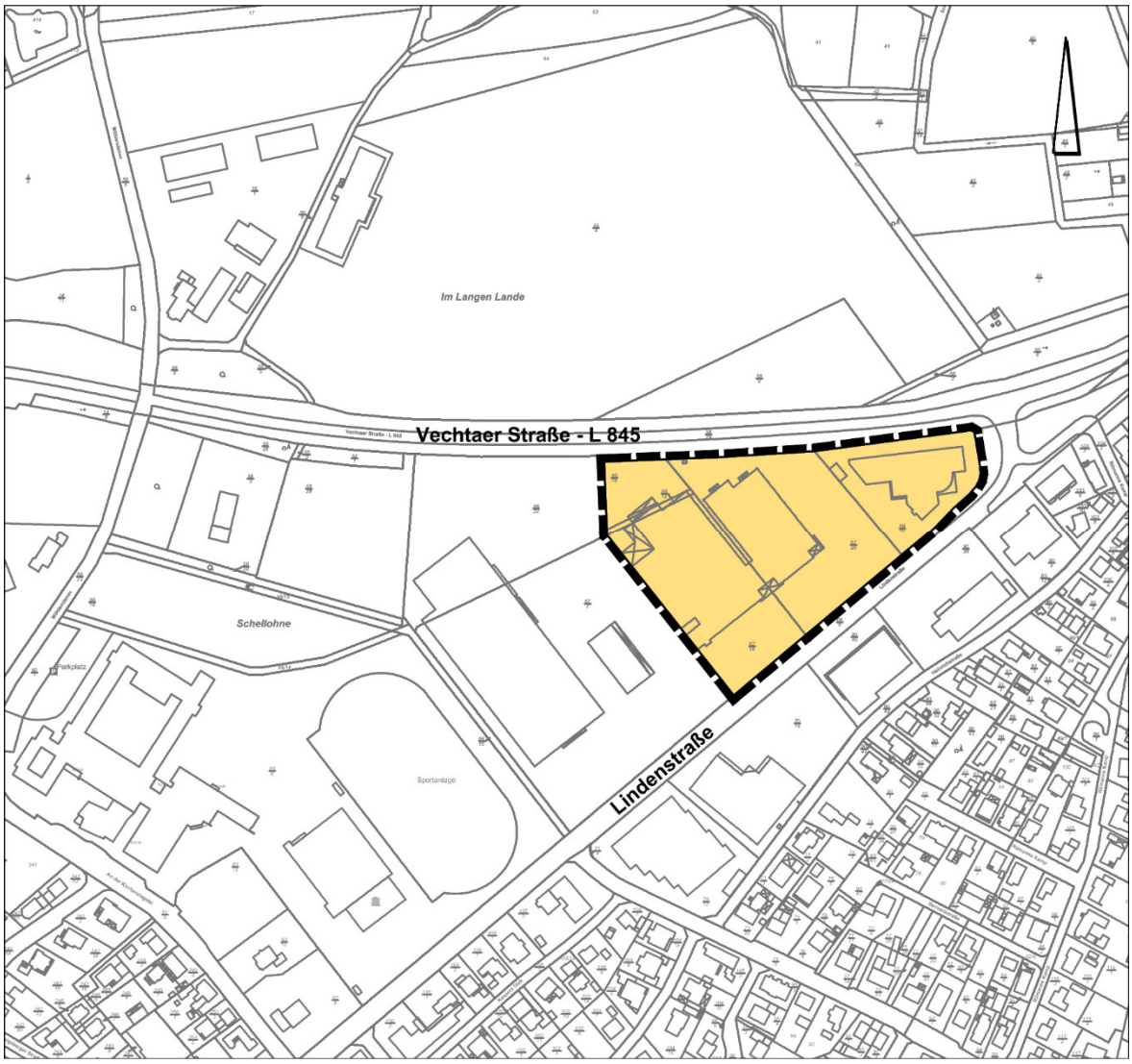
Stadt Lohne
Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 86/I – 2. Änderung
Für den Bereich zwischen der Straße „An der Kirchenziegelei“, „Lindenstraße“ und der „Vechtaer Straße“ (Nordtangente)

Begründung
und zusammenfassende Erklärung



Stadt Lohne - Bauamt

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.		§ 4 (2) BauGB Behördenbeteiligung		§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung		§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.		§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.		§ 10 BauGB Satzung
-	-	07.12.2016		07.12.2016						23.03.2017

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

1.	**PLANUNGSANLASS UND -ZIELE**	**1**
2.	**RECHTSGRUNDLAGEN**	**1**
3.	**PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN**	**2**
4.	**GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG**	**8**
5.	**FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 86/I**	**9**
5.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
5.2	DIE ÜBRIGEN FESTSETZUNGEN	11
6.	**STÄDTEBAULICHE DATEN**	**13**
TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT		**14**
1	**EINLEITUNG**	**14**
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
1.2	Ziele des Umweltschutzes	15
1.2.1	Biotopschutz	15
1.2.2	Artenschutz	15
1.2.1	Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen	18
2	**BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**	**20**
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	20
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima	20
2.1.2	Landschaft/ Ortsbild	20
2.1.3	Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft/Ortsbild	21
2.3.7	Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	21
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen	21
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
3	**ZUSÄTZLICHE ANGABEN**	**23**
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	23
3.1.1	Verwendete Verfahren	23
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	23
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	23
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

ANHANG

- Übersichtsplan: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86/I

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

1. Planungsanlass und -ziele

Die Stadt Lohne hat mit dem 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept Ziele für die Versorgungsstruktur in der Stadt Lohne unter Berücksichtigung der bestehenden Versorgungsbetriebe und –standorte entwickelt. Den Schwerpunkt der Versorgung stellen der zentralen Versorgungsbereich zusammen mit Standorten im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahen Versorgungsangebote (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) dar. Die Ansiedlung großflächiger innenstadtrelevanter Anbieter auf Flächen, die nicht im Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen, soll nicht mehr erfolgen.

Diese Schwerpunktsetzung geht einher mit dem in § 1(6) Nr. 4 BauGB verankerten städtebaulichen Planungsgrundsatz der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Die Umsetzung der Ziele bedingt die Anpassung von Bebauungsplänen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, in denen Einzelhandel und hier insbesondere der großflächige Einzelhandel zulässig ist.

Im Bebauungsplan Nr. 86/I in der in Kraft getretenen Fassung sind gegenüber der bisherigen Nutzung noch Entwicklungspotenziale, die im Widerspruch zu den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes stehen und deren Realisierung negative Auswirkungen auf die bestehende und angestrebte Versorgungsstruktur befürchten lassen. Dieses betrifft die zulässige Verkaufsfläche und die fehlende Beschränkung von innenstadtrelevanten Warengruppen. Somit ist das Erfordernis der Planänderung gegeben.

Da die Immobilie eines ehemaligen EXTRA-Marktes im Plangebiet leer stand und eine Folgenutzung (Lebensmitteldiscounter) mit für die geplante Nutzung nachzuweisenden Stellplätzen geplant ist, besteht darüber hinaus das Erfordernis der Planänderung zusammen mit dem Sicherungsinstrument der Veränderungssperre. Zusätzlich sollen die bauleitplanerischen Festsetzungen für den nordöstlich angrenzenden und bereits umgesetzten Unterhaltungselektronikfachmarkt sowie die südwestlich angrenzende Fläche des Baumarktes angepasst werden.

2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86/I Stadt Lohne sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der geltenden Fassung.

Der Geltungsbereich ist bereits baulich genutzt, ebenso die umliegenden Gebiete. Die derzeit leerstehenden Gebäude sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden; der Plan dient somit der Innenentwicklung.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte zunächst allein mit der Erweiterungsfläche als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Dazu bestehen jedoch planungsrechtliche Bedenken.

Der Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden für die erste Fassung der Bebauungsplanänderung (nach § 13 a BauGB) wird nunmehr als Verfahren gemäß §§ 3 (1) bzw. 4 (1) BauGB gewertet, für den bestehenden Bebauungsplan Nr. 86/I sind die Rahmenbedingungen vollständig bekannt. Zudem ist nunmehr ein Umweltbericht in die Planung integriert.

3. Planungsrahmenbedingungen

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die im Übersichtsplan gekennzeichneten Flurstücke der Flur 17 der Gemarkung Lohne (s. Planzeichnung).

Bebauungsplan Nr. 86/I

Für den im Ursprungsplan als Sondergebiet 1 (SO 1) festgesetzten Bereich sind Handelsbetriebe der Unterhaltungselektronik, Tele- und Bürokommunikation mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m^2 zulässig. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig in offener Bauweise mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 und Geschossflächenzahl von 1,2. Die maximale Gebäudehöhe darf 12 m nicht überschreiten.

Parallel zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind Leitungsrechte zugunsten der Stadt Lohne mit Pflanzgebot sowie im Norden zusätzlich Anpflanzgebote für eine Schutzanpflanzung festgesetzt, zusätzlich besteht zur Vechtaer Straße hin ein Zu- und Abfahrtsverbot.

Stellplätze sind allein innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der Ursprungsbebauungsplan trifft für den Änderungsbereich im Sondergebiet 2 (SO 2) die folgenden Festsetzungen:

- Sondergebiet Verbrauchermarkt, Baumarkt
  ausgeschlossen sind shop-in-shop-Systeme,
  Mindestfläche einzelner, eigenständiger Verkaufseinheiten: 2.000 m²,
  Maximale Verkaufsflächengröße: 5.000 m² für Verbrauchermarktflächen und 5.000 m² für Baumarktflächen

- zulässige Geschossigkeit II
- Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 1,0
- abweichende Bauweise, Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig
- Gebäudehöhe maximal 12 m und Oberkante EG-Fußboden maximal 0,5 m über Erschließungsstraße-Niveau
- Flächenbezogene Schallleistungspegel 65/55 dB tags/nachts
- Ausschluss von Stellplätzen in Tiefgaragen und in nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Baumpflanzungen: je 4 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum
- Pflanzgebot am Nordrand
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Vechtaer Straße / L845

Bestand

Der zentrale Teil des Änderungsbereichs wurde bisher von einem 1996 genehmigten Verbrauchermarkt, bestehend aus einem Lebensmittelmarkt *EXTRA* mit 2.443,8 m² Verkaufsfläche und Shops (Brot, Shop, Fleisch-Tresen, Bistro, Bistrotresen) mit zusammen 341,08 m² Verkaufsfläche, zusammen 2.784,88 m² Verkaufsfläche genutzt.

Das Gebäude stand bis vor kurzem leer und ist bereits abgerissen (Stand: Oktober 2016).

In dem südwestlich angrenzenden Bereich, für den dieselben Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten, ist ein Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von 4.410,30 m² incl. Freifläche entstanden.

Im nordöstlich angrenzenden Bereich befindet sich ein Elektronikfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m^2.

Einzelhandelskonzept 2008

Nach dem vom Rat der Stadt Lohne am 11.12.2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept[1] soll die Versorgungsstruktur in der Stadt Lohne nach der folgenden Entwicklungsleitlinie gesichert und weiterentwickelt werden (zitiert aus Einzelhandelskonzept 2008):

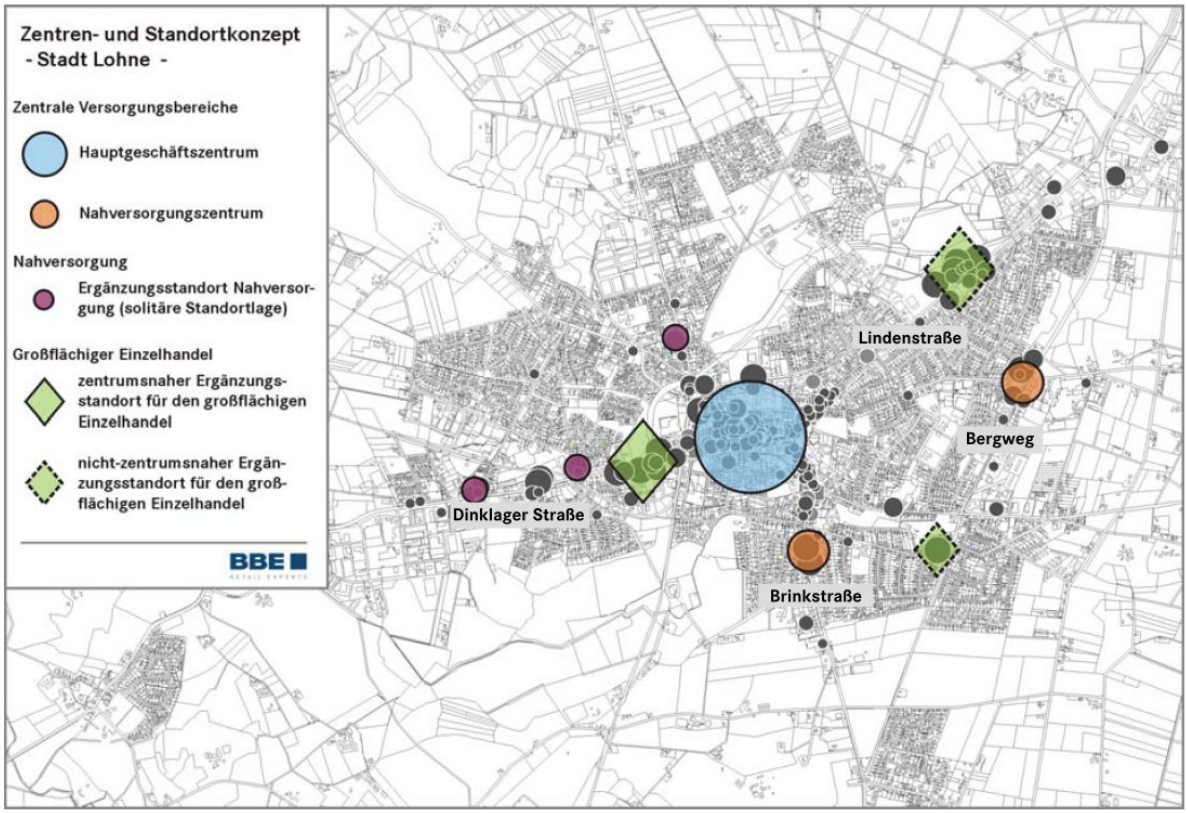
- *Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist die nachhaltige Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches.*
- *Entwicklung von Einzelhandelsflächen vorrangig im zentralen Versorgungsbereich bzw. im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang.*
- *Ausbau des wohnortnahen Versorgungsangebotes*
- *Verzicht auf die Ansiedlung großflächiger innenstadtrelevanter Anbieter auf Flächen, die nicht im Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen.*

1 BBE Retail Experts: Einzelhandelskonzept Stadt Lohne 2008, Hamburg, Juli 2008

Im Einzelhandelskonzept werden die verschiedenen Standortkategorien in der Stadt Lohne abgegrenzt. Danach gibt es neben dem Hauptgeschäftszentrum/zentralen Versorgungsbereich die folgenden Zentren bzw. Standorte:

- Nahversorgungszentrum/“zentraler Versorgungsbereich“ mit Wohngebietsbezug: Bergweg/Brägeler Straße und Brinkstraße
- Ergänzungsstandort/Solitäre Nahversorgungsstandorte: Dinklager Straße und Bakumer Straße
- Ergänzungsstandorte für den großflächigen Einzelhandel/Fachmarktstandorte: zentrumsnaher Ergänzungsstandort an der Dinklager Straße, nicht-zentrumsnaher Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel an der nördlichen Lindenstraße und nicht-zentrumsnaher Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel am Bergweg

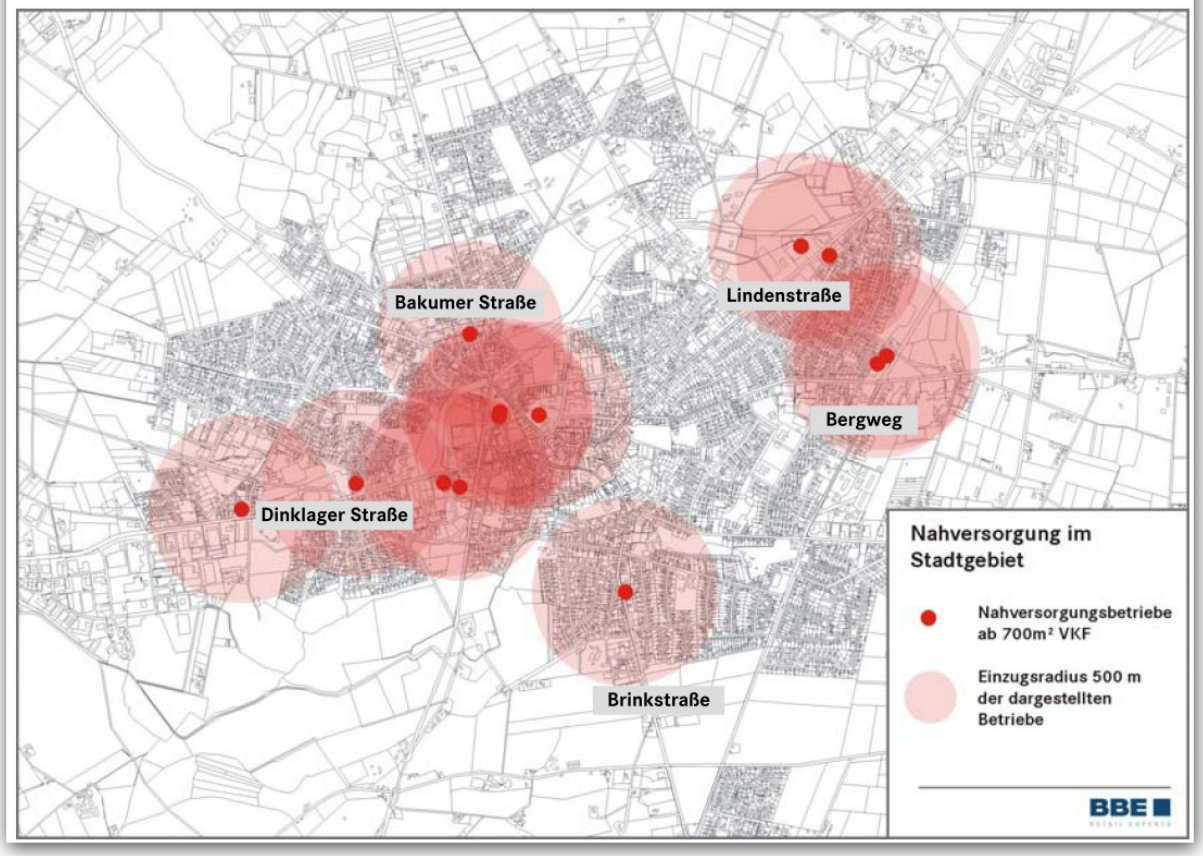
Abb. 43: Kartografische Darstellung des Zentren- und Standortkonzeptes



Auszug aus Einzelhandelskonzept Stadt Lohne 2008

Der nicht zentrumsnahe Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel Lindenstraße besitzt ebenfalls Nahversorgungsfunktion.

Abb. 48: Nahversorgung im Stadtgebiet von Lohne



Auszug aus BBE: Einzelhandelskonzept Stadt Lohne 2008

Für den nicht zentrumsnahen Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel / Fachmarktbereich Lindenstraße sieht das Einzelhandelsentwicklungskonzept vor, dass eine Ausweitung der Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht erfolgt; Entwicklungspotenziale sollen primär zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches genutzt werden. Explizit angesprochen ist ein zusätzlicher Discountmarkt, der mit Blick auf die Entwicklungspriorität in der Innenstadt hier keinen Standort erhalten soll.

Insgesamt geht das Einzelhandelskonzept davon aus, dass in der Lindenstraße keine weiteren Anbieter angesiedelt werden sollen; die Entwicklung in diesem Standortbereich wird als abgeschlossen bezeichnet.

Diese Aussage erfolgt unter Berücksichtigung des Bestandes des (ehemaligen) EXTRA-Marktes mit den Shops und Frischebereichen in einer Gesamtgröße von ca. 2.785 m² Verkaufsfläche am Standort Lindenstraße.

Im Einzelhandelsgutachten wird spezifisch für die Stadt Lohne abgeleitet, bei welchen Sortimenten es sich um innenstadtrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente handelt (Auszug aus dem Einzelhandelskonzept S. 101):

„Lohner Liste“

Als zentrenrelevant werden folgende Warengruppen eingestuft:

- Bücher Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Blumen
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Glas-Porzellan-Keramik, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalien
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Lampen, Leuchten

Als nahversorgungsrelevant (zugleich zentrenrelevant) werden folgende Warengruppen eingeschätzt:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel
- Apotheken

Als nicht-zentrenrelevant werden die folgenden Warengruppen eingestuft:

- Teppiche und Bodenbeläge
- Campingartikel
- Baumarkt- und Gartenmarktbedarf
- Möbel

Kurz-Stellungnahme des Einzelhandelsgutachters BBE 2013

Zu einer ehemaligen Entwicklungsabsicht des Grundstückeigentümers, mit der Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarktes die Verkaufsfläche auf 5.000 m² zu erhöhen, liegt eine Stellungnahme des Einzelhandelsgutachters2 vor. Danach steht die Vergrößerung der Verkaufsfläche deutlich im Widerspruch zu den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes und würde zu nachhaltig negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche führen.

Im nördlichen Stadtgebiet von Lohne ist bereits jetzt eine vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden. Von Seiten des Gutachters wird vermutet, dass eine Verkaufsflächenausweitung am Standort Lindenstraße zu massiven Umlenkungen der Kaufkraftströme aus den zentralen Versorgungsbereichen führen würde. Eine Verkaufsflächenvergrößerung wird aus Gutachtersicht abgelehnt.

Die genannte Erweiterungsabsicht findet in den Festsetzungen der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Berücksichtigung. Es wird (innerhalb der als 2) gekennzeichneten Fläche ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² festgesetzt. Dieser dient der Nahversorgung, er ist nicht zentrenrelevant.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist das Plangebiet als Sondergebiet Verbrauchermarkt und Baumarkt dargestellt (10. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Oberflächenentwässerung

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wurde im Ursprungsbebauungsplan geregelt. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Lohne Bodenuntersuchungen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens durchführen lassen. Dabei wurden im überwiegenden Teil des (gesamten) Ursprungsplangebietes Bodenverhältnisse festgestellt, die eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht zulassen. Aus diesem Grunde ist eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich. Das entsprechende wasserrechtliche Verfahren war eingeleitet worden mit dem Ziel der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ein in der Nähe der Kläranlage Nordlohne befindliches Rückhaltebecken.

Belange von Natur und Landschaft, Umweltbelange

Bestand: Das Plangebiet stellt sich als überwiegend bebaute Fläche mit Gebäuden und Stellplätzen dar. Am Nordrand grenzt ein Gehölzstreifen das Plangebiet zur Vechtaer Straße ab,

2 BBE: Kurz- Stellungnahmen – Planungen an der Lindenstraße, Hamburg 7. Mai 2013

zur Lindenstraße hin sind ebenfalls Anpflanzungen vorhanden. Für das Gebiet bestehen verbindliche Baurechte auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 86/I. Der Bebauungsplan setzt hier eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Weiterhin sind an den Rändern verschieden breite (zwischen 4 m und 7 m) Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Der flächenbezogene Schallleistungspegel ist auf 65/55 dB(A) tags/nachts festgesetzt.

Auswirkungen der 2. Änderung: Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86/I wird ein Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86/I im Änderungsbereich geändert. Dieses betrifft die Festsetzungen der Zweckbestimmungen der Sondergebiete in die Sondergebiete „Verbrauchermarkt“ und „Baumarkt“ und die textliche Festsetzung Nr. 1 c des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 86/I. Für die Sondergebiete 2 und 2.1 wird eine Überschreitung der Versiegelung bis zu 93 % zulässig. Die randlichen Pflanzungen werden nur teilweise übernommen. Der flächenbezogene Schallleistungspegel wird übernommen.

Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Verlust von Gehölzlebensraum), Boden (Verlust von Bodenfunktionen) und Landschaft/Ortsbild (Verlust naturnaher Strukturen), ausgedrückt im Defizit von 3.831 Werteinheiten (Osnabrücker Modell). Das Defizit wird auf der Kompensationsfläche Nr. 16 in Kroge, Flurstück 115/4, Flur 40 Gemarkung Lohne, wo derzeit noch 9.576 Werteinheiten zur Verfügung stehen, vollständig ausgeglichen. Auf dieser Kompensationsfläche verbleiben dann noch 5.745 Werteinheiten die für zukünftige Planungen verwendet werden können.

Die möglichen Beeinträchtigungen für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne werden gleichzeitig dadurch reduziert, dass nach Planänderung keine 5.000 m^2 Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt mehr zulässig sind, sondern nur noch 1.500 m^2.

4. Grundlagen für die Abwägung

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

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

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen

Im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung (wird als Verfahren nach § 3 (1) BauGB gewertet) wurden keine Stellungnahmen vorgebracht

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB eingehenden Stellungnahmen und die kommunale Abwägung dazu werden ergänzt.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Während der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (wird als Verfahren nach § 4 (1) BauGB gewertet) ergingen insbesondere Hinweise des Landkreises Vechta.

Hinweisen zu den Festsetzungen eines zunächst geplanten Einkaufszentrums mit 5 Läden wurden berücksichtigt wurde gefolgt, die Planungen auf die konkreten Vorhaben angepasst. Einer Anregung nach weiterer Reduzierung der zulässigen Randsortimente (hier max. 10 % der Verkaufsflächen) wurde nicht gefolgt, weil zum einen mit der Planung bereits eine Reduzierung der Verkaufsflächen vorgenommen wurde und zum anderen ein Wert von maximal 10 % der VK-Flächen für Randsortimente ein üblicher Rahmen ist.

Eine örtliche Bauvorschrift zur Dachbegrünung wurde insbesondere aus statischen Gründen aus der Planung genommen.

Die Planzeichnung war bzgl. der vorhandenen Ein- und Ausfahrten anzupassen, im Ursprungsplan festgesetzte und nunmehr überplante Anpflanzflächen wurden im Rahmen der Eingriffsregelung kompensiert.

Weiteren Anregungen des Landkreises Vechta zum Artenschutz wurde entsprochen.

Abschließend ergingen Hinweise über Leitungen und zur Erschließungsplanung, die im nachgeordneten Verfahren zu beachten sind.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB eingehenden Stellungnahmen werden ergänzt.

5. Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86/I

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den im Ursprungsplan als Sondergebiet 1 (SO 1) festgesetzten Bereich wird auch in der hier vorliegenden Änderung das Sonstige Sondergebiet 1 (SO 1) festgesetzt. Dieses dient einem großflächigen Einzelhandel für Unterhaltungselektronik, Tele- und Bürokommunikation. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 2.000 m². Die Festsetzungen erfolgen gemäß dem Ursprungsbebauungsplan.

Umgekehrt werden zentrenrelevante Warengruppen in größerem Umfang wegen ihrer negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen. Sie sollen nur noch begrenzt als Randsortiment zugelassen werden in einer Größenordnung bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes. Dies soll gemäß aktueller Rechtsprechung sicherstellen, dass dem Betriebe keine Nachteile bzgl. seiner Wettbewerbsfähigkeit entstehen.

Bei den zentrenrelevanten Warengruppen handelt es sich nach der „Lohner Liste“ um

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel,
- Blumen
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Glas-Porzellan-Keramik, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalien
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere- und Tiernahrung, Zooartikel
- Lampen, Leuchten.

Die Warengruppen Büroorganisation, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren, Foto, Optik, Lampen und Leuchten stellen Hauptsortimente des bestehenden Einzelhandelbetriebes für Unterhaltungselektronik, Tele- und Bürokommunikation dar und sind deshalb im SO 1 vom Ausschluss bzw. Reglementierung als Randsortiment auf max. 10% der Verkaufsflächen ausgenommen.

Im Sonstigen Sondergebiet 2 (SO 2) ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal insgesamt 1.500 m^2 zulässig. Zentrenrelevante (Rand-)Sortimente werden auch hier auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Die Begrenzungen orientieren sich am Bestand der bisherigen Nutzung; zusätzliche Verkaufsflächen stehen laut Einzelhandelskonzept und der ergänzenden Stellungnahme des Einzelhandelsgutachters im Widerspruch zu den Zielen des Einzelhandelskonzeptes.

Zusätzlich sind in diesem Baugebiet Läden, Räume für Dienstleistungen und Schank- und Speisewirtschaften auf einer Flächengröße von maximal 500 m² zulässig.

Für den (einen) Baumarkt im als SO 2.1 gekennzeichneten Sonstigen Sondergebiet ist eine Verkaufsfläche von maximal 7.000 m² zulässig. Diese Regelung soll sicherstellen, dass hier ein leistungsfähiger Baumarkt entsteht, dessen Ausmaße jedoch für das Lohner Stadtgebiet angemessen ist. Für zentrenrelevante Randsortimente gelten die gleichen Festsetzungen wie für die als SO 1 und SO 2 festgesetzten Sonstigen Sondergebiete.

Darüber hinaus sind im Plangebiet oberhalb des Erdgeschosses Büros und Verwaltungsräume sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, da der Bedarf für diese Einrichtungen besteht.

Der Ursprungsplan hatte für das Plangebiet bereits eine Zweigeschossigkeit ermöglicht, diese Festsetzung wurde hier übernommen. Diese Festsetzungen entsprechen vielfach erkennbaren Anforderungen an Ausnutzbarkeiten eines Obergeschosses von Einzelhandelsbetrieben und sollen auch hier ermöglicht werden.

Bauliche Anlagen sind weiterhin innerhalb der Baugebiete allgemein zulässig. Dies gilt auch für Stellplätze, die sowohl auf den überbaubaren als auch den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dies ist hier notwendig, weil die bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine große Anzahl an Stellplätzen erforderlich machen, die nicht allein innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden können.

5.2 Die übrigen Festsetzungen

Es gilt grundsätzlich eine für Sonstige Sondergebiete maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Dies entspricht den betrieblichen Erfordernissen. Für den Baumarkt und den Lebensmitteldiscounter (SO 2 und SO 2.1) ist diese Ausnutzungszahl insbesondere wegen der erforderlichen Errichtung einer großen Anzahl von Stellplätzen nicht ausreichend, so dass hier eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis auf 0,93 eingeräumt wird.

Die übrigen Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahlen 1,0 bzw. 1,2, abweichende Bauweisen mit Baulängen von über 50 m, maximale Höhen baulicher Anlagen von 12 m über nächster Verkehrsfläche, flächenbezogene Schallleistungspegel) entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsplanes und sollen nicht verändert werden.

Die bestehenden Grünstrukturen werden teilweise als zu erhalten festgesetzt. Bei Abgang von Gehölzen oder Bäumen sind standortgerechte Gehölze nachzupflanzen.

Die bestehenden Zufahrten der Märkte zur Lindenstraße wurden in der Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung festgesetzt, hier wurden kleinteilig Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern zurückgenommen.

Weiterhin sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Versorgungsbetrieben versehen, was ebenfalls dem Bestand entspricht.

6. Städtebauliche Daten

Nutzung	**Größe in m²**
Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1)	5.529
Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2)	6.309
Sonstiges Sondergebiet 2.1 (SO 2.1)	14.760
Gesamtfläche	26.598

Aufgestellt:

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

Stadt Lohne, den 23.03.2017

Bürgermeister

Teil II der Begründung: Umweltbericht

1 Einleitung

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

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Innerhalb des Umweltberichtes werden die in der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte wie

- Beschreibung der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Darstellung der Fachgesetze
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- Formulierung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen
- Erörterung Planungsalternativen
- Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

abgearbeitet.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan Nr. 86 I - 2. Änderung trifft folgende Festsetzungen:

Nutzung	**Größe in m²**
Sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1)	5.529
Sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2)	6.309
Sonstiges Sondergebiet 2.1 (SO 2.1)	14.760
Gesamtfläche, davon Erhalt von Anpflanzungen 952 m²	26.598

Über die textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen u. a. Anpassungen bzw. Reduzierungen der zulässigen Verkaufsflächen angestrebt werden.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im folgenden Kapitel werden die Ziele des internationalen und nationalen Biotopschutzes, des Artenschutzes und des allgemeinen Umweltschutzes dargelegt.

1.2.1 Biotopschutz

❑ Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist im Westen der Dinklager Burgwald in ca. 6 km Entfernung. Von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet wird nicht ausgegangen.

❑ Sonstige Schutzgebiete

Im Plangebiet und angrenzend sind keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG vorhanden.

1.2.2 Artenschutz

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

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

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

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

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

❑ Situation im Plangebiet

An den Rändern des Plangebietes sind Gehölze unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Struktur vorhanden, wie die folgende Fotodokumentation zeigt (eigene Fotos, Oktober 2014).



Anpflanzung an der Nordseite des Änderungsbereichs (Euronics, Vechtaer Straße)



Anpflanzung an der Lindenstraße (Hagebau)



Anpflanzung an der Nordseite des aufgegebenen Extra-Marktes



Anpflanzung zwischen dem aufgegebenen Extra-Markt und Euronics (keine Festsetzung)



Anpflanzung an der Südseite des Plangebietes (Hagebau, Lindenstraße)



Anpflanzung an der Südseite des Plangebietes (Euronics, Lindenstraße)

Im Falle von einer unvermeidbaren Entfernung von Gehölzen ist eine Fällung nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig ist (§ 39 (5) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Zu beachten ist, dass im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann.

Bei Vorkommen von entsprechenden Strukturen (Höhlen, Spalten, etc.) hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten (Fledermäuse, Vögel, Käfer, etc.) durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Werden bei der Kontrolle besetzte Höhlen oder andere dauerhaft genutzte Lebensstätten festgestellt, sind die entsprechenden Bäume zunächst zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist mit der UNB abzustimmen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann. Gegebenenfalls ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

❑ Fazit

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen und sind im Zuge der Bau-(vorbereitenden) Maßnahmen zu regeln.

1.2.1 Weitere Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

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

Ziele des Umweltschutzes	**Berücksichtigung bei der Aufstellung**
Baugesetzbuch	
§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Die 2. Änderung des Bebauungsplanes überplant bereits bebaute Bereiche.
§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	Die Erhaltung eines Teils der randlichen Gehölze trägt dazu bei, dem Klimawandel entgegen zu wirken.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und	Das Plangebiet ist dicht bebaut, die biologische Vielfalt ist gering, ebenso die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Das Ortsbild ist gewerblich geprägt, eine Erholungsfunktion besteht nicht. Durch den überwiegenden Entfall der randlichen Gehölze entfallen naturnahe Elemente des Ortsbildes.

nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Der Boden ist bereits überwiegend versiegelt. Die Planung wird zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, da in den SO 2 und 2.1 die zulässige Versiegelung erhöht wird.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Das Oberflächenwasser wird abgeleitet. Die Planung wird nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86/I ist ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 65/55 dB tags/ nachts festgesetzt. Die Festsetzung wird übernommen.

Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan	
Der Landschaftsrahmenplan legt Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest.	Die randlichen Gehölze werden teilweise als zu erhalten festgesetzt.

Ziele gemäß Landschaftsplan	
Rückbau der Ortsdurchfahrt Erhalt/Anpflanzung standortheimischer, landschaftstypischer Bäume und Sträucher	Die randlichen Gehölze werden teilweise als zu erhalten festgesetzt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86/I ist der Änderungsbereich von Gebäuden, versiegelten Zuwegungen und Stellplätzen sowie kleineren Rabatten und randlichen Gehölzen geprägt. In der Stellplatzanlage sind Bäume gepflanzt (Stieleiche, Spitz- und Bergahorn). Nach Norden ist eine dichte Abpflanzung (HPS) aus standortgerechten und heimischen Gehölzarten (Hartriegel, Feldahorn, Liguster, Weiden, Hasel, Weißdorn, Mehlbeere, Kirsche) vorhanden.

Das Grundstück ist an die öffentliche Oberflächenentwässerung angeschlossen.

Lokalklimatisch ist eher von einer Belastungswirkung (durch die großflächige Versiegelung) auszugehen.

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

2.1.2 Landschaft/ Ortsbild

Der Geltungsbereich hat nur eine sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Ortsbild (heimische Gehölze). Eine Erholungsfunktion ist nicht vorhanden.

2.1.3 Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch den Besucherverkehr entsteht eine Lärmbelastung der Umgebung. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86/I ist ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 65/55 dB tags/ nachts festgesetzt.

Eine Erholungsfunktion besteht nicht.

Der Bereich ist großflächig bebaut und versiegelt. Von Kulturgütern in Form von Bodendenkmalen ist nicht auszugehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Umweltzustand wird nicht beeinflusst.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

Die Pflanzflächen werden reduziert. Eine vollständige Eingrünung ist nicht mehr vorgesehen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86/I führt weiterhin in den Sondergebieten 2 und 2.1 zu einer zusätzlichen Versiegelung von Grundflächen. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Landschaft/Ortsbild zu beurteilen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft sind nicht zu erwarten.

2.3.7 Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 86/I zum flächenbezogenen Schallleistungspegel (65/55 dB tags/ nachts) wird übernommen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen

Im nördlichen Änderungsbereich zur Vechtaer Straße hin und im südöstlichen Änderungsbereich zur Lindenstraße hin werden Anpflanzungen als zu erhalten festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird auf 12 m begrenzt.

Der flächenbezogene Schallleistungspegel in den SO 2 und 2.1 wird auf 65/55 dB(A) tags/nachts festgesetzt.

Im Folgenden wird durch die Gegenüberstellung der Wertigkeiten der Flächen vor und nach dem Eingriff die rechnerische Größe der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ermittelt. Die Bewertung beruht auf dem Osnabrücker Modell.

Bestand (Festsetzungen des rechtskräftigen BP 86 I)		**Fläche (m²)**	**Wertstufe**	**Flächenwert**
Sondergebiete mit GZR 0,8	23913			
versiegelbar	80%	19130,4	0	0
Restfläche	20%	4782,6	0,7	3347,8
Fläche zum Anpflanzen		1365	1,5	2047,5
Fläche zum Anpflanzen und GFL		1320	1	1320
Summe		**26598**		**6715,3**

Planung (Festsetzungen der 2. Änderung des BP 86 I)		**Fläche (m²)**	**Wertstufe**	**Flächenwert**
Sondergebiet SO 1 mit GRZ 0,8:				
ohne Überschreitung: 5.529 m²				
Erhalt von Gehölzen		77	1,5	115,5
Erhalt von Gehölzen im GFL		72	1	72
versiegelbar	80%	4423,2	0	0
Restfläche	20%	1105,8	0,7	774,1
Sondergebiete 2, 2.1 mit GRZ 0,8 und				
Überschreitung auf 0,93: 21.069 m²				
Erhalt von Gehölzen		175	1,5	262,5
Erhalt von Gehölzen im GFL		628	1	628
versiegelbar	93%	19594,2	0	0
Restfläche	7%	1474,8	0,7	1032,4
Summe				**2884,4**

Diff -3830,9

Die Planung führt zu einem Defizit von 3.831 Werteinheiten (Osnabrücker Modell). Das Defizit wird auf der Kompensationsfläche Nr. 16 in Kroge, Flurstück 115/4, Flur 40 Gemarkung Lohne, wo derzeit noch 9.576 Werteinheiten zur Verfügung stehen, vollständig ausgeglichen. Auf dieser Kompensationsfläche verbleiben dann noch 5.745 Werteinheiten die für zukünftige Planungen verwendet werden können.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Bebauungsplan Nr. 86/I in der in Kraft getretenen Fassung sind gegenüber der bisherigen Nutzung noch Entwicklungspotenziale, die im Widerspruch zu den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes stehen und deren Realisierung negative Auswirkungen auf die bestehende und angestrebte Versorgungsstruktur befürchten lassen. Dieses betrifft die zulässige Verkaufsfläche und die fehlende Beschränkung von innenstadtrelevanten Warengruppen.

Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet dieser 2. Änderung eine Grundflächenzahl von 0,8 fest, die im Rahmen dieser Änderung in den Sondergebietes 2 und 2.1 erhöht wird, da die

bauordnungsrechtlichen Vorschriften den Nachweis einer Anzahl von Stellplätzen erfordern, die bei einer GRZ von 0,8 nicht errichtet werden könnte.

Somit ist das Erfordernis der Planänderung gegeben. Alternativen liegen nicht auf der Hand.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Die Bestandsbeschreibung und die Artenschutzbeurteilung werden anhand einer Ortsbegehung im Oktober 2014 vorgenommen. Die Eingriffsbeurteilung wird aus der Änderung der Festsetzungen gegenüber dem Rechtsplan hergeleitet und nach dem Osnabrücker Modell bilanziert.

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.[3]

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Die Stadt Lohne wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Weiterhin wertet die Stadt Hinweise der zuständigen Behörden aus.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel: Die Stadt Lohne hat mit dem 2008 beschlossenen Einzelhandelskonzept Ziele für die Versorgungsstruktur in der Stadt Lohne unter Berücksichtigung der bestehenden Versorgungsbetriebe und –standorte entwickelt. Die Umsetzung der Ziele bedingt die Anpassung von Bebauungsplänen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, in denen Einzelhandel und hier insbesondere der großflächige Einzelhandel zulässig ist.

---

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

Im Bebauungsplan Nr. 86/I in der in Kraft getretenen Fassung sind gegenüber der bisherigen Nutzung noch Entwicklungspotenziale, die im Widerspruch zu den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes stehen und deren Realisierung negative Auswirkungen auf die bestehende und angestrebte Versorgungsstruktur befürchten lassen. Dieses betrifft die zulässige Verkaufsfläche und die fehlende Beschränkung von innenstadtrelevanten Warengruppen. Somit ist das Erfordernis der Planänderung gegeben.

Bestand: Das Plangebiet stellt sich als überwiegend bebaute Fläche mit Gebäuden und Stellplätzen dar. Am Nordrand grenzt ein Gehölzstreifen das Plangebiet zur Vechtaer Straße ab, zur Lindenstraße hin sind ebenfalls Anpflanzungen vorhanden. Für das Gebiet bestehen verbindliche Baurechte auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 86/I. Der Bebauungsplan setzt hier eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Weiterhin sind an den Rändern verschieden breite (zwischen 4 m und 7 m) Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Der flächenbezogene Schallleistungspegel ist auf 65/55 dB(A) tags/nachts festgesetzt.

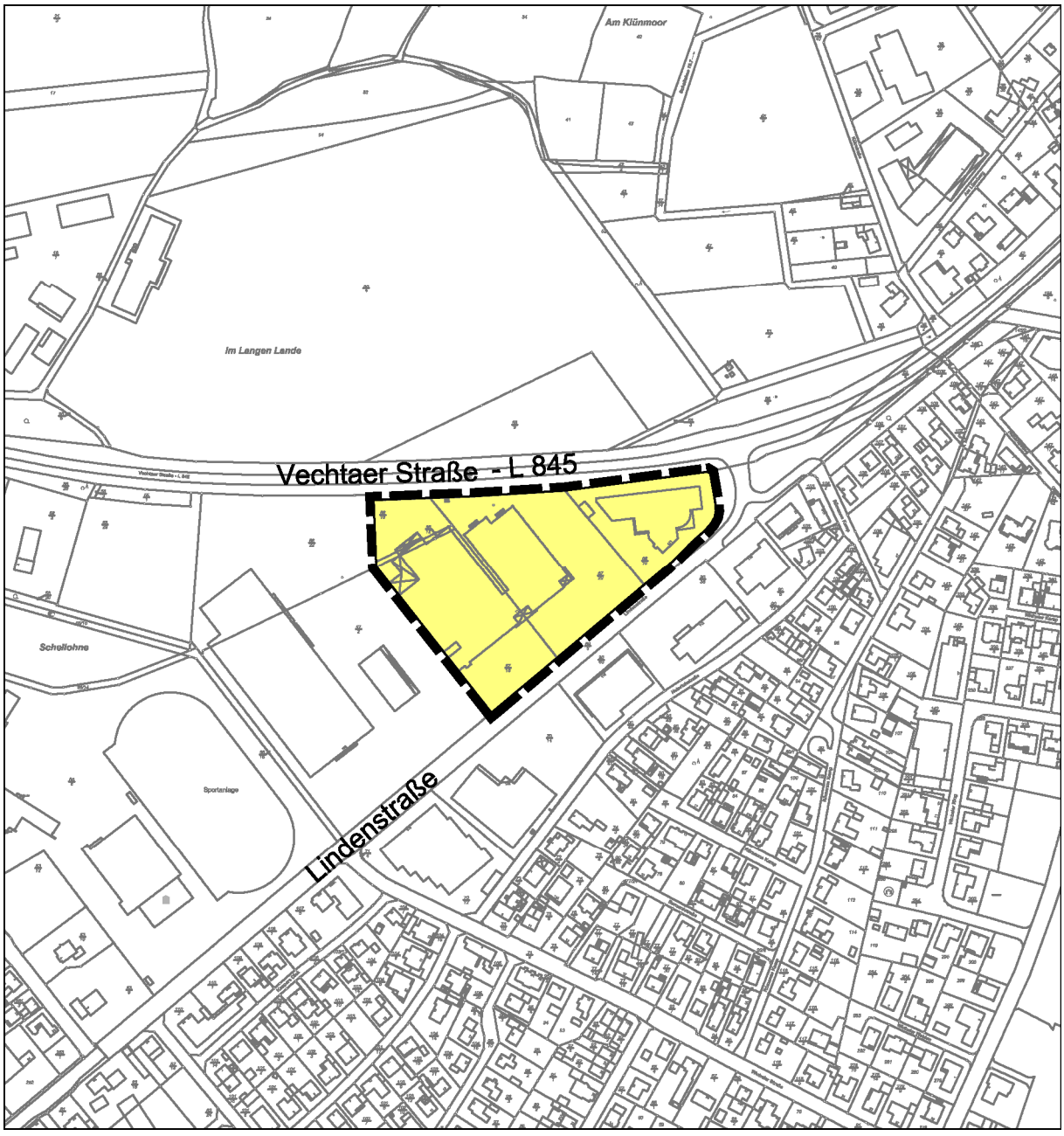
Auswirkungen der 2. Änderung: Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86/I wird ein Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86/I im Änderungsbereich geändert. Dieses betrifft die Festsetzung des Titels des Sondergebietes in der Planzeichnung *Sondergebiet Verbrauchermarkt, Baumarkt* und die textliche Festsetzung Nr. 1 c des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 86/I, die außer Kraft treten. Für die Sondergebiete 2 und 2.1 wird eine Überschreitung der Versiegelung bis zu 93 % zulässig. Die randlichen Pflanzungen werden nur teilweise übernommen. Der flächenbezogene Schallleistungspegel wird übernommen.

Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen (Verlust von Gehölzlebensraum), Boden (Verlust von Bodenfunktionen) und Landschaft/Ortsbild (Verlust naturnaher Strukturen), ausgedrückt im Defizit von 3.831 Werteinheiten (Osnabrücker Modell). Das Defizit wird auf der Kompensationsfläche Nr. 16 in Kroge, Flurstück 115/4, Flur 40 Gemarkung Lohne, wo derzeit noch 9.576 Werteinheiten zur Verfügung stehen, vollständig ausgeglichen. Auf dieser Kompensationsfläche verbleiben dann noch 5.745 Werteinheiten die für zukünftige Planungen verwendet werden können.

Umweltüberwachung: Die Stadt Lohne wird den Änderungsbereich nach 3 – 5 Jahren begutachten, um unvorhergesehene Auswirkungen festzustellen.

Anhang 1

Übersichtsplan: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86/I



unmaßstäblich