommen. Der Belang ist im Rahmen der Bauleitplanung soweit wie möglich berücksichtigt.

4.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Einzelhandel

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Lohne, der im **Einzelhandelsentwicklungskonzept**[9] abgegrenzt wird. Diesem kommt eine Vorrangstellung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebote zu. Als Teil des wichtigsten Geschäftsbereichs der Stadt Lohne kann so auch dem Plangebiet eine Bedeutung als Einzelhandelsstandort zukommen. Kerngebiete (MK) dienen ihrer Definition nach regelmäßig der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

8 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § NUIG, Projekt / Lageort: Lohne, B-Plan 205, „Innenstadt“, Marktstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11

9 Dr. Lademann & Partner: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Lohne (Oldenburg). Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, 16.02.2026

Es sind keine weiteren Festsetzungen zur Steuerung erforderlich. Aufgrund der zentralen Lage sind im Gebiet prinzipiell alle üblichen Einzelhandelsnutzungen zulässig. Die Belange des Einzelhandelsentwicklungskonzepts sind berücksichtigt.

Integrierte Stadtentwicklung

Die Planung berücksichtigt das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)** [10] der Stadt Lohne. Das Vorhaben der Stadt, eine neue Musikschule im Plangebiet zu errichten, stärkt insbesondere den Bereich Kultur, Sport, Freizeit und Naherholung. Planvorhaben zur Weiterentwicklung und Stärkung der Innenstadt berühren den Bereich Innenstadtentwicklung. In der Karte zur Innenstadtentwicklung sind für das Plangebiet keine besonderen, zu berücksichtigenden Ziele ausgewiesen.

Klimaschutz

Außerdem berücksichtigen die Planungen das **Integrierte Klimaschutzkonzept** der Stadt Lohne. Insbesondere die Bereiche „Klimabewusste Stadtentwicklung“ und „Planungskonzepte“ werden mit der Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung und behutsamen Nachverdichtung beachtet[11].

Lärm

Ein **Lärmaktionsplan** liegt vom 25.05.2025 vor. Auswirkungen auf die vorliegende Planung ergeben sich nicht.

4.13 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Gewässer

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine offenen Gewässer (z.B. Gräben, Flüsse, Seen).

Hochwasserschutz

Der Planbereich ist nicht Teil eines verordneten Überschwemmungsgebiets (ÜSG), eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets oder eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG). Die Vorgaben des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPHV) betreffen das Plangebiet nicht.

Starkregen

Die Hinweiskarte für **Starkregengefahren** für Niedersachsen[12] verzeichnet im Bereich des Plangebiets selbst für den Fall von Extremregenereignissen keine potentiellen Überflutungstiefen. Auch die Starkregenkarte des Landkreis Vechta[13] stellt keine Gefahren für das Plangebiet dar.

Oberflächenentwässerung

Eine Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist nicht vorgesehen. Das auf den Baugrundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern, was per örtlicher Bauvorschrift bestimmt wird. Ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (Regenrückhaltebecken, Zisterne etc.) auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2 l/s/ha) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten. Diese Vorgabe wurde bereits für umliegende Innenstadtflächen getroffen und wird auch in diesen Bebauungsplan übernommen. Neben den positiven Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt und das Schutzgut Boden ist Ziel dieser Vorgabe, die im Innenstadtbereich stark ausgelasteten Regenwasserleitungen soweit wie möglich von zusätzlichen Einleitungen freizuhalten. Bei der baulichen Inanspruchnahme von Grundstücken müssen die Vorhabenträger prüfen, welche Mengen von Oberflächenwasser auf ihren Grundstücken anfallen und ob bzw. wie diese einer Versickerung zugeführt werden können. Wenn dies auf den Grundstücken nicht möglich ist, sind ebenfalls seitens der Vorhabenträger Maßnahmen zur Wasserrückhaltung zu treffen.

Davon unabhängig kann eine Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen. Empfohlen wird die Sammlung, Speicherung und Nutzung als Brauchwasser.

10 ISEK Lohne 2030 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Lohne, erstellt durch Grontmij GmbH Bremen, 2013
11 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Lohne, erstellt durch Energie-Klima-Plan gGmbH, Lohne, 26. August 2021
12 Umweltkarten Niedersachsen- Hochwasserschutz – Hinweiskarte Starkregengefahren, 2025
13 OOWV: Verbandsgebietsweite Starkregengefahrenkarte, abgerufen über BürgerGIS LK Vechta, Abrufdatum 16.10.2026

Die konkrete Eignung und Dimensionierung von Versickerungsanlagen und ggf. Anlagen zur Sammlung, Speicherung und Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser ist unter Berücksichtigung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln. Auf Ebene der Bauleitplanung werden die Belange der Oberflächenentwässerung hinreichend berücksichtigt. Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist mit den getroffenen Regelungen sichergestellt.

4.14 Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange werden mit der Planung nicht berührt.

4.15 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Das Plangebiet ist Teil der hochverdichteten Lohner Innenstadt. Es umfasst lediglich eine Bauzeile zwischen *Marktstraße* und dem Grundstück der St. Gertrud-Kirche. Mit einer zulässigen GRZ von 1,0 kann eine vollständige Versiegelung des Plangebiets realisiert werden. Grünflächen sind nicht vorgesehen.

Nutzungsbedingt weisen die Innenstadt und insbesondere die Fußgängerzone einen sehr geringen Anteil an Grünflächen auf. Es überwiegen andere Formen von Freiflächen und Aufenthaltsbereichen. Die kleinräumige Planung schafft diesbezüglich keine Veränderung gegenüber dem heutigen Zustand. Die planungsrechtlichen Anpassungen für die Bauzeile wirken sich nicht auf das Grün- und Freiflächenangebot der Stadt aus.

Bezüglich der Entfernung und Neupflanzung einiger Linden-Bäume auf dem benachbarten Kirchengrundstück wird auf Kapitel 4.7 verwiesen.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung

Städtebauliche Daten

Fläche	**rd. 1.530 m²**
Kerngebiet (MK)	1.130 m²
Straßenverkehrsfläche	400 m²

Zeitlicher Überblick

Datum	**Verfahrensschritt**	**Grundlage**
25.02.2025	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
entfällt nach § 13a BauGB	*Frühzeitige Behördenbeteiligung*	*§ 4 Abs. 1 BauGB*
entfällt nach § 13a BauGB	*Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit*	*§ 3 Abs. 1 BauGB*
	Veröffentlichung	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Durchführung der Planungen

Es geht um die baurechtliche Beordnung eines bereits bebauten Bereichs im Ortskern der Stadt Lohne. Mit der Planung soll veraltetes Baurecht aktualisiert werden, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung von innerstädtischen Flächen zu sichern und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Anmerkung

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur, textliche Festsetzungen sowie mittels örtlicher Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO dargestellt.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg

Oldenburg, den Dr. U. Schneider / Planverfasserin

Stadt Lohne, den **Bürgermeisterin**
