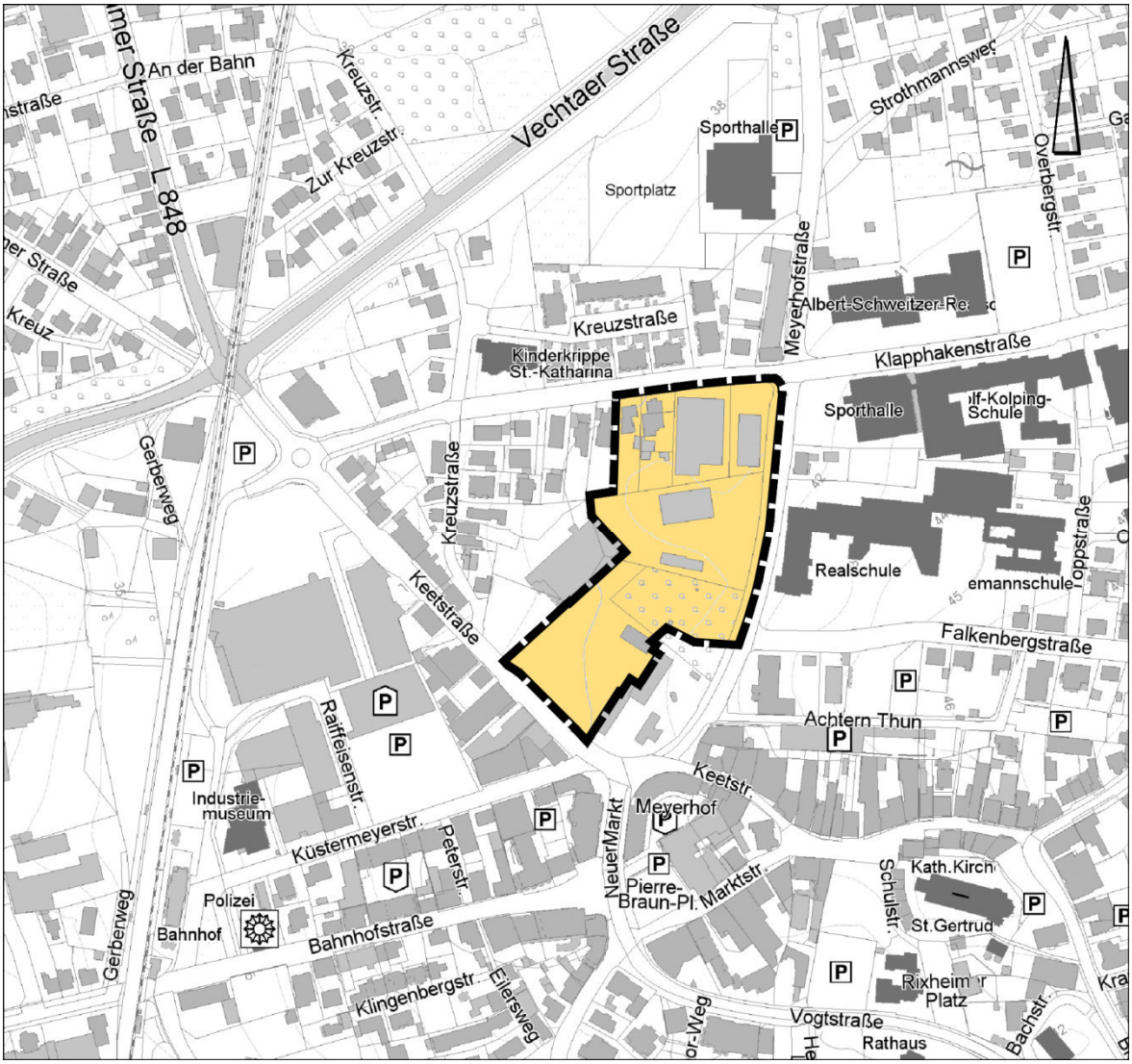
Stadt Lohne

Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 20E - 1. Änderung

für den Bereich zwischen „Keetstraße und Meyerhofstraße“

Begründung



Stadt Lohne - Bauamt – Stand: Satzungsbeschluss 23. Juni 2021

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

Inhaltsverzeichnis

1. RECHTSGRUNDLAGEN 2

2. PLANUNGSANLASS UND -ZIELE 2

3. PLANUNGSRAHMENBEDINGUNGEN 4

4. GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG 7

4.1 Belange der Raumordnung 7

4.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 7

4.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutzprüfung 31

4.4 Waldbelange 32

4.5 Belange des Immissionsschutzes 32

4.5.1 Lärmschutz 32

4.5.2 Emissionen der Deutschen Bahn 38

4.6 Auswirkungen auf den Einzelhandel 39

4.7 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation 44

4.8 Denkmalschutz 56

4.9 Belange der Oberflächenentwässerung 56

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20E - 1. ÄNDERUNG 56

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 56

5.2 Baugrenzen 58

5.3 Grünplanerische Festsetzungen 58

5.4 Immissionsschutz 59

6. VER- UND ENTSORGUNG 59

7. STÄDTEBAULICHE DATEN 60

8. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF 61

TEIL II: UMWELTBERICHT 62

1. EINLEITUNG 62

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 62

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung 63

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP) 67

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 69

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 69

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 69

2.1.3 Wasser 72

2.1.4 Klima und Luft 72

2.1.5 Landschaft 73

2.1.6 Mensch 73

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 73

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 74

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 74

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 75
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden 75
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser 75
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft 75
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft 75
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen 76
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 76
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern 76
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen 77
2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 77
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen 79
2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 82
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 83
2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen 83
3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 83
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten 83
3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 84
3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen 86

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 20E - 1. Änderung „Keetstraße / Meyerhofstraße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990), die Niedersächsische Bauordnung sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetzt in der jeweils geltenden Fassung.

2. Planungsanlass und -ziele

Die Lohner Innenstadt leidet seit Jahren an einem Funktionsverlust, der durch Leerstände und eine geringe Frequenz der Fußgängerzone dokumentiert ist. Um zukünftig die Zentralität der Innenstadt wieder herzustellen und dadurch Menschen in die Innenstadt zu bringen ist mit der vorliegenden Planung die Umsiedlung des Famila-Marktes vom Standort südlich der Dinklager Straße in den Bereich westlich der Meyerhofstraße zwischen der Klapphakenstraße und der Keetstraße vorgesehen und damit direkt in die Innenstadt. In diesem Bereich befindet sich derzeit eine Gewerbebrache mit Leerständen eines ehemaligen Möbelhauses, eines ehemaligen Getränkemarktes sowie eines sanierungsbedüftigen Autohauses.

Mit der vorliegenden Planung soll neben der Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches insbesondere der Funktionsverlust der Innenstadt durch eine Angebotserweiterung der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und der Drogeriesortimente behoben werden. Konkret vorgesehen ist ein Fachmarktzentrum mit einem Famila-Markt in einer Größenordnung von 4.000 m^2 Verkaufsfläche (VK), Flächen für Konzessionäre mit einer VK von insgesamt ca. 450 m^2 und einem Drogeriefachmarkt mit einer VK von 700 m^2.

Weiterhin ist eine Mall bzw. ein Windfang in einer Größe von max. 600 m^2 vorgesehen.

Für das Plangebiet liegt ein Planungskonzept vor, welches vom Architekturbüro beyer + freitag + zeh entworfen wurde:

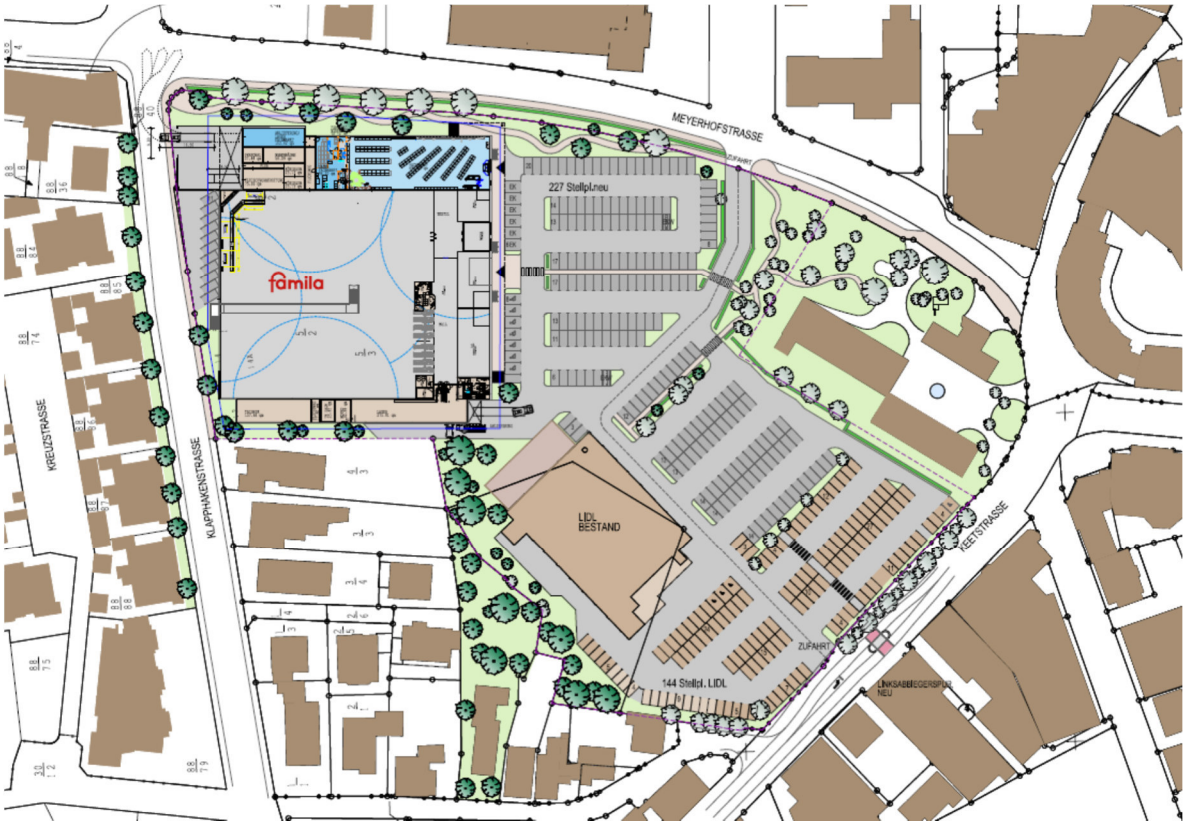


Abb. 1: Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept wurde im Weiteren durch ein landschaftsarchitektonisches Konzept auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus vom Büro Horeis + Blatt insbesondere in Bezug auf die Grünflächengestaltung der Stellplätze, die Anordnung der Sichtachsen, die Bepflanzung mit Bäumen und Bewegungsflächen zur Hofstelle Küstermeyer präzisiert.

Der bestehende Famila-Markt verfügt über eine Verkaufsfläche von knapp 3.000 m^2.

Der neue Standort wird aufgrund seiner Innenstadtnähe und der Lage an Lohner Hauptverkehrsstraßen als günstig beurteilt. Zudem befindet sich angrenzend an das Plangebiet mit dem LIDL ein Discounter, so dass hier eine entsprechende Prägung des Gebietes bereits vorhanden ist. Durch das Zusammenwirken des neuen Verbrauchermarktes mit dem Discounter werden Synergieeffekte erwartet, die dem Strukturwandel im örtlichen Einzelhandel und der vorhandenen Leerstandsproblematik entgegenwirken soll.

Für den Bebauungsplan gilt derzeit das Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 20 E. Dieser sieht für die Flächen des Plangebietes ein Mischgebiet (MI) vor. Das Vorhaben ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht kompatibel. Insofern ist die vorliegende Bebauungsplanänderung notwendig.

Zielsetzung der vorliegenden Planung ist die Festsetzung eines Sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: „Großflächige Einzelhandelsbetriebe/Verbrauchermarkt“.

Am 17.06.2020 wurde vom Rat die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des BBE beschlossen. In dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes[1] ist der Geltungsbereich der vorliegenden Planung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegen.

3. Planungsrahmenbedingungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20E - 1. Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20E - 1. Änderung für den Bereich zwischen „Keetstraße und Meyerhofstraße“ beschlossen.

Das Gebiet liegt nördlich des Stadtzentrums. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 4/1, 7/8, 6/2, 5/1, 5/2 und 5/3 vollständig sowie jeweils teilweise die Flurstücke 20/10, 19/13 und 19/18.

Das Plangebiet ist ca. 2,3 ha groß.

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

Bestand

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich derzeit das Gebäude eines ehemaligen Möbelhauses mit befestigten Stellplatzbereichen sowie ein ehemaliger leerstehender Getränkemarkt. Westlich davon stehen zwei Wohngebäude mit Ziergarten. Südlich des ehemaligen Möbelhauses befindet sich ein Autohaus mit Stellplatzflächen. Ein südwestlicher Teil des Plangebietes ist überwiegend baumbestanden.

Östlich angrenzend befinden sich die Verkehrsflächen der Meyerhofstraße, nördlich die der Klapphakenstraße. Südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine ehemalige Hofstelle als eingetragenes Baudenkmal. Der Bereich ist durch prägenden Baumbestand eingerahmt.

An die genannten Straßen schließen im Norden Wohngebäude und in östlicher Richtung ein Schulgebäude an. (Süd-)westlich des Plangebietes befindet sich ein LIDL-Markt mit Stellplatzflächen.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 / Zentraler Versorgungsbereich der Stadt Lohne

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird Lohne als Mittelzentrum ausgewiesen, welches zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen soll. Weiterhin bestimmt sich der Umfang neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel u. a. aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial und den vorhandenen Versorgungseinrichtungen. Diese Flächen sind dem jeweiligen Zentralen Ort zuzuordnen, grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig und in das ÖPNV-Netz einzubinden. Dabei dürfen weder ausgeglichene Versorgungsstrukturen noch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt werden.

1 BBE: Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019/2020), Februar 2020

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lohne (Fortschreibung 2019/2020)

Im Jahr 2008 hat die Stadt Lohne ein Kommunales Einzelhandelskonzept durch die BBE Handelsberatung GmbH erarbeiten lassen. Da sich der Einzelhandel in der Stadt Lohne seit dem Jahr 2008 weiterentwickelt hat, beauftragte die Stadt 2016 eine Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens.

Aufbauend auf einer neuerlichen Aktualisierung der Datenlage in 2019 zur Einzelhandelssituation wurden konkrete Empfehlungen zum Umgang mit laufenden Vorhaben und zu künftigen Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet als Fortschreibung der Ergebnisse aus dem Jahr 2016 erarbeitet. Das aktualisierte Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019/ 2020) wurde am 17.06.2020 vom Rat beschlossen

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes[2] ist der Geltungsbereich der vorliegenden Planung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegen.

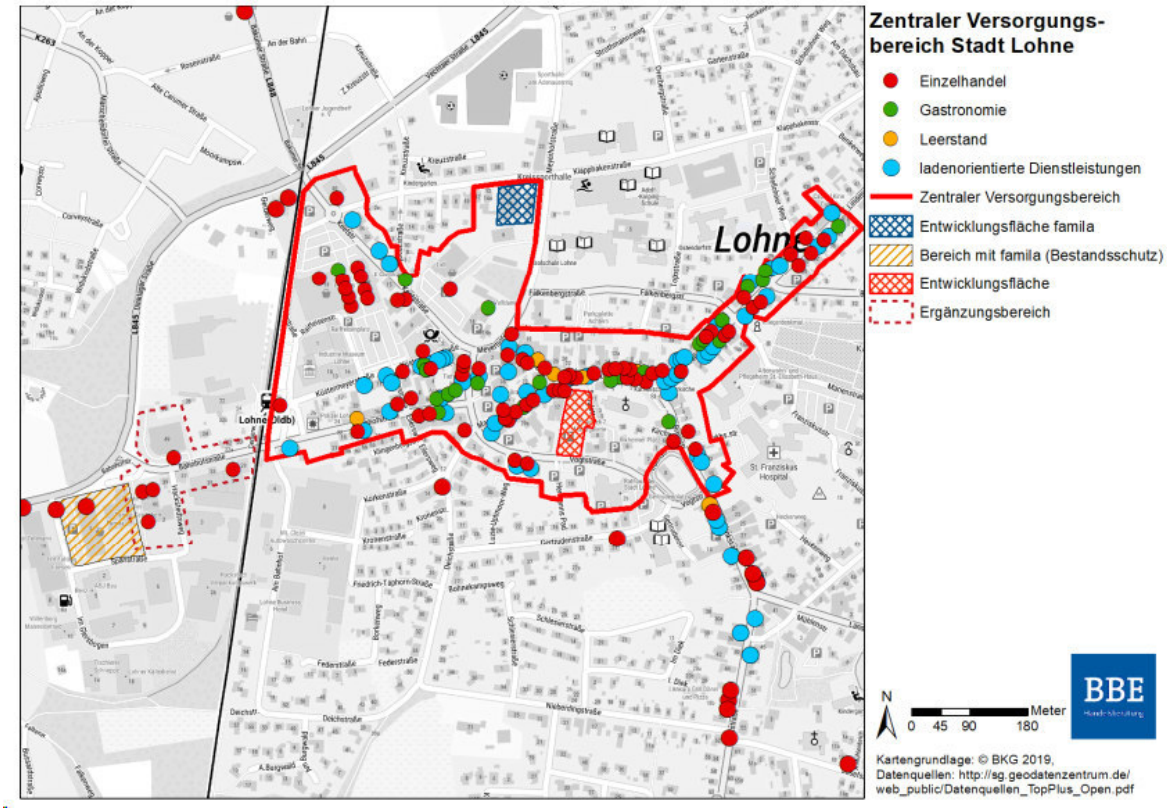


Abb. 2: Zentraler Versorgungsbereich Stadt Lohne

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und ist insofern zu ändern. Die Stadt Lohne führt deshalb im Parallelverfahren die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

2 BBE: Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019/2020), Februar 2020

Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gilt der Bebauungsplan Nr. 20 E der Stadt Lohne, innerhalb dessen Geltungsbereich mit den getroffenen Festsetzungen u. a. auch der LIDL-Verbrauchermarkt angesiedelt wurde.



Abb. 3 : Bebauungsplan 20E

Der bisherige Bebauungsplan setzt für das hier vorliegende Plangebiet überwiegend Mischgebiete oder Kerngebiete fest. Im östlichen Teil davon ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zulässig. Es gilt eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen auch über 50 m zulässt. Die Gebäudehöhe darf 11 m nicht überschreiten.

Im westlichen Teil sind ebenfalls zwei Vollgeschosse mit gleicher Höhenbeschränkung zulässig, allerdings in offener Bauweise (Gebäudelängen max. 50 m). Die GRZ ist mit 0,5 und die GFZ mit 0,9 festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind hier nicht zulässig.

Es gilt eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6. Die Gebäudehöhe muss sich zwischen 5,50 und 11 m über nächstgelegener Verkehrsfläche bewegen.

Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 3 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen und 3 bzw. 5 m zu den Abgrenzungslinien unterschiedlicher Nutzungen festgesetzt. Zu dem südlich an das hier vorliegende Plangebiet angrenzendem Grünbereich mit Erhaltfestsetzung von Bäumen und Sträuchern ist die Baugrenze in einem Abstand von 10 m festgesetzt.

Zur Meyerhofstraße ist ein Zufahrtsbereich festgesetzt, ansonsten gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot. Entlang der Meyerhofstraße sind zudem 5 Bäume als zu erhalten festgesetzt.

4. Grundlagen für die Abwägung

4.1 Belange der Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta gilt seit 2004 nicht mehr. Folglich ist die Landesraumordnung anzuwenden.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird Lohne als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Vorhaben entspricht der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Lohne und befindet sich im zentralen Versorgungsbereich. Die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassend wird durch das geplante Vorhaben keine der Vorgaben aus der Landesraumordnung beeinträchtigt. Wie eine Analyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung[3] zusammenfasst, wird durch das Vorhaben das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot erfüllt.

4.2 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.

4.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadt Lohne unterrichtet die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

---

3 GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes in Lohne. Hamburg, d. 05.08.2020

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Bürger 1

Der Bürger bittet um eine Begrünung des Plangebietes. Zudem wird die Festsetzung von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen angeregt.

Eine Begrünung der Parkplatzflächen wird durch über 30 anzupflanzende Bäume vorgenommen. Zudem wird durch eine Wegachse zur Hofstelle Küstermeyer, betont durch die linienhafte Anordnung von mehr als 11 Bäumen, eine interessante Blickbeziehung geschaffen. Randlich erfolgt eine Eingrünung der Parkplatzflächen parallel zur Meyerhofstraße und zur Keetstraße. Das Dach des Famila-Marktes wird begrünt und zudem mit Photovoltaikanlagen versehen.

Bürger 2

Der Bürger regt die Festsetzung des Plangebietes als Kerngebiet an. So sollte die Zielsetzung der Stadt Lohne sein, das derzeit bereits eingeschränkte Warenangebot zukünftig nicht weiter zu verstärken, sondern mit einem attraktiv erweiterten Angebot das Umland zum Einkauf nach Lohne einzuladen. Um die Wirkung als Handelsmagnet entwickeln und die Innenstadt eine höhere Handelszentralität und Belebung generieren zu können, ist die Ausweisung als Kerngebiet notwendig.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Lohne möchte hier sortimentsbezogen Verkaufsflächengrößen regeln, was wiederum in einem Kerngebiet nicht zulässig ist. Sie tut dies, um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der übrigen Innenstadt zu vermeiden. An dieser Zielsetzung hält die Stadt Lohne weiterhin fest. Darüber hinaus kann bei sich abzeichnender Fehlentwicklung des Verbrauchermarktes der Bebauungsplan, falls erforderlich, entsprechend geändert werden.

Bürger 3 und 4

Die Bürger weisen auf die fehlende Einigung über den Verkauf des Grundstücks an den Investor hin. Zudem wünschen die Bürger eine Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen ihres Grundstückes im Bebauungsplan als Mischgebiet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lohne hält an der Zielsetzung der Umsetzung des Verbrauchermarktes fest, so dass die Beibehaltung eines Mischgebietes nicht zielführend ist. In einem Mischgebiet ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig. Sollte hingegen die kommunale Zielsetzung der Umsetzung des Verbrauchermarktes nicht möglich sein, wird die Aufstellung der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20E nicht weiter verfolgt. Ein Satzungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung wird auch erst dann gefasst, wenn eine Umsetzung der Planung möglich ist und der Investor die Verfügbarkeit über die von ihm benötigten Flächen nachweisen kann.

4.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Landkreis Vechta

Raumordnung

Der Landkreis Vechta fordert zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan ergänzende Aussagen zur Einhaltung des Kongruenzgebotes für Sortimente des aperiodischen Bedarfs gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 7 LROP ein (auch vom Landkreis Diepholz und von der IHK angeregt).

*Die Angebotsschwerpunkte bei Famila und dem geplanten Drogeriemarkt liegen auf dem **periodischen** Bedarf und hier insbesondere auf Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Auch die bisher bekannten Konzessionäre (Bäckerfiliale, Blumenfiliale, Tabakwaren, Zeitungen/Zeitschriften) führen ausschließlich **periodische** Sortimente.*

Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorhaben wird das Kongruenzgebot für die Vorhaben von dem Gutachter GMA wie folgt bewertet:

„Das Einzugsgebiet von Famila und des Drogeriemarktes dm erstreckt sich auf Lohne, Dinklage und Ortsteile von Steinfeld. In den periodischen Sortimenten ist nach den landesplanerischen Vorgaben der grundzentrale Kongruenzraum, also nur die Stadt Lohne, ausschlaggebend. Lediglich 30 % des Vorhabenumsatzes dürfen von außerhalb der Stadt Lohne generiert werden. Bei Famila werden etwa 74 % und beim geplanten Drogeriemarkt etwa 75 % des Umsatzes mit Verbrauchern aus Lohne erzielt, so dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.

In den Bestandsobjekten entfällt eine Verkaufsfläche von ca. 72 % auf Sortimente des periodischen Bedarfs. Die Verkaufsfläche dieser Sortimente wird um ca. 1.100 m² erhöht, wovon der überwiegende Teil auf das klassische Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Die Verkaufsfläche der Sortimente des aperiodischen Bedarfs wird hingegen verkleinert. So entfallen einzelne Sortimente wie Bau- und Heimwerkerartikel, Gartenbedarf. Auch bei Haushaltswaren wird eine Reduzierung vorgenommen. Während in den Bestandsobjekten die Verkaufsfläche des aperiodischen Bedarfs noch ein Viertel ausmachte, wird diese im neuen Markt auf ca. 15 % reduziert.

Lediglich bei den Flächen der Konzessionäre könnte eine Fläche von ca. 160 m² durch einen Betreiber mit aperiodischen Sortimenten, z. B. Bekleidung, belegt werden. Da diese Fläche allerdings im Vergleich zu den übrigen Flächen aufgrund relativer Kleinteiligkeit eher nachrangig zu beurteilen ist, hält der Gutachter (Gesellschaft für Marketing und Absatzforschung – GMA) die Abgrenzung eines Kongruenzraumes für aperiodische Sortimente an diesem Standort nicht für notwendig. „Bezogen auf die aperiodischen Sortimente, welche bei Famila geführt werden, sind keine gravierenden Umsatzsteigerungen zu erwarten, da die Verkaufsfläche sogar verkleinert wird" (s. S.31 Auswirkungsanalyse GMA). Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen ist davon auszugehen, dass das Kongruenzgebot auch für aperiodische Sortimente eingehalten wird."

Städtebau

Aus Sicht des Städtebaus fragte der Landkreis Vechta nach dem Umgang mit dem Altstandort Famila. Insbesondere sollte dargelegt werden, inwiefern hier zukünftig Einzelhandelsnutzungen zulässig wären.

Bezüglich der Altimmobilie des Famila hat die BBE Handelsberatung im Rahmen ihrer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019/2020 Folgendes ausgeführt:

„Der aktuelle Famila-Standort steht nach erfolgter Verlagerung unter Bestandsschutz, sodass hier theoretisch wieder ein Lebensmittelmarkt eröffnen könnte. Die Gutachter raten jedoch davon ab, diesen Standortbereich weiterhin mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu bespielen und empfehlen stattdessen die planerische Anpassung (soweit möglich) bzw. Umnutzung für Freizeitangebote oder für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel".

Vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans wird die Stadt Lohne durch einen städtebaulichen Vertrag und ggf. durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sicherstellen, dass auf den Flächen des Altstandortes kein Lebensmitteleinzelhandel und kein Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten möglich wird.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass bereits eine vertragliche Vereinbarung zwischen Bünting und dem Eigentümer des Altstandortes geschlossen wurde mit der Maßgabe, dass auf dem Altstandort nach Räumung kein Lebensmitteleinzelhandel für die Dauer von 20 Jahren mehr betrieben werden darf.

Infolge der Verlagerung von Famila kann das festgestellte Nahversorgungsdefizit im westlichen Stadtgebiet weiter verstärkt werden, sodass mit Blick auf eine Verbesserung der Nahversorgungssituation potenzielle Ansiedlungsstandorte für einen Nahversorger, wie u.a. den Standortbereich Action oder der Eckbereich Im Fang/Dinklager Straße, geprüft worden sind. Bei dieser Prüfung hat sich der Bereich westlich des Action Marktes als potentiell geeigneter Nahversorgungsstandort herausgestellt. Hierfür wurde bereits die Aufstellung einer Änderungsplanung, mit dem Ziel der Errichtung eines Nahversorgers beschlossen.

Grundsätzlich sehen die Gutachter Potenziale für weitere Neuansiedelungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Jedoch sollten Änderungen und Erweiterungen vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Wettbewerbsstruktur maßvoll gehalten werden und ggf. einer gutachterlichen Prüfung unterzogen werden."

Umweltschutz

Aus Sicht der umweltschützenden Belange wurde seitens des Landkreises Vechta die Inanspruchnahme von Teilen der Hofgehölze der Hofstelle Küstermeyer kritisch gesehen.

Von einem Dipl. –Forstwirt der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung wurde im Dezember 2019 / Januar 2020 ein Gutachten zur Feststellung der Verkehrssicherheit von 155 Bäumen auf dem Gelände und im Umfeld des zukünftigen Famila – Marktes an der Meyerhofstraße erarbeitet. In der Zusammenfassung auf S. 32 dieses Gutachtens wird festgestellt, dass von den 155 Bäumen umgehend oder kurzfristig 45 Bäume auf Grund Ihres Zustandes (abgestorben, krank durch Pilzbefall etc.) zu entnehmen sind. Darüber hinaus empfiehlt der Gutachter weitere 65 Bäume auf Grund nicht mehr vorhandener Stand-, Verkehrssicherheit (durch veränderte Bedingungen) ebenfalls zu entnehmen, da im gesamten Bereich ein deutlich höherer Publikumsverkehr zu erwarten ist, als er in den Randbereichen schon gegeben ist.

Auf Grund der Priorität der Entwicklung des Hauptzentrums (s. Einzelhandelskonzept (EHK) Fortschreibung 2019/2020, BBE, S. 48), in dem der zentrale Versorgungsbereich die Funktion eines Vorrangstandortes für die Weiterentwicklung des (großflächigen) Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten zugewiesen wird und gleichzeitig auch Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung im Umfeld übernehmen soll sowie einer klaren Priorisierung des Standortes Hofstelle Küstermeyer gegenüber dem Alternativstandort Ruholl Meistermann durch den Landkreis Vechta (s. Mail vom 7.11.2019) und der IHK (s. Mail vom 11.11.2019) ist zur Umsetzung der vorliegenden Planung die Nutzbarkeit eines Teils der Waldflächen zwingend erforderlich. Alternative Flächen in der erforderlichen Größenordnung stehen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne nicht zur Verfügung. Auch eine potentielle Erweiterung des Altstandortes wird sowohl vom Landkreis Vechta (Mail vom 25.11.2019) als auch von der IHK (Mail vom 25.11.2019) abgelehnt.

Darüber hinaus bleibt festzustellen, dass die Stadt Lohne den vorliegenden Standort in der Innenstadt und im zentralen Versorgungsbereich mit direkter Anbindung an die Fußgängerzone (s. Masterplan Horeis+Blatt) als einen elementaren Baustein für eine Revitalisierung der Lohner Innenstadt betrachtet. Dies wird auch durch Aussagen des BBE Einzelhandelsgutachters untermauert. „Die künftige Entwicklung des gesamten Einzelhandelsstandortes Lohne wird im Wesentlichen davon abhängen, in welchem Maße die Ausstrahlungskraft des Haupteinkaufsbereiches erhalten und ggf. gesteigert werden kann. Wichtige Funktionen haben die bestehenden großflächigen Versorgungsstandorte im nördlichen Bereich (E-Center und perspektivisch Famila) des Zentralen Versorgungsbereiches. Zur nachhaltigen Funktionsstabilisierung und –sicherung empfiehlt die BBE Handelsberatung grundsätzlich eine weitere Konzentration und Verdichtung des Einzelhandels auf den Zentralen Versorgungsbereich“.

Als Kompensation der im Bereich der Hofstelle derzeit noch vorhandene Waldfläche mit einer Größe von 2.959 m² wird auf dem Flurstück 73/2, Flur 52 der Gemarkung Lohne südlich der Zerhusener Straße *eine Ersatzwaldaufforstung im Verhältnis 1 : 1,5 vorgenommen. Die Absicherung dieser Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor.*

Darüber hinaus ist anzumerken, dass der Umfang der Eingriffe in das Hofgehölz mit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Vechta abgestimmt worden ist.

Überdies sieht ein vom Landschaftsarchitekten Horeis und Blatt ausgearbeiteter Masterplan PROJEKTENTWICKLUNG FAMILA LOHNE, eine Neubepflanzung auf der Hofstelle mit ca. 100 z.T. großkronigen Laubbäumen (z.B. Stieleichen) und trockenheitsverträglichen Straßenbäumen (z.B. Feldahorn) vor.

Zu den avifaunistischen Erhebungen ist nach Rücksprache mit dem Biologen folgendes festzuhalten. Es haben Kartiertermine im späteren Frühjahr 2015 stattgefunden, Jungtiere o. ä. wären dabei aufgefallen. Auch in einer weiteren Anfang April durchgeführten faunistischen Potentialansprache 2015 wurden weder Eulen- noch Spechtarten angetroffen, es wurde lediglich der Buntspecht als potentieller Kolonist vermerkt.

Die Stadt Lohne wollte dennoch im Frühjahr nächsten Jahres in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta weitere avifaunistischen Kartierungen durchführen.

Denkmalschutz

In der Stellungnahme des Landkreises Vechta wird ein größerer Abstand der Stellplatzanlage im Südwesten zur denkmalgeschützten Hofstelle Küstermeyer sowie die Festsetzung einer heckenartigen Anpflanzung gefordert.

Durch eine Anpassung der Vorhabenplanung wurde der Stellungnahme teilweise gefolgt. Im näheren Umfeld des Baudenkmals befinden sich aber keine Hochbauten, sondern Stellplatzanlagen, die durch die bestehenden Hofgehölze / den verbleibenden Wald vom Denkmal getrennt sind. Weiterhin sind auf dem Parkplatzgelände umfangreiche Baumanpflanzungen vorgesehen, so dass auch darüber die möglichen Beeinträchtigungen des Baudenkmals weitestgehend minimiert sind. Die aufgezeigten Maßnahmen insbesondere auch zu den Baumanpflanzungen werden in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Wasserwirtschaft

Der Landkreis merkt an, dass das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Dazu ist ein entsprechendes Entwässerungskonzept erforderlich.

Ein vom Landkreis Vechta gefordertes Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Dabei wird das anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten und falls möglich versickert oder aber gedrosselt in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal abgeleitet. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

Immissionsschutz

Der Landkreis Vechta weist auf die fehlerhaften Ortsangaben für die Verflüssigereinheit der Kühlung des Lidl-Marktes hin. Das Schallgutachten ist entsprechend zu bearbeiten.

Das Lärmgutachten hinsichtlich der fehlerhaften Ortsangaben für die Verflüssigereinheit der Kühlung des LIDL Marktes wird redaktionell korrigiert.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

Die IHK weist darauf hin, dass die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 nicht beschlossen wurde. Das Vorhaben würde demzufolge nur z. T. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen (ZVB). In ZVB gilt nicht die Agglomerationsregel des LROP 2017. Der geplante neue ZVB würde überdimensioniert erscheinen.

Die Stadt Lohne verweist darauf, dass gemäß BBE-Gutachten 2019/2020 sich der Standort nunmehr innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne befindet (s. Abb. 2). Darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass der geplante Drogeriemarkt eine max. Verkaufsfläche von 700 qm erhält und sich somit die Gesamtverkaufsfläche um 300 qm auf nunmehr 5.750 qm verringert.

Bezüglich der Standortwahl sowie der Nachnutzung der Altimmobilie Famila wird auf die Abwägung des Landkreises Vechta verwiesen.

Die IHK weist zudem auf die vorliegenden Differenzen zwischen den Größen des Windfangs und der Mall zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Einzelhandelsgutachten der GMA (Differenz zwischen 500 m^2 bzw. 600 m^2) hin.

Die festgestellten Differenzen von Windfang und Mall zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Einzelhandelsgutachten der GMA (Differenz zwischen 500 m^2 bzw. 600 m^2) werden entsprechend korrigiert. Die textliche Festsetzung bzgl. der Größe von Windfang/mall wird entsprechend angepasst (max. 600 m^2).

Nach Aussage der IHK wären auch die Berechnungen und Grundlagen zum Umsatz des Vorhabens und dessen Herkunft nicht nachvollziehbar.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Auf den Seiten 27 - 29 der aktualisierten Auswirkungsanalyse wird nunmehr das methodische Vorgehen hinsichtlich der Umsatzprognose und der Umsatzherkunft erläutert. Die Umsatzherkunft (in %) wurde dabei auf den prognostizierten Gesamtumsatz bezogen. Da für den Famila-Markt und den geplanten dm Drogeriemarkt jeweils eine eigene Umsatzprognose erstellt wurde, fallen die Werte unterschiedlich aus.

Im Weiteren werden Aussagen zur Verträglichkeit der Verkaufsflächen für Konzessionäre nach Kenntnisstand darüber, wer diese betreibt, ergänzt. Diese Verkaufsflächen könnten ggf. durch einen Betreiber mit aperiodischen Sortimenten, z. B. Bekleidung, belegt werden. Da diese Fläche allerdings im Vergleich zu den übrigen Flächen eher nachrangig zu werten ist, werden relevante Auswirkungen nicht erwartet. Zudem liegt das Vorhaben nunmehr innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne, so dass hier auch zentrenrelevante Nutzungen zulässig sind.

Die IHK regt an, das Sortiment „Spielwaren“ näher zu beleuchten.

Das Segment „Spielwaren“ fällt lt. GMA bereits unter die allgemeine Betrachtung zentrenrelevanter Sortimente. Da sich nun aber der Betreiber des Drogeriemarktes geändert und zudem die Verkaufsfläche um 300 qm reduziert hat, wird das Sortiment Spielwaren nicht mehr geführt.

Beim geplanten Drogeriemarkt dm entfällt im aperiodischen Bedarf die Verkaufsfläche auf das Sortiment Baby-Bekleidung, Haushaltswaren und Fotobedarf, woraus ein Umsatz von ca. 0,5

Mio. € p.a. resultiert. Dieser Umsatz wird zu Lasten der Filiale Ernsting's family und des Textilhauses Leffers und des E-Centers gehen. Aufgaben dieser Betriebe infolge der Ansiedlung sind nicht zu befürchten.

Die IHK regt an, das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" anstelle der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt" festzusetzen.

Der Anregung, das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" statt „Verbrauchermarkt" festzusetzen, wird nicht gefolgt. Die Kommunen besitzen einen hier relativ großen Spielraum bei der Bezeichnung der Zweckbestimmung ihrer Sondergebiete, diesen nutzt die Stadt Lohne aus. Ein „Einkaufszentrum" muss lt. gängiger Rechtsprechung zudem über mindestens drei Betriebe verfügen. Das muss im vorliegenden Sondergebiet des Famila-Marktes nicht (permanent) gegeben sein. Da die Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt" auch von den Fachbehörden (Landkreis Vechta, Landkreis Diepholz) nicht infrage gestellt wurde, bleibt die getroffene Zweckbestimmung bestehen.

Zudem regt die IHK an, die Randsortimente auf 10% der Gesamt-Verkaufsfläche zu reduzieren.

Der Anregung, die Randsortimente auf 10% der Gesamt-VK zu deckeln, wird nicht gefolgt. Die Festsetzung des Anteils an nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten (max. 30%) der Gesamt-VK erfolgt vorhabenorientiert und ist spezifisch für diese Art von Verbrauchermärkten. Da es sich zudem um einen Standort im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne handelt, entfällt auch die Maßgabe des LROPs 2017, wonach die Höchstgrenze für zentrenrelevante Sortimente bei Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht-integrierten Standorten auf maximal 10 %, maximal dabei auf 800 qm zu beschränken ist.

Die IHK regt an die Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten aus der Auflistung der zulässigen Nutzungen sowie die Festsetzung „Aktionsware ist nicht zulässig" zu streichen.

Der Anregung, die Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (3. Spiegelstrich) aus der Auflistung der zulässigen Nutzungen zu streichen, wird nicht gefolgt, da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, der diese Angebote nicht ausschließen soll. Entsprechende Angebote wirken sich zudem nicht schädlich auf den zentralen Versorgungsbereich aus.

Weiterhin wird der Anregung, die Festsetzung „Aktionsware ist zulässig" zu streichen, nicht gefolgt. Die getroffene Festsetzung dient der Rechtsicherheit zum Aktionsverkauf z. B. zu Weihnachten, Ostern oder Silvester. Aktionsware kann z. B. auch in der Mall angeboten werden. Die Festsetzung dient der Vermeidung von Unklarheiten bzgl. der Nutzungen einzelner Flächen.

Die „Lohner Liste" und damit auch das von der BBE erstellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019/2020) für die Stadt Lohne wurde vom Rat der Stadt am 17.6.2020 beschlossen.

Landkreis Diepholz

Der Landkreis Diepholz äußerte sich aus Sicht der Raumordnung bzgl. des Beeinträchtigungsverbotes, des Kongruenzgebotes und zur Prüfung der Auswirkungsanalyse, falls eine Agglomeration von Einzelhandelsvorhaben vorliegt. Der zukünftige Famila-Standort wäre nicht isoliert zu betrachten, sondern auch im Zusammenhang mit den dort bereits bestehenden Betrieben LIDL und E-Center (Agglomeration).

Die Hinweise des Landkreises Diepholz werden zur Kenntnis genommen. Für die städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens ist jedoch entscheidend, ob es sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) im Sinne des § 11 BauNVO Abs. 3 befindet oder nicht. Wenn ein Vorhaben innerhalb eines ZVB verortet ist, gilt nicht die Agglomerationsregel des LROP 2017. Gemäß der vom Rat beschlossenen Fortschreibung 2019/2020 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (BBE-Gutachten 2019/2020) befindet sich der Standort nunmehr innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne.

Weiterhin fehlt lt. Landkreis Diepholz eine Auseinandersetzung mit dem Kongruenzgebot aperiodischer Sortimente (Abwägung hierzu siehe Landkreis Vechta).

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entsprechende Aussagen ergänzt (s.a. Auswirkungsanalyse GMA S. 24).

Hinterfragt wurde auch in dieser Stellungnahme der Umgang mit dem Altstandort (Abwägung hierzu s. Landkreis Vechta).

Der Landkreis Diepholz moniert weiterhin Fehler in der Berechnung der Umsatzverteilung und in der Ableitung der Umsatzherkunft aus den verschiedenen Zonen des Einzugsgebietes.

Hierzu wurde im weiteren Verfahren das GMA-Gutachten entsprechend aktualisiert. Auswirkungen auf die Planungen resultierten daraus nicht.

Deutsche Bahn AG

Die Deutsche Bahn AG weist auf die entstehenden Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen hin.

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Zusätzliche Schutzmaßnahmen, resultierend aus dem Bahnverkehr, werden im Plangebiet jedoch nicht für erforderlich gehalten. Das ist zum Einen darin begründet, dass im Plangebiet keine besonders zu schützenden Wohnnutzungen zulässig sind und zum Anderen darin, dass die Entfernung zu den Bahngleisen mehr als 170 m beträgt. Auswirkungen durch Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb sind im Plangebiet insofern nicht zu erwarten Die bestehende Bebauung zwischen Gleisen und Plangebiet bietet einen weiteren Schallschutz- Zusätzlich ist zu bedenken, dass an der Bahnlinie selber mit dem E-Center ein weiterer Verbrauchermarkt angesiedelt ist, dessen Verträglichkeit zu den Immissionen aus dem Bahnbetrieb ebenso gesichert sein muss.

Die Begründung wird um die Aussagen bzgl. der bestehenden Immissionen ergänzt.

Weiterhin ergingen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange **(Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, EWE Netz GmbH)** Hinweise auf Versorgungsanlagen im Plangebiet oder dessen Umfeld sowie zur Erschließung des Gebietes, die auf nachgeordneter Planungsebene bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung falls erforderlich berücksichtigt werden.

4.2.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bürger 1 vom 10.08.2018 und 13.12.2020

Inhalt der Schreiben ist die Verfügbarkeit von Teilen des Grundstücks. Planungsrechtlich sind Eigentumsverhältnisse nicht relevant, soweit es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Nur bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss der Vorhabenträger die Verfügbarkeit über die beplanten Flächen nachweisen. Dies ist bei der vorliegenden Planung jedoch nicht der Fall. Nach Aussage des Investors werden voraussichtlich im April 2021 die Grundstücksangelegenheiten abschließend geregelt. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist diese Stellungnahme nicht relevant.

Bürgerin 2 vom 19.01.2021

Innerhalb der Stellungnahme wurde die zwischenzeitlich erfolgte Fällung von Bäumen auf dem Grundstück der ehemaligen Hofstelle Küstermeyer kritisiert.
Die Stadt Lohne hat diesbezüglich darauf verwiesen, dass die Rodung der Bäume vor dem Hintergrund erfolgte, dass für einen nicht unerheblichen Teil der Bäume die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben war. Dies wurde durch einen Dipl.-Forstwird und Dendrologen ausdrücklich und gutachterlich bestätigt. Eine entsprechende Aussage liegt auch dem Landkreis Vechta vor, so dass die Baumfällungen unter diesem Aspekt zulässigerweise erfolgt sind.
Weiterhin wird eine Verkehrszunahme befürchtet, zudem negative Auswirkungen auf die Lohner Innenstadt prognostiziert
Mit der Planung ist voraussichtlich tatsächlich eine Verkehrszunahme zu erwarten, zumindest in diesem Quartier. Dieses wurde durch die IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind auch bereits in der Begründung zum Bebauungsplan wie folgt dokumentiert:

“Zusammenfassend wurde vom Gutachter empfohlen, auf Grund einer dann gleichmäßigen und moderaten Verkehrszunahme im Bereich der Keetstraße und Meyerhofstraße zwei Zu- und Ausfahrten einzuplanen. Dem wurde im Weiteren gefolgt, das abschließende Vorhabenkonzept basiert auf dieser Rahmenbedingung.
Zur Optimierung der Verkehrsabläufe könnte jedoch eine Optimierung der Programmierung der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt 1 (Dinklager Straße/Keetstraße/Vechtaer Straße/Bakumer Straße) vorgenommen werden, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Reduzierungen der auf der Keetstraße festgestellten Rückstaulänge von 59 m (Spitzenstunde) können damit zwar nicht erzielt werden, allerdings kann die Verkehrssicherheit erhöht werden.
Sollte nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zur Keetstraße realisiert werden, sind Beeinträchtigungen in der Ausfahrt zu erwarten.
Eine Optimierung ist bereits am Knotenpunkt 1 Dinklager Straße/Vechtaer Straße/Bakumer Straße/Keetstraße erfolgt, so dass derzeit nach der Rotphase der Bakumer Straße und Keetstraße Vorrang eingeräumt wird.

Weiterhin gelangen die Gutachter zu dem Fazit, dass die vorhandenen und prognostizierten Verkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet als weitestgehend unproblematisch zu bewerten sind. Allerdings führt die Verkehrszunahme im westlichen Untersuchungsbereich teilweise zu einer Verschlechterung der Verkehrsqualität.
Aus diesem Grunde wurde vom Gutachter die Errichtung einer Linksabbiegehilfe auf der Keetstraße mit einer Aufstelllänge von 12 m empfohlen. Die Fahrbahn sollte einseitig in Richtung des Parkplatzes um 1,50 m aufgeweitet werden, wobei der Fuß- und Radweg zu verschwenken ist.
Die Straßenparzelle verfügt hier über eine ausreichende Breite, um diese Anforderungen erfüllen zu können.
Im Bereich der Meyerhofstraße sind Aufweitungen der Fahrbahn nicht erforderlich. Die prognostizierten Verkehrsmengen werden auch an den Schulwegen als unproblematisch eigestuft, da die Zunahme von KFZ-Mengen unter 10 % liegen wird. Die Erschließung des Plangebietes ist somit als gesichert anzusehen“
Diese Aussagen werden als ausreichend angesehen.

Von den in dem Bereich bereits bestehenden Märkten und dem zusätzlich geplanten Famila-Markt werden Synergie-Effekte erwartet. Dies gilt auch so für die reine Innenstadtlage mit einer noch differenzierteren Angebotsstruktur, die auch zu Fuß auf kurzem Wege erreichbar ist. Dies wird auch deshalb erwartet, weil der jetzige Famila-Standort bei weitem entfernter von der Innenstadt gelegen ist. Auch unter diesem Aspekt sind Belebungen für die Innenstadt zu erwarten, auch wenn nur ein gewisser und sicherlich schwer quantifizierbarer Anteil an Besuchern der Märkte dieses Angebot nutzen wird.

Eine Ersatzaufforstung wird im Bereich der Südlohner Unteren Mark als Kompensation vorgenommen. Die nach der Biotopwertbilanzierung erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 73/2, Flur 52 Gemarkung Lohne im räumlichen Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Waldersatz umgesetzt. Unter Beachtung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion der im Plangebiet betroffenen Waldfläche erfolgt die Ersatzwaldaufforstung im Verhältnis 1 : 1,5 bzw. in einer Flächengröße von 4.438,5 m².

Die Ersatzwaldaufforstung erfolgt mit standortgerechten heimischen Gehölzen in Abstimmung mit der zuständigen Forstberatungsstelle und der Unteren Waldbehörde des Landkreises Vechta.

Bürger 3 vom 25.01.2021

In dieser Stellungnahme wurde die zusätzliche Versiegelung mit ihren Folgen für Flora und Fauna und die zwischenzeitlich erfolgte Fällung von Bäumen auf dem Grundstück der ehemaligen Hofstelle Küstermeyer kritisiert.

Seitens der Stadt Lohne wird dazu klargestellt, dass sich der weitaus größte Flächenanteil des überplanten Bereiches in der Örtlichkeit als z.T. ungenutzte mit Leerständen von alten Hallen nahezu vollständig versiegelte Gewerbebrache und damit als städtebaulicher Missstand darstellt. Darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass nach dem Verkehrssicherheitsgutachten von 155 Bäumen auf der Hofstelle Küstermeyer insgesamt ca. 110 Bäume nicht mehr vital oder

durch die Herausnahme nicht mehr standsicher waren. Die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht und damit die Schadensabwehr von ggf. schweren Personenschäden durch herabfallende Äste oder umstürzende Bäume durch den Eigentümer dieser Hofstelle ist nach Auffassung des Landkreises Vechta und der Stadt Lohne höher zu gewichten als die festgesetzte Bindungsfläche im Bebauungsplan Nr. 20E oder die Einstufung der Hofstelle als Baudenkmal mit Teilen des Hofgehölzes. Der Verlust der genannten Gehölzbereiche wird auf einem Flurstück des Eigentümers in Brockdorf ersetzt. Eine Ersatzaufforstung wird im Bereich der Südlohner Unteren Mark als Kompensation vorgenommen. Die nach der Biotopwertbilanzierung erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 73/2, Flur 52 Gemarkung Lohne im räumlichen Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Waldersatz umgesetzt. Unter Beachtung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion der im Plangebiet betroffenen Waldfläche erfolgt die Ersatzwaldaufforstung im Verhältnis 1 : 1,5 bzw. in einer Flächengröße von 4.438,5 m².

Die Ersatzwaldaufforstung erfolgt mit standortgerechten heimischen Gehölzen in Abstimmung mit der zuständigen Forstberatungsstelle und der Unteren Waldbehörde des Landkreises Vechta.

Auch die angesprochenen Belange von Natur und Landschaft (Luft, Kleinklima, Bodenversiegelung) sind im Rahmen des Umweltberichts bilanziert worden und werden außerhalb des Plangebiets, auf den o.a. Flurstück durch die Schaffung von extensiven Grünlandflächen kompensiert. Darüber hinaus bleibt festzustellen, dass die Änderung der Zielvorstellungen eines rechtskräftigen Bebauungsplans auf Grund geänderter städtebaulicher Rahmenbedingungen im Rahmen der grundgesetzlich geschützten kommunalen Planungshoheit liegt. Die Stadt kann somit auf Grund geänderter Rahmenbedingungen jeden rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend neuer städtebaulich begründeter Zielvorstellungen ändern.

Bürgerin und Bürger 4 vom 27.01.2021

Befürchtet werden in dieser Stellungnahme Gefährdungssituationen für Schulkinder durch zu erwartenden zusätzlichen Verkehr auf den Straßen im Quartier des Plangebietes sowie negative Folgen für das Kleinklima auf Grund zusätzlicher Versiegelung. Zudem werden nach Umsetzung der Planung negative Folgen für die Innenstadt befürchtet.

Zu den angesprochenen Belangen liegen umfangreiche Begutachtungen vor, denen zufolge entsprechende Befürchtungen nicht geteilt werden. Dies wurde durch einen Dipl.-Forstwird und Dendrologen ausdrücklich und gutachterlich bestätigt. Eine entsprechende Aussage liegt auch dem Landkreis Vechta vor, so dass die Baumfällungen unter diesem Aspekt zulässigerweise erfolgt sind.

Mit der Planung ist voraussichtlich tatsächlich eine Verkehrszunahme zu erwarten, zumindest in diesem Quartier. Dieses wurde durch die IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind auch bereits in der Begründung zum Bebauungsplan wie folgt dokumentiert:

“Zusammenfassend wurde vom Gutachter empfohlen, aufgrund einer dann gleichmäßigen und moderaten Verkehrszunahme im Bereich der Keetstraße und Meyerhofstraße zwei Zu-

und Ausfahrten einzuplanen. Dem wurde im Weiteren gefolgt, das abschließende Vorhabenkonzept basiert auf dieser Rahmenbedingung.

Zur Optimierung der Verkehrsabläufe könnte jedoch eine Optimierung der Programmierung der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt 1 (Dinklager Straße/Keetstraße/Vechtaer Straße/Bakumer Straße) vorgenommen werden, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Reduzierungen der auf der Keetstraße festgestellten Rückstaulänge von 59 m (Spitzenstunde) können damit zwar nicht erzielt werden, allerdings kann die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Sollte nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zur Keetstraße realisiert werden, sind Beeinträchtigungen in der Ausfahrt zu erwarten. Eine Optimierung ist bereits am Knotenpunkt 1 Dinklager Straße/Vechtaer Straße/Bakumer Straße/Keetstraße erfolgt, so dass derzeit nach der Rotphase der Bakumer Straße und Keetstraße Vorrang eingeräumt wird. Weiterhin gelangen die Gutachter zu dem Fazit, dass die vorhandenen und prognostizierten Verkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet als weitestgehend unproblematisch zu bewerten sind. Allerdings führt die Verkehrszunahme im westlichen Untersuchungsbereich teilweise zu einer Verschlechterung der Verkehrsqualität.

Aus diesem Grunde wurde vom Gutachter die Errichtung einer Linksabbiegehilfe auf der Keetstraße mit einer Aufstelllänge von 12 m empfohlen. Die Fahrbahn sollte einseitig in Richtung des Parkplatzes um 1,50 m aufgeweitet werden, wobei der Fuß- und Radweg zu verschwenken ist. Die Straßenparzelle verfügt hier über eine ausreichende Breite, um diese Anforderungen erfüllen zu können. Im Bereich der Meyerhofstraße sind Aufweitungen der Fahrbahn nicht erforderlich. Die prognostizierten Verkehrsmengen werden auch an den Schulwegen als unproblematisch eingestuft, da die Zunahme von KFZ-Mengen unter 10 % liegen wird. Die Erschließung des Plangebietes ist somit als gesichert anzusehen.“ Diese Aussagen werden als ausreichend angesehen.

Von den in dem Bereich bereits bestehenden Märkten und dem zusätzlich geplanten Famila-Markt werden Synergie-Effekte erwartet. Dies gilt auch so für die reine Innenstadtlage mit einer noch differenzierteren Angebotsstruktur, die auch zu Fuß auf kurzem Wege erreichbar ist. Dies wird auch deshalb erwartet, weil der jetzige Famila-Standort bei weitem entfernter von der Innenstadt gelegen ist. Auch unter diesem Aspekt sind Belebungen für die Innenstadt zu erwarten, auch wenn nur ein gewisser Anteil an Besuchern der Märkte dieses Angebot nutzen wird.

Eine Ersatzaufforstung wird im Bereich der Südlohner Unteren Mark als Kompensation vorgenommen. Die nach der Biotopwertbilanzierung erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 73/2, Flur 52 Gemarkung Lohne im räumlichen Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Waldersatz umgesetzt. Unter Beachtung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion der im Plangebiet betroffenen Waldfläche erfolgt die Ersatzwaldaufforstung im Verhältnis 1 : 1,5 bzw. in einer Flächengröße von 4.438,5 m².

Die Ersatzwaldaufforstung erfolgt mit standortgerechten heimischen Gehölzen in Abstimmung mit der zuständigen Forstberatungsstelle und der Unteren Waldbehörde des Landkreises Vechta. Auch die angesprochenen Belange von Natur und Landschaft (Klimawandel, Temperaturerhöhung) sind im Rahmen des Umweltberichts bilanziert worden und werden außerhalb des Plangebiets, auf den o.a. Flurstück durch die Schaffung von extensiven Grünlandflächen kompensiert. Zudem sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Auswirkungen auf das

Klima durch die Planung geprüft worden. Das Resultat der Prüfung legt dar, dass eine großräumige Veränderung des Klimas bei Durchführung der Planung nicht ersichtlich ist. Darüber hinaus werden durch die im Masterplan vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes und die Dachbegrünung auf dem Verbrauchermarkt wirksame Maßnahmen gegen eine massive Veränderung des Kleinklimas vorgenommen

Bürgerin 5 vom 27.01.2021

Diese Stellungnahme bezieht sich allein auf die Baumfällaktion auf der Hofstelle Küstermeyer und den damit verbundenen Verlust der Waldfläche (Abwägung hierzu s. o. sowie innerhalb der hier vorliegenden Begründung). Weiterhin wird eine dafür fehlende Genehmigung kritisiert. Nach dem Verkehrssicherheitsgutachten des Dipl.-Forstwirt Nils Tornow, von der LWK Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen, Baumwertermittlung vom 11.1.2020 über den Zustand von 155 Bäumen auf der Hofstelle Küstermeyer waren insgesamt ca. 110 Bäume nicht mehr vital oder durch die Herausnahme nicht mehr standsicher. Über dieses Gutachten, das im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit ausgelegen hatte, wurde auch in der Sitzung des Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschusses vom 08. September 2020 öffentlich informiert. Die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht und damit die Schadensabwehr von ggf. schweren Personenschäden durch herabfallende Äste oder umstürzende Bäume durch den Eigentümer dieser Hofstelle ist nach Auffassung des Landkreises Vechta und der Stadt Lohne höher zu gewichten als die festgesetzte Bindungsfläche im Bebauungsplan Nr. 20E oder die Einstufung von Teilen des Hofgehölzes als Bestandteil des Baudenkmals. Auch ist weder vom Landkreis Vechta noch von der Stadt Lohne eine spezielle Genehmigung für die Herausnahme dieser Bäume entsprechend des Verkehrssicherheitsgutachtens erforderlich. Zudem ist der Eigentümer nicht zur Bekanntgabe der Rodung verpflichtet. Nach schriftlicher Anfrage des Eigentümers zu den geplanten Baumfällungen gab es demzufolge weder von der Unteren Naturschutzbehörde noch von der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Vechta einen Hinweis auf unzulässige Handlungen. Auch die im Rahmen der Fällarbeiten erforderliche weitere Herausnahme von Bäumen wurde mit Stellungnahme des Baumgutachters vom 29.12.2020 begründet und vom Landkreis Vechta, Untere Naturschutzbehörde nicht beanstandet.
Eine Ersatzaufforstung wird im Bereich der Südlohner Unteren Mark als Kompensation vorgenommen. Die nach der Biotopwertbilanzierung erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 73/2, Flur 52 Gemarkung Lohne im räumlichen Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Waldersatz umgesetzt. Unter Beachtung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion der im Plangebiet betroffenen Waldfläche erfolgt die Ersatzwaldaufforstung im Verhältnis 1 : 1,5 bzw. in einer Flächengröße von 4.438,5 m².
Die Ersatzwaldaufforstung erfolgt mit standortgerechten heimischen Gehölzen in Abstimmung mit der zuständigen Forstberatungsstelle und der Unteren Waldbehörde des Landkreises Vechta.

Bürgerinitiative „Pro Wald“ vom 16.01.2021

Hinterfragt wurde die Entfernung der Bäume auf der Küstermeyer-Hofstelle
Nach dem Verkehrssicherheitsgutachten des Dipl.-Forstwirt Nils Tornow, von der LWK Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen, Baumwertermittlung vom 11.1.2020 über den Zustand von 155 Bäumen auf der Hofstelle Küstermeyer waren insgesamt ca. 110 Bäume nicht mehr vital oder durch die

Herausnahme nicht mehr standsicher. Über dieses Gutachten wurde auch in der Sitzung des Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschusses vom 08. September 2020 öffentlich informiert. Die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht und damit die Schadensabwehr von ggf. schweren Personenschäden durch herabfallende Äste oder umstürzende Bäume durch den Eigentümer dieser Hofstelle ist nach Auffassung des Landkreises Vechta und der Stadt Lohne höher zu gewichten als die festgesetzte Bindungsfläche im Bebauungsplan Nr. 20E oder die Einstufung von Teilen des Hofgehölzes als Bestandteil des Baudenkmals. Auch ist weder vom Landkreis Vechta noch von der Stadt Lohne eine spezielle Genehmigung für die Herausnahme dieser Bäume entsprechend des Verkehrssicherheitsgutachtens erforderlich. Nach schriftlicher Anfrage des Eigentümers zu den geplanten Baumfällungen gab es demzufolge weder von der Unteren Naturschutzbehörde noch von der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Vechta einen Hinweis auf unzulässige Handlungen. Auch die im Rahmen der Fällarbeiten erforderliche weitere Herausnahme von Bäumen wurde mit Stellungnahme des Baumgutachters vom 29.12.2020 begründet und vom Landkreis Vechta, Untere Naturschutzbehörde nicht beanstandet.

Die Bürgerinitiative verweist auf den bisher rechtskräftigen Ausgangsbebauungsplanes Nr. 20E. Dabei geht sie jedoch in unzutreffender Weise von der Annahme aus, dass damit ein dauerhafter Planungsbestand geschaffen wurde, dessen Zielkonzeption in der Form der nunmehr vorliegenden Planung nicht geändert werden dürfte.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20E sollen die Bereiche nordöstlich der Keetstraße sowie Flächen direkt angrenzend zur Innenstadt neu beordnet werden. Im Bebauungsplan Nr. 20E (2006) wurden dabei Kern- und Mischgebiete (im Norden) entwickelt, die einerseits zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (LIDL) mit ca. 1.300 qm Verkaufsfläche führte sowie andererseits innerstädtisches Wohnen sichern und weiterentwickeln und auch die Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ermöglichen sollte.

Nun haben sich in den letzten Jahren außer dem Bau eines Discounters weder der Gewerbe- noch der Dienstleistungssektor im nördlichen Bereich der Hofstelle Küstermeyer wie geplant weiterentwickelt. Im Gegenteil, durch den Leerstand eines Möbelhauses, eines ehemaligen Getränkemarktes sowie des Funktionsverlustes eines Autohauses, das inzwischen keine Vertragswerkstatt mehr ist, kann dieser Bereich zwischen Meyerhofstraße und Klapphakenstraße und somit direkt in der Lohner Innenstadt als Handels- und Gewerbebrache und damit als städtebaulicher Missstand eingestuft werden.

4.2.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Landkreis Vechta vom 02.02.2021

Umweltschützende Belange

Der **Landkreis Vechta** weist aus Sicht der **umweltschützenden Belange** darauf hin, dass die im erneuten Entwurf für das Frühjahr angekündigte avifaunistische Untersuchung 2021 den ursprünglichen ökologischen Zustand nicht mehr abbilden könne, da Ende des Jahres 2020 im Bereich der Hofstelle Küstermeyer fast der gesamte Baumbestand gefällt wurde. Da

eine Brutvogelkartierung 2021 keine Rückschlüsse auf die vormals einzustellenden Brutvogelbelange und die Habitatqualität des vormaligen Baumbestands zulässt, verzichtet die Stadt auf Durchführung einer Brutvogelkartierung 2021. Besondere Vorkommen seltener und gefährdeter Brutvögel wurden in den damaligen durchgeführten Kartierungen allerdings auch nicht nachgewiesen.

Der Landkreis verweist darauf, dass es sich bei dem beseitigten Hofgehölz um eine Waldfläche handelt. Der Waldausgleich erfolgt im Zusammenhang mit dem Defizit aus der Eingriffsregelung auf dem Flurstück 73/2 der Flur 52, Gemarkung Lohne. Ein Pflege- und Entwicklungskonzept für die externen Kompensationsflächen mit einer detaillierten Abgrenzung der auf den o.g. Flurstücken vorgesehenen Maßnahme ist inzwischen erstellt worden und wird in den Umweltbericht aufgenommen.

Im Rahmen des Masterplans Famila wird zwischen der zukünftigen Parkplatzfläche und dem Bereich der denkmalgeschützten Hofstelle mit einer Rotbuchenhecke in einer Mindesthöhe von 1,40 m im Norden und Nordwesten eine Pufferzone dargestellt und damit eine räumliche Abgrenzung gegenüber dem anschließenden Verbrauchermarkt erzielt. Der Masterplan wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lohne und dem Vorhabenträger rechtlich abgesichert.
Den Anregungen des Landkreises zur Berücksichtigung verschiedener Bewertungen bei der Eingriffsregelung wird gefolgt, die Eingriffsbilanzierung entsprechend überarbeitet und die Ausgleichsplanung entsprechend angepasst.

Der Hinweis zum Artenschutz wird entsprechend der Vorschläge des Landkreises Vechta ergänzt.

Planentwurf
Der dieser Planung anliegende und über einen städtebaulichen Vertrag abzusichernde Masterplan wird entsprechend geändert. Eine versiegelte Terrassenfläche wird aus der Planung herausgenommen.

<u>Immissionsschutz</u>
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 25.02.2021 wird vom Schallgutachter (IEL GmbH, Aurich) folgendes hierzu festgestellt: auf Seite 7 (Abschnitt 4.1) wird in dem Schallgutachten vom 13.10.2020 erwähnt, dass sich im Untersuchungsbereich ein LIDL-Markt befindet.
Auf Seite 9 (ebenfalls Abschnitt 4.1) werden alle Schallquellen beschrieben, die der Gutachter der Vorbelastung zugeordnet hat. Dazu gehören auch technische Schallquellen. Grundlage hierfür war u.a. eine schalltechnische Stellungnahme des TÜV NORD Bremen, für ein vorangegangenes Bauleitplanverfahren. Weiterhin werden in Abschnitt 6.5 (Seite 17/18) die technischen Schallquellen des LIDL-Marktes beschrieben. In Abschnitt 7.3 wird ausgeführt, dass die schalltechnische Vorbelastung auf der Grundlage der in Abschnitt 6 beschriebenen schalltechnischen Daten ermittelt wird. Alle Daten sind auch im Anhang zum Gutachten im Abschnitt „Datensatz“ gelistet. Auf Grund der vorab beschriebenen Situation sieht der Gutachter keine Notwendigkeit, das Gutachten zu überarbeiten.

Wasserwirtschaft
Durch die zukünftige Ausnutzung der Festsetzungsmöglichkeiten des vorliegenden Bebauungsplanes kann sich eine Erhöhung der derzeitigen Einleitungsmenge in den Oberflächenwasserkanal ergeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird daher ein Entwässerungsgutachten erstellt und geprüft, ob die hydraulischen Kapazitäten der Entwässerungsanlagen für die zukünftig zu erwartenden Einleitungsmengen ausreichen.
Grundsätzlich soll das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zurückgehalten und wenn möglich zur Versickerung gebracht werden. In das vorhandene Regenwasserkanalsystem ist nur die gedrosselte Einleitung von Regenwasser entsprechend der Menge von unversiegelten Flächen zulässig. Diese Aussagen sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

NABU vom 29.01.2021
Die Rodung der Waldfläche wurde aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht vorgenommen, sie betrifft im Übrigen zu größeren Teilen nicht den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 20 E – 1. Änderung bzw. der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Ausführungen des NABU zur städtebaulichen Begründung bzw. zu Anlass und Ziel der Planung werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.
Mit der vorliegenden Planung ist die Umsiedlung und Erweiterung des Famila-Marktes vom derzeitigen Standort südlich der Dinklager Straße (westlich der Bahntrasse außerhalb der Innenstadt) in den Bereich westlich der Meyerhofstraße zwischen der Klapphakenstraße und der Keetstraße vorgesehen und damit direkt in die Innenstadt. Dadurch soll neben der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches insbesondere der Funktionsverlust der Innenstadt durch die Angebotserweiterung der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und der Drogeriesortimente behoben werden.

Der vom NABU mit der Waldbeseitigung benannte Wertverlust als Lebensraum für wildlebende Tiere wird außerhalb des Plangebietes nach den Maßgaben des Waldgesetzes und der Eingriffsregelung ausgeglichen.

Die vom NABU vorgenommene Benennung des Baumgutachtens als parteiisch wird von der Stadt als unbegründet zurückgewiesen. Der Gutachter ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger. Sämtliche Ergebnisse lagen dem NABU vor und hätten jederzeit vor Ort nachvollzogen werden können. Diese Gelegenheit wurde vom NABU nicht wahrgenommen. Eine sachliche Auseinandersetzung erfolgte somit nicht, so dass der Vorwurf der Parteilichkeit unbegründet bleibt.

Den Ausführungen des NABU zur Schutzbedürftigkeit vorkommender Stechpalmen (Ilex) wird insofern widersprochen, als dass das Ilex-Vorkommen nicht flächig und nicht dominant ausgeprägt war. Dies lässt sich anhand zahlreicher vorliegender Fotos nachvollziehen.
Bei der überwiegenden Mehrzahl der vorkommenden Ilex-Pflanzen dürfte es sich um hybride Sorten aus Baumschulware und Züchtungen handeln. Die Schutzbedürftigkeit als „besonders geschützt Art“ gemäß Bundesartenschutzverordnung bezieht sich auf die natürliche Art Ilex aquifolium. Allerdings gelten Ilex aquifolium-Gehölze nicht als „streng geschützt“, wie an einer Stelle der NABU-Stellungnahme aufgeführt.

Die Hinweise zu den im Zuge der Gehölzarbeiten im Dezember 2020 betroffenen Ilex-Gehölzen betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung und werden hier zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Fällarbeiten wurde neben dem bereits erwähnten Baumgutachten in einem Schreiben des Sachverständigen Nils Tornow an den Landkreis Vechta, Amt für Umwelt und Tiefbau vom 29.11.2020 präzise dargelegt, warum neben den nicht mehr vitalen Bäumen auch gesunde Bäume im Verband gefällt werden mussten. Diese gutachterliche Bewertung begründet hinreichend auch die Fällung von gesunden aber nicht mehr standsicheren Bäumen auf der Hofstelle Küstermeyer.
Nach einer Ergänzung des Gutachtens gab der Landkreis am 29.12.2020 einen Hinweis an den Bürgermeister der Stadt Lohne, dass der weiteren Fällung der in der Standsicherheit gefährdeten Bäume am 30.12.2020 zugestimmt werden konnte.

Das faunistische Gutachten vom Planungsbüro NWP datiert vom 16.11.2015 und ist somit etwas über 5 Jahre alt. Dies ist nach Auffassung der Stadt Lohne noch hinreichend aktuell, um sich auf die Aussagen dieses Gutachten stützen zu können.
Die Fachstellungnahme von Fittje&Plaisier (2015)[4] basiert auf eine Einmalbegehung am 03.04.2014 zur Potenzialansprache der Fledermausfauna und zur Einmalerfassung des Fledermausbestandes.

In einer Potenzialansprache sind alle potenziell vorkommenden Arten anzusprechen, so dass in der Regel ein größeres Artenspektrum angesprochen wird, als tatsächlich vorkommt.
Bei der Einmalbegehung wurden „tatsächliche Brutvögel“, soweit dies eine Einmalbegehung zulässt, deklariert und potenzielle Kolonisten eingestuft. Insofern wird auf dieser Erhebungsgrundlage eine größere Artenanzahl zu benennen sein, als faktisch vorhanden ist.

Die Fachstellungnahme von Fittje&Plaisier wurde als Anlass genommen, die Bestände vertiefend zu untersuchen. Nach Klärung dieser Aufgabenstellung wurden ab dem 11.05.2015 bis zum 10.09.2015 insgesamt 8 Kartiertermine durchgeführt.
Im Ergebnis der Kartierungen 2015 kann von einem relativ vollständigen Bild der vorkommenden Fledermäuse ausgegangen werden.
Das 2015 dokumentierte Artenspektrum der Vogelarten mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten ist, wie zu erwarten, gegenüber der Fachstellungnahme auf der Grundlage der Einmalbegehung 2014, deutlich reduziert. Besondere Vorkommen seltener und gefährdeter Brutvögel wurden nicht nachgewiesen. Die frühen Brutzeittermine konnten nach der Auftragserteilung 2015 auf Grund der fortgeschrittenen Jahreszeit nicht erfasst werden.

Die Angaben der anhand der Einmalbegehung von Fittje&Plaisier 2014 durchgeführten Fachstellungnahme fallen in ihrer Belastbarkeit und Aussagekraft gegenüber den Kartierungen 2015 zurück und wurden deshalb nicht weiter zitiert.

4 Fittje, J., Plaisier, F. (2016): Fachstellungnahme zur Fauna für den Bebauungsplan Nr. 20 E – 1. Änderung „Keetstraße / Meyerhofstraße“, 22.06.2015

Dem Hinweis des NABU auf Brutverdacht von Dohle und Haussperling kann auf der Umsetzungsebene durch Bereitstellung von Nisthilfen für die genannten Arten Rechnung getragen werden.
Von dem Vorhaben ausgehende Beeinträchtigungen auf gemäß Hinweis des NABU im Nahbereich vorhandene Stieglitzbrutvorkommen sind nicht erkennbar.

Der NABU erwartet keine Vorkommen des streng geschützten Eremiten im Plangebiet.

Vorkommen des in der NABU-Stellungnahme genannten Hirschkäfers sind nicht bekannt und werden nach den Ergebnissen der örtlichen Überprüfung nicht erwartet. Der Hirschkäfer gehört artenschutzrechtlich nicht zu den streng geschützten Arten.

Für die gemäß Hinweis des NABU in den Jahren 2019 und 2020 im Altbaumbestand siedelnden Saatkrähen kann davon ausgegangen werden, dass noch keine tradierte Brutplatzbindung vorliegt und die Saatkrähen entsprechend flexibel in die Umgebung ausweichen.

Allgemein wird den Ergebnissen faunistischer Kartierungen fachbiologisch eine ausreichende Belastbarkeit über einen Zeitraum von 5 Jahren beigemessen. Eine Bedingung, dass Bestandskartierungen in der Bauleitplanung maximal 3 drei Jahre alt sein dürfen, wie in der Stellungnahme des NABU ausgeführt, gibt es nicht.

Im Jahre 2020 wurde ein Großteil der Altbäume nach den Anforderungen der Verkehrssicherheit beseitigt. Insofern ist eine erneute Bestandserfassung 2021 nicht mehr möglich.

Die faunistischen Kartierungen 2015 ergaben keinen Nachweis von Fledermausquartieren. Im Hinblick auf die im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmende Beurteilung des artenschutzrechtlichen Sachverhaltes kann somit im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass durch Gehölzbeseitigung der Verbotstatbestand der Fledermaustötung nicht erfüllt wird.
Brutvogeltötungen wurden durch Beachtung der Vogelbrutzeiten ausgeschlossen.
Das Potenzial als Jagdgebiet für Fledermäuse ist hier artenschutzrechtlich nicht relevant.

Die ansonsten mit der Gehölzbeseitigung anzunehmenden Beeinträchtigungen des Habitatpotenzials als Brut- und Nahrungsraum für Vögel werden nach den Maßgaben der Eingriffsregelung durch Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Auch ist die zusätzlich zulässige Versieglung bei der Eingriffsregelung eingeflossen.
Die Eingriffsregelung unterliegt der kommunalen Abwägung. Entsprechend werden innerhalb des Plangebiet Baumerhaltungs- und Baumanpflanzregelungen festgesetzt und plangebietsexterne Maßnahmen zur Neuanlage von Wald und für sonstige Ausgleichsmaßnahmen geregelt, die u.a. das Habitatpotenzial für Fledermäuse und Brutvögel begünstigen und auch dem Boden- und Wasserhaushalt zu Gute kommen.

Maßgeblich für den Waldersatz ist der sich nach dem Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) unter Berücksichtigung der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen ergebende Kompensationsfaktor.

In seiner Stellungnahme zum Waldersatz bezieht sich der NABU fälschlicherweise auf die Wertfaktoren des „Osnabrücker Modells“ und vermengt sie unzulässigerweise mit dem in Abstimmung mit der zuständigen Waldbehörde für den Waldverlust gemäß Waldgesetz anzuwendenden Kompensationsfaktor. Der Anregung des NABU zur Ermittlung des Waldersatzes für den Verlust von Waldfläche kann nicht gefolgt werden.

Insofern liegt insgesamt eine Unzulässigkeit der Bauleitplanung unter artenschutzrechtlichen Aspekten, nach den Maßgaben der Eingriffsregelung und nach Waldgesetz nicht vor. Eine Rechtsunwirksamkeit auf Grund unzureichender Faunadaten ist nicht ableitbar.

Das Denkmal-Ensemble wird durch die geplanten Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes weder physisch noch in seinem Recht auf Umgebungsschutz beeinträchtigt. Entsprechende Hinweise liegen auch von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta nicht vor. Der überwiegende Teil des Denkmal-Ensembles liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und wird insofern von der Planung gar nicht berührt. Der Verlust des ortsbildprägenden Baumbestandes ist zumindest zu größeren Teilen nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.
Die geplante und durch einen städtebaulichen Vertrag umzusetzende Freiraumplanung (Horeis +Blatt) auf dem Famila-Gelände schafft zudem eine akzentuierte Verbindung zur ehemaligen Hofstelle und verbessert insofern die Wahrnehmung des Denkmals.

Die Hinweise zum Thema Famila Zulieferverkehr und Radweg werden berücksichtigt. Es hat diesbezüglich seitens der Architekten eine Umplanung stattgefunden, die sicherstellt, dass LKW an der Klapphakenstraße nicht zurücksetzen müssen. Die Andienung des Marktes für LKW kann im Übrigen über das Marktgelände selber erfolgen, die Zufahrt über die Meyerhofstraße wird für möglich erachtet. Ein Slalomfahren ist dafür nicht notwendig. Da zudem die Anlieferung i. d. R. außerhalb der starken Kundenströme erfolgt, werden gravierende Konflikte zwischen rangierenden LKW und Kunden nicht zu erwarten sein.



Abb. 4: Erschließungsdetail

Zur weiteren Versachlichung und Klarstellung der vorliegenden NABU Stellungnahme wird nachfolgend die Antwort des Baumsachverständigen eingestellt.

Die NABU-Stellungnahme trägt weder Namen noch Unterschrift. Es ist nicht klar, wer der oder die Verfasser sind. Es bleibt der Phantasie überlassen. Dies ist dahingehend bedauerlich, da auch gegen den Sachverständigen schwere Vorwürfe erhoben und falsche Fakten genannt werden. Ungeachtet dessen, wird gerne auf die im Schreiben des NABU genannten Vorwürfe und Behauptungen eingegangen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Stellungnahmen zu den mehrfach genannten und wiederholten Vorwürfen sowie Falschaussagen und Verdächtigungen thematisch zusammengefasst.

Der auf Seite 3 genannte „hohe Naturwert" der „Waldfläche" ist im Sinne von einem hohen vorhandenen Totholzanteil als richtig zu bewerten. Per Definition handelt es sich jedoch nicht um einen Wald, sondern um einen Forst. Wald ist eine aus natürlicher Sukzession entstandene Vegetationsform. Die Bäume um den Küstermeyerhof wurden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit als Hofgehölz angepflanzt.

Der Vorwurf auf Seite 4, es handele sich um ein **parteiliches Gutachten** und die aus dem Internet kopierte Ausführung über Privatgutachter auf Seite 6 sind bei genauer Betrachtung zusammenhanglos. Hier wird Einiges durcheinander gebracht. Der Auftraggeber des Verfassers war kein Gericht, sondern ein privater Auftraggeber. Also war es für den Verfasser gar nicht möglich, nicht als Privatgutachter tätig zu werden. Die Ausführungen sind, wie kopiert, unreflektiert übernommen worden. Der Verfasser ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger. Er hat sich, seine Arbeit und seine Kenntnisse einer gründlichen staatlichen Prüfung unterzogen und hat dieses auch in regelmäßigen Abständen wieder zu tun. Zudem unterliegt er der Überwachung der Bestellungsbehörde. Der Weg zum öbv Sachverständigen, welcher als Gerichts- und als Privatgutachter tätig sein kann, ist von langer Dauer und mit hohem Aufwand verbunden. Sämtliche Ergebnisse lagen nach Aussage von Herrn Küstermeyer dem NABU vor, sie hätten jederzeit vor Ort für jeden einzelnen Baum nachvollzogen werden können, gerne auch im Gespräch mit dem Gutachter. Diese Möglichkeit wurde nicht wahrgenommen, das geht eindeutig aus den Behauptungen der Stellungnahme hervor, weil Fakten nicht bekannt sind oder bewusst ignoriert wurden und werden. Es wird für keinen einzigen Baum auch nur ansatzweise die unterstellte Falschbeurteilung nachgewiesen.

Die genaue **Artbestimmung** ist bei der Datenaufnahme erfolgt, wurde im Gutachten jedoch nicht wiedergegeben, da für einen verständigen Menschen bei der gegebenen Artenzusammensetzung auch mit den deutschen Namen eindeutig feststellbar ist, um welche Baumarten es sich handelt. Im Folgenden begibt sich der Verfasser auf das Artniveau; hier die vollständige Liste der aufgenommenen Baumarten:

Abies nordmaniana Spach	Nordmanntanne
Acer pseudoplatanus L.	Bergahorn
Acer platanoides L.	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum L.	Rosskastanie
Betula pubescens Ehrh.	Moorbirke
Carpinus betulus L.	Hainbuche
Fagus sylvatica L. in Sorten	Buche
Fraxinus excelsior L.	Esche
Ilex aquifolium L. in Sorten und Ilex-Hybriden	Hülse
Picea abies Karst.	Fichte
Quercus robur L.	Stieleiche
Taxus baccata L.	Eibe
Tilia x vulgaris Hayne	Holländische Linde

Zum Thema **Ilex** führt der Verfasser Folgendes aus: Das Ilex-Vorkommen war mitnichten flächig und auch nicht dominant. Der größte Teil des Hofgehölzes war bzw. ist ilexfrei. Dies ist anhand der zahlreichen Fotos im Gutachten nachvollziehbar. Außerdem wuchsen etliche Rhododendren auf der Fläche. Die im Hofgehölz vorhandenen Ilexpflanzen sind als holländische Baumschulware nach Lohne gekommen und in das Hofgehölz eingebracht worden. Dies hatte Herr Küstermeyer dem Verfasser bereits am 11.11.2019, dem ersten Ortstermin mitgeteilt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in den Jahren seit der Pflanzung einzelne Naturverjüngung angesiedelt hat. Diese stellt jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls nicht die natürliche Art Ilex aquifolium dar, da sie vom angepflanzten Material abstammen wird. Der überwiegenden Mehrzahl der Ilexpflanzen ist der hybride Status anzusehen. Schwieriger ist die Differenzierung der Ilex aquifolium Sorten, welche entgegen den Behauptungen in der NABU-Stellungnahme durchaus große Bäume werden können. So beispielsweise die Sorten ‚Cameliifolia' und ‚Hendersonii' (MORE, WHITE 2005), welche im Übrigen der Normalform recht ähnlich sind. Allerdings werden in der Stellungnahme auf Seite 8 „Zuchtformen" genannt. Zahlreiche Ilexsorten entstammen jedoch Zufallssämlingen und wurden nicht gezüchtet. Viele Ilex aquifolium Sorten, so sie denn weibliche Blüten bilden, sind nur über ihre Früchte zu bestimmen, welche nur bei ausreichender Besonnung die dann sortentypische Ausprägung zeigen. Außerdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Sorten, welche über andersartige Blätter definiert sind, zu Rückmutationen neigen, also zur Ausbildung von Blättern, welche wieder der Normalform gleichen. Dass es Sorten sind, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, da die Niederlande als Baumschulnation für die Kultivierung, Etablierung und Züchtung auch von Ilexsorten führend waren und sind. Das bekannteste Beispiel ist die Sorte ‚J-C. van Tol' aus Boskoop. Die herkömmliche Art hätte von den Vorfahren Herrn Küstermeyers auch im direkten Umland erworben werden können.
Die Standsicherheitsprobleme der beiden Ilex 42 und 59 zeigten sich im Laufe der Fällungsarbeiten, zudem Ilex 42 nur wenige Dezimeter von Eiche 41 entfernt stand. Es war aus technischer Sicht nahezu unmöglich den Baum bei Fällung der Eiche 41 beschädigungsfrei zu erhalten. Da das Grundstück und das Hofgehölz regelmäßig von Personen, ob mit Berechtigung oder ohne, aufgesucht wurde und wird, ist die Verkehrssicherung weiterhin maßgeblich. Der NABU selbst schreibt, dass nur die reine Art den Beschränkungen durch das Bundesnaturschutzgesetz unterliegt. Der Autor hatte zu keiner Zeit Stellung zu rechtlichen Fragen bezogen, da dies Sache von Rechtsanwälten und Gerichten ist und er nicht dazu befugt ist, rechtliche Auskünfte zu erteilen.

Aufgabe des Gutachters war es, die Verkehrssicherheit der Bäume auf dem Hofgehölz zu beurteilen und zu dokumentieren. Anschließend wurden **Empfehlungen** ausgesprochen. Diese haben beratenden Charakter. Ein Gutachter hat bei jeder Empfehlung auch die mögliche finanzielle Belastung der jeweiligen Eigentümer zu berücksichtigen. Dies ist elementarer Teil seiner Arbeit. Bei 103 noch lebenden Bäumen im Hofgehölz und den direkt angrenzenden Gehölzflächen handelt es sich um 3 Bergahorne, 2 Birken, 4 Buchen, 65 Eichen, 3 Eschen, 23 Fichten, 4 Spitzahorne und 17 Tannen. Keine dieser Baumarten ist in der Lage nach einer Kappung, und eine solche wäre aufgrund der Wuchsformen als „Waldbaum" die einzige Möglichkeit, die **vom NABU geforderte Sanierung** zur Minimierung statischer Risiken durchzuführen, in der Lage wieder gesund und statisch sicherer wieder auszutreiben. Die Bäume, die eine Kappung überleben würden, wären anschließend regelmäßig zu pflegende Kopfbäume, deren Austriebe alle paar Jahre erneut eingekürzt werden müssten, damit sie nicht abbrechen. Dies in einer Höhe, welche den Einsatz von Hubarbeitsbühnen erfordern würde. Im Hinblick der überwiegend geringen Vitalität und den wurzelbürtigen Schäden zahlreicher Bäume wären die Erfolgsaussichten als ungenügend einzuschätzen. Aus diesem Grund ist eine Sanierung als unverhältnismäßig anzusehen. Zudem es keine kurativen Möglichkeiten gibt, von Stockfäule befallene Bäume zu heilen.
Der Sinn der vom NABU erwähnten Seilsicherungen und Teileinkürzungen ist zu hinterfragen, da die meist kleinen Baumkronen keinen Spielraum zulassen. Die größer bekronten Randbäume erlitten dann die gleichen Effekte wie bei einer Kappung. Auch hier nennt der NABU nicht ein konkretes Beispiel.

Die Forderungen nach **Nachpflanzungen** zur Wiederherstellung der Bestandsstabilität in einem Zeitraum, der weitere Gefährdungen durch umstürzende Bäume ausschließt, entbehren aus fachlicher Sicht jeder Grundlage. Aufgrund der akuten Windwurf- und bruchgefährdung der Bäume des Hofgehölzes wachsen Nachpflanzungen nicht schnell genug heran. Sie müssten im Prinzip ab

sofort Windschutz bieten, da jederzeit die verbliebenen Bäume hätten versagen können. Eine Nachpflanzung aus Eiche oder Buche würde rund 50 Jahre benötigen, um annähernd die Größe zu erreichen, welche nennenswerten Windschutz erzeugt.

Weiter führt der Verfasser aus: Schon im Zeitraum zwischen der Datenaufnahme und dem Beginn der Fällarbeiten haben zwei Bäume ihre mangelnde Verkehrssicherheit bewiesen. Eiche 49 ist umgestürzt und aus Ahorn 48 ist eine Kronenhälfte herausgebrochen. Zudem stellte sich am 06.01.2021 heraus, dass die mächtigste Eiche im Bestand, die keine Schäden oder Hinweise auf solche aufwies, im Stamminneren komplett längs eingerissen war. Längsrisse destabilisieren einen Baum sehr effektiv. Hätte dieser über einen Meter dicke und 25 m hohe Baum versagt, wären unter Umständen Menschen auf dem nahegelegenen Parkplatz zu Tode gekommen.

Bei der **Nachkontrolle** am 06.01.2021 stellte sich heraus, dass die verbliebenen Bäume keinesfalls mehr stand- und bruchsicher waren, wie zuvor zumindest nicht ausgeschlossen. Diese erforderlichen Nachkontrollen erfolgen bei jeder Baumentnahme in Baumbeständen, da erst nach Entnahme ein exaktes Bild der Situation entsteht. Es sind keine neuen gravierenden Schäden festgestellt worden, sondern die vorhandenen mussten neu bewertet werden.

Geschützte Tierarten: Der Verfasser wurde von der Fa. Bünting beauftragt, das Hofgehölz auf Hinweise geschützter Tierarten hin zu untersuchen. Da dieser Themenkomplex kein Bestellungsgebiet des Verfassers ist, er aber in der Lage ist waldbezogene Tierarten zu bestimmen, wurde der Auftrag angenommen. In keinem der noch stehenden Bäume konnten während der Datenaufnahme Spechthöhlen vorgefunden werden. Tatsächlich dokumentierte der Verfasser am 28.12.2020 nachweislich in den Eichen 22, 23 und 24, sowie die Eichen 46, 63 und 65 jeweils bis zu vier nicht belegte Krähennester. Auch hier irrt der anonyme Verfasser des NABU, wenn er auf Seite 9 schreibt: „Ebenso erfasste und dokumentierte TORNOW die Saatkrähenkolonie… nicht…". Fledermäuse besiedeln im Winter keine Baumhöhlen in Mitteleuropa, da sie bei Frost darin sterben würden. Vor dem Hintergrund kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich Fledermäuse zum Zeitpunkt der Fällung in den Bäumen befunden haben. Eine Baumhöhle konnte im Bereich des Hofgehölzes nur an Bergahorn 114 festgestellt werden. Diese Höhlung befand sich auf Erdniveau, scheidet somit als Sommerquartier für Fledermäuse aus. Dass adulte Hirschkäfer zur Zeit der Datenaufnahme nicht vorkommen, ist dem Verfasser bekannt. Da er jedoch die Streuschicht um jeden einzelnen Baum auf der Suche nach Hallimasch-Rhizomorphen im Laufe der Datenerhebungen eingehend untersucht hat, hätten zumindest seriöse Käferreste entdeckt werden können. Diese sind aus Chitin und zersetzen sich nur langsam.

Die Stadt Lohne schließt sich den hierin getroffenen Aussagen an

OOWV vom 22.01.2021

Hinweise zur Abwasserbeseitigung wurden bereits im Rahmen des Ursprungs-Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Anschlüsse an die Kanalisation sind vorhanden.
Eine Verschärfung der Situation der Oberflächenentwässerung ist mit der Planung nicht verbunden, da das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten, ggf. zu versickern ist und nur gedrosselt entsprechend der Abflussmenge unversiegelter Flächen abgegeben werden darf. Die Begründung zum Bebauungsplan hat dies im Kapitel 4.9 bereits ausgeführt, die dafür erforderlichen Maßnahmen werden auf der Ebene der Erschließungsplanung konkretisiert.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 15.12.2020

Die Hinweise zu einer Bauhöhenbeschränkung von 30 m wurden zur Kenntnis genommen. Da diese nicht erreicht werden, sind Beeinträchtigungen der Belange der Behörde nicht betroffen. Die Hinweise darauf, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich durch Emissionen aus dem Fluglärm etc. ergeben können, nicht anerkannt werden, wird auf die Planzeichnung des

Bebauungsplanes ebenso aufgenommen wie der zu dem Interessengebiet militärischen Funk, in dem sich das Plangebiet befindet.

EWE NETZ GmbH vom 05.01.2021
Hinweise der EWE Netz GmbH zu deren Anlagen wurden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Deutsche Bahn AG vom 06.01.2021
Hinweise zu möglichen Emissionen aus dem Bahnbetrieb wurden auf die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen, Schutzmaßnahmen aus dem Betrieb sind daraus nicht ableitbar.

Vodafon Kabel Deutschland vom 20.01.2021
Hinweise der Vodafon Kabel Deutschland zur Erschließung des Baugebietes werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

4.2.4 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Stadt Diepholz vom 18.03.2021,
Die Hinweise der Stadt Diepholz werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Vor-Ort-Besichtigung wurde der Rossmann Drogeriemarkt in Diepholz (Lappenberger Rott) von der GMA aufgenommen. Allerdings wurde dieser Markt in der Tabelle 9 (Strukturprägende Wettbewerber im periodischen Bedarf in Diepholz) versehentlich nicht mit aufgeführt. Da die Stadt Diepholz nicht mit zum Einzugsgebiet der Vorhaben gerechnet wurde und insofern auch keine Umsatzumverteilungen anzunehmen sind, hat die fehlerhafte Darstellung in Tabelle 9 keinen Einfluss auf das Ergebnis.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 20.04.2021
Die Hinweise der IHK werden zur Kenntnis genommen. Es wird dabei auf die Abwägung der 1. öffentlichen Auslegung verwiesen, in der Folgendes ausgesagt wurde. *„Der Empfehlung der IHK kann nicht gefolgt werden, da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Angebots Bebauungsplan handelt, in dem die Fokussierung auf „nur einen“ Verbraucher- und Drogeriemarkt entsprechend des Urteils vom Bundesverwaltungsgericht vom 17.10.2019 – BVerwG 4 CN 8.18 nicht zulässig ist. Die angesprochene Festsetzung wird daher beibehalten“.*

Weitere eingegangene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie der LIDL Vertriebs GmbH vom 13.04.2021 bezogen sich nicht auf die prozentualen Anteile der periodischen und aperiodischen Sortimente in der textlichen Festsetzung Nr. 1 und sind daher für dieses Verfahren nicht von Belang. Inhaltlich behandeln diese Stellungnahmen z.B. vorhandene Leitungsverläufe oder die Parkplatzsituation an einem vorhandenen Verbrauchermarkt, die zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Ausbaumaßnahmen berücksichtigt werden.

4.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutzprüfung

Die Stadt Lohne stellt den Bebauungsplan Nr. 20E - 1. Änderung „Keetstraße / Meyerhofstraße“ auf, um die Umsiedlung eines Famila-Marktes südlich der Dinklager Straße und östlich der Straße Im Gleisbogen aus einer beengten und städtebaulich ungünstigen Situation zu ermöglichen.

Der Plangebiet liegt nördlich des Lohner Stadtzentrums an der Ecke Meyerhofstraße / Klapphakenstraße und verfügt über eine Größe von ca. 2,3 ha. Der nördliche Teil des Plangebiets wurde in der Vergangenheit durch ein Möbelgeschäft und ein Getränkemarkt genutzt und steht jetzt leer, im nordwestlichen Teil befinden sich Einfamilienhäuser, der südliche Teil ist durch Baumbestand gekennzeichnet.

Die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung (Eingriff) in Form des Verlustes von Biotopverbundpotential sowie im Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung und einer örtlich begrenzten Beeinträchtigung des Ortsbildes werden vorbereitet. Die ökologische Bilanzierung erfolgt durch Vergleich der rechtskräftigen Festsetzungen mit den hier geplanten Festsetzungen. Die erhebliche Beeinträchtigung wird durch ein Bilanzierungsdefizit von 8.699 Werteeinheiten verdeutlicht (Osnabrücker Modell). Die Kompensation wird auf dem Flurstück 73/2, Flur 52 der Gemarkung Lohne vorgenommen.

Schutzgebiete oder –objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nachteilige Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete werden aufgrund der Entfernung nicht erwartet.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten, sofern Baufeldfreimachungen und Bauarbeiten außerhalb von Brut- und Balzzeiten von Fledermäusen und Vögeln erfolgen[5].

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

5 Siehe Umweltbericht

4.4 Waldbelange

Als Kompensation der im Bereich der Hofstelle derzeit noch vorhandene Waldfläche mit einer Größe von 2.959 m² wird auf dem Flurstück 73/2, Flur 52 der Gemarkung Lohne südlich der Zerhusener Straße eine Ersatzwaldaufforstung im Verhältnis 1 : 1,5 bzw. auf 4.439 m² (s. Lageübersicht im Anhang) vorgenommen. Die Ersatzwaldaufforstung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Standortskartierung[6] mit standortgerechten heimischen Gehölzen in Abstimmung mit der zuständigen Forstberatungsstelle und der Unteren Walbehörde des Landkreises Vechta.

In diesem Flurstück wird gleichfalls der Ausgleich zur Eingriffsregelung (s.o.) umgesetzt. Die Absicherung der Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor.

4.5 Belange des Immissionsschutzes

4.5.1 Lärmschutz

Bezüglich des Lärmschutzes für die angrenzende Nachbarschaft wurde von der Fa. IEL ein Gutachten erstellt, welches hier in Grundzügen dargestellt wird. [7]

Im Rahmen der Untersuchung konnte der Nachweis erbracht werden, dass bei Berücksichtigung von immissionsschutztechnischen Vorgaben die Geräuschimmissionen durch den bestimmungsgemäßen Betrieb des an diesem Standort neuen Verbrauchermarktes die zulässigen Werte gemäß TA Lärm an den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Standortes eingehalten werden. Weiterhin konnte auch der Nachweis erbracht werden, dass sich die Verkehrslärmbelastung an der zur geplanten Erschließungsstraße nächstgelegenen Wohnbebauung durch den zukünftigen Verkehr auf der Erschließungsstraße nicht relevant erhöht.

Die vorliegende Planung des Architekturbüros beyer + freitag + zeh mit der Anordnung von Einzelhandelsbetrieb, Stellplätzen und Zufahrten stellt die Grundlage der Untersuchung dar. Die zentrale Anlieferung erfolgt über den Parkplatz des Verbrauchermarktes, der von der Meyerhofstraße und von der Keetstraße erreicht werden kann. An der Klapphakenstraße im nordösten Teil des Plangebietes werden nur wenige Stellplätze für das Personal erschlossen, von hier erfolgt lediglich die Fleischanlieferung.

Untersucht wurden die vom Vorhaben ausgehenden Lärmarten Verkehr und Gewerbe. Gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung“ wird zur schalltechnischen Beurteilung der verursachten Schallimmissionen des Verkehrs die DIN 18005-1, für den Gewerbelärm die TA Lärm vorgeschrieben.

---

6 Weinert, Michael (2021): Pflege- und Entwicklungsplan für die Anlage einer Ersatzaufforstungsfläche in der Gemarkung Lohne, Flurstück 52, Flurstück 73/2

7 IEL GmbH; Bauvorhaben Famila-Verbrauchermarkt in Lohne. Schalltechnisches Gutachten für den geplanten Neubau eines Famila-Verbrauchermarktes in Lohne (Stadt) / 1. Änd. B-Plan Nr. 20E - Aurich, 13.10..2020

Gewerbelärm

Bezüglich des zu ermittelnden Gewerbelärms werden als Schallquellen die verschiedenen Parkplätze, die Einkaufswagenboxen, der Andienungsverkehr von der Meyerhofstraße und die technischen Lärmquellen (Verflüssiger, Technik, Papierpresse, Nassmüllpresse) berücksichtigt.

Im Rahmen der Berechnungen sind für das Plangebiet folgende Kundenzahlen zu berücksichtigen:

Kunden pro Tag Famila: 1.640
Kunden pro Tag Drogeriemarkt: 730
Kunden pro Tag Diverse Shops: 310
Summe Kunden pro Tag: 2.680

Für den Geltungsbereich des gesamten Famila-Verbrauchermarktes (inklusive Drogeriefachmarkt und Shops) wird das Verkehrsaufkommen mittels Umrechnungsfaktoren aus dem Verkehrsgutachten auf 1.485 Kfz pro Tag (Kunden, Mitarbeiter, Andienungsverkehr) bestimmt. Zudem wurde aus den insgesamt 233 PKW- Stellplätzen (223 für Kunden, 10 für Personal) und den 1.485 PKW-Kunden pro Tag eine Anzahl von 2.970 Fahrten ermittelt.

Ausgehend von den geplanten Öffnungszeiten wird davon ausgegangen, dass der Parkplatz ausschließlich während der Tageszeit (06.00 – 22.00Uhr) genutzt wird.

Als Andienungsverkehr wurden im „worst-case-Fall“ folgende Annahmen getroffen:

Famila-Verbrauchermarkt:		
Andienung Haupt-anlieferungszone:	Werktäglich 4 LKW zwischen	06.00 - 22.00 Uhr
	3 Kleintransporter	22.00 - 06.00 Uhr
Fleischandienung:	Werktäglich 1 LKW zwischen	07.00 - 20.00 Uhr
	3 Kleintransporter	22.00 - 06.00 Uhr
Andienung Eingangsbereich:	Werktäglich 3 LKW zwischen	06.00 - 22.00 Uhr
	2 Kleintransporter	22.00 - 06.00 Uhr
*KT = Kleintransporter		

Südwestlich des Famila-Verbrauchermarktes befindet sich ein LIDL-Discounter. Auf Grundlage von Begutachtungen, dem Verkehrsgutachten und Angaben der Stadt Lohne sind bei der Gesamtberechnung der Gewerbelärmsituation die Daten des LIDL-Discounter als Vorbelastung eingeflossen.

In der Berechnung sind folgende Immissionspunkte mit der entsprechenden Gebietseinstufung zu berücksichtigen:

Immissionspunkt	Adresse	Gebietseinstufung
IP01	„Klapphakenstraße 23“	„Allgemeines Wohngebiet (WA)“ (B-Plan Nr.20)
IP02	„Klapphakenstraße 21“	„Allgemeines Wohngebiet (WA)“ (B-Plan Nr.20)
IP03	„Klapphakenstraße“ unbebaut	„Allgemeines Wohngebiet (WA)“ (B-Plan Nr.20H)
IP04,IP04a,IP04b	„Klapphakenstraße 10“	„Mischgebiet (MI)“ (B-Plan Nr.20E)
IP05	„Klapphakenstraße 6A“	„Mischgebiet (MI)“ (B-Plan Nr.20E)
IP06	„Kreuzstraße 4“	„Mischgebiet (MI)“ (B-Plan Nr.20E)
IP07	„Keetstraße 11“	„Kerngebiet (MK)“ (B-Plan Nr.19A)
IP08	„Keetstraße 14“	„Kerngebiet (MK)“ (B-Plan Nr.20E)
IP09	„Meyerhofstraße 4“	„Mischgebiet (MI)“ (B-Plan Nr.20C)
IP10	„Meyerhofstraße 8“	„Mischgebiet (MI)“ (B-Plan Nr.20C)

Gemäß TA Lärm sind für die schalltechnische Beurteilung folgende Immissionsrichtwerte heranzuziehen:

Allgemeines Wohngebiet (WA):

55 dB(A) tags (06.00 – 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 – 06.00 Uhr)

Mischgebiet (MI):

60 dB(A) tags (06.00 – 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 – 06.00 Uhr)

Gemäß TA-Lärm dürfen kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten. Zudem ist die schalltechnische Gesamtbelastung zu ermitteln, die sich aus der Vorbelastung (LIDL-Discounter) und der Zusatzbelastung (Famila-Verbrauchermarkt) zusammensetzt.

Aus der gewerblichen Vorbelastung durch den bestehenden LIDL-Discounter lässt sich die zulässige Zusatzbelastung (für das hier vorliegende Plangebiet) für die einzelnen Immissionspunkte ableiten (in der Folgenden Graphik in Klammern gesetzt). Dabei ergeben sich folgende Beurteilungspegel (L_r), die den zulässigen Immissionsrichtwerten (IRW) für die Tages- (06.00-22.00 Uhr) und Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) gegenübergestellt ist:

Immissionspunkt	$L_{r, Tag}$ [dB(A)]	IRW / Tag [dB(A)]	$L_{r, Nacht}$ [dB(A)]	IRW / Nacht [dB(A)]
IP01 „Klapphakenstraße 23“	37 (55)	55	20 (40)	40
IP02 „Klapphakenstraße 21“	38 (55)	55	21 (40)	40
IP03 „Klapphakenstraße“ unbebaut	38 (55)	55	21 (40)	40
IP04 „Klapphakenstraße 10“	41 (60)	60	29 (45)	45
IP04a „Klapphakenstraße 10“ (pot. Baugrenzen)	41 (60)	60	33 (45)	45
IP04b „Klapphakenstraße 10“ (pot. Baugrenzen)	49 (60)	60	36 (44)	45
IP05 „Klapphakenstraße 6A“	47 (60)	60	36 (44)	45
IP06 „Kreuzstraße 4“	58 (56)	60	29 (45)	45
IP07 „Keetstraße 11“	55 (58)	60	23 (45)	45
IP08 „Keetstraße 14“	56 (58)	60	22 (45)	45
IP09 „Meyerhofstraße 4“	42 (60)	60	20 (45)	45
IP10 „Meyerhofstraße 8“	37 (60)	60	20 (45)	45

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung ließen sich die im Plangebiet mögliche Lärmemissionskontingente (L_{IK}) ableiten:

$L_{EK,tags}$ / dB(A) pro m^2	$L_{EK,nachts}$ / dB(A) pro m^2
60	45

Da durch die Planung eine zusätzliche Schallabschirmung und auf dem Betriebsgelände unterschiedlich hohe Schallemissionen zu erwarten sind sowie die Umgebung unterschiedlich hohe Schutzansprüche aufweist, werden gemäß DIN 45691 Richtungssektoren (A-H) definiert.

Es ergibt sich somit folgende Gesamtsituation:

Die Berechnung zeigt, dass mit den aufgeführten Emissionskontingenten L_{EK} und den definierten Zusatzkontingenten die zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) unterschritten werden.

Immissionspunkt	**Sektor: ΔL_{EK}**	**Tag $L_{EK} + \Delta L_{EK}$ [dB(A)/m²]**	**Nacht $L_{EK} + \Delta L_{EK}$ [dB(A)/m²]**	***$L_{IK, Tag}$ [dB(A)]***	***$L_{IK, Nacht}$ [dB(A)]***	**Zielwert [dB(A)]**
IP01 „Klapphakenstraße 23“	A: +1 dB	61	46	***55***	***40***	55 / 40
IP02 „Klapphakenstraße 21“	A: +1 dB	61	46	***54***	***39***	55 / 40
IP03 „Klapphakenstraße“ unbebaut	B: +0 dB	60	45	***55***	***39***	55 / 40
IP04 „Klapphakenstraße 10“	C: +2 dB	62	47	***59***	***44***	60 / 45
IP04a „Klapphakenstraße 10“ (pot. Baugrenzen)	E: +0 dB	60	45	***60***	***45***	60 / 45
IP04b „Klapphakenstraße 10“ (pot. Baugrenzen)	D: +3 dB	63	48	***59***	***44***	60 / 44
IP05 „Klapphakenstraße 6A“	D: +3 dB	63	48	***56***	***41***	60 / 44
IP06 „Kreuzstraße 4“	E: +0 dB	60	45	***51***	***36***	53 / 45
IP07 „Keetstraße 11“	F: +6 dB	66	51	***58***	***43***	58 / 45
IP08 „Keetstraße 14“	G: +1 dB	61	46	***57***	***42***	57 / 45
IP09 „Meyerhofstraße 4“	H: +6 dB	66	51	***59***	***44***	60 / 45
IP10 „Meyerhofstraße 8“	H: +6 dB	66	51	***60***	***45***	60 / 45

Um eine Nutzung des Betriebsgeländes sowohl am Tag als auch in der Nacht zu ermöglichen, empfiehlt der Gutachter folgende Formulierung:

„Zulässig sind Vorhaben (gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22,00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Beispieltabellen siehe Tabelle 2 und Tabelle 3, Abschnitt 5.2

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, ergänzt durch Anhang A2, wobei für Immissionsbereiche innerhalb der Richtungssektoren das zulässige Emissionskontingent L_{EK} durch „$L_{EK} + \Delta L_{EK}$“ zur ersetzen ist.“

Die Berechnung zeigt, dass mit den aufgeführten Emissionskontingenten L_{EK} und den definierten Zusatzkontingenten die zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) unterschritten werden.

Zudem konnte festgestellt werden, dass auch die maximal zulässigen Geräuschpegelspitzen gemäß TA-Lärm an allen Immissionspunkten eingehalten werden.

Dabei sind zum Tageszeitpunkt (06.00 – 22.00 Uhr) der Parkplatz und der Andienungsverkehr als maßgebliche Schallquellen einzustufen. Während des Beurteilungszeitraumes Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) sind die Andienung und die technischen Schallquallen im Freien je nach Lage des Immissionspunkts als maßgebliche beteiligte Schallquellen einzustufen. Vom Parkplatzverkehr gehen hier keine relevanten Spitzenpegel aus.

Verkehrslärm

Neben dem Gewerbelärm war auch der Verkehrslärm zu untersuchen. Dies betrifft hier zum einen die Erhöhung des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen und zum anderen die geplante Linksabbiegespur von der Keetstraße in Verbindung mit dem LIDL-Markt.

Zur Ermittlung der bestehenden Verkehrsmenge wurde auf die Zahlen des Ingenieurbüros IPW (07.07.2017; Aktualisierte Fassung vom 20.08.2020) zurückgegriffen.

Tabelle 4: Verkehrsmengen Prognose – Variante 2 (Zwei Zu- und Ausfahrten)

KP	Querschnitt	Analyse 2016		Prognose – Variante 2		Veränderung (DTV) (%)
		Sph (Kfz/Sph)	DTV (Kfz/24h (SV-Anteil %))	Sph (Kfz/Sph)	DTV (Kfz/24h (SV-Anteil %))	
1	Dinklager Str.	1.130	11.670 (9,4%)	1.080	11.520 (9,6%)	- 1,3 %
	Keetstr.	960	9.900 (1,1%)	1.000	10.280 (1,3%)	+ 3,8 %
	Vechtaer Str.	890	9.000 (9,8%)	870	9.110 (9,7%)	+ 1,2 %
	Bakumer Str.	710	7.290 (5,9%)	730	7.520 (5,7%)	+ 3,2 %
2	Keetstr. (*nördl.*)	960	9.900 (1,1%)	1.000	10.180 (1,3%)	+ 2,8 %
	Keetstr. (*südl.*)	710	7.570 (1,1%)	815	8.120 (1,2%)	+ 7,3 %
	Klapphakenstr.	280	3.090 (1,9%)	260	3.150 (2,1%)	+ 1,9 %
	Ladestr.	360	3.550 (2,3%)	380	3.660 (2,2%)	+ 3,1 %
3	Keetstr. (*nördl.*)	840	8.570 (0,7%)	955	9.120 (0,9%)	+ 6,4 %
	Keetstr. (*südl.*)	810	8.290 (0,7%)	885	8.670 (0,7%)	+ 4,6 %
	Parkpl. Lidl/Famila(1)	250	2.240 (0,4%)	490	3.490 (0,9%)	+ 55,8 %
4	Keetstr. (*nördl.*)	810	8.290 (0,7%)	885	8.670 (0,7%)	+ 4,6 %
	Keetstr. (*südl.*)	780	8.080 (0,7%)	855	8.460 (0,7%)	+ 4,7 %
	Küstermeyerstr.	30	250 (0,0%)	30	250 (0,0%)	± 0,0 %
5	Keetstr. (*westl.*)	780	8.080 (0,7%)	855	8.460 (0,7%)	+ 4,7 %
	Keetstr. (*östl.*)	640	6.870 (1,7%)	685	7.250 (1,6%)	+ 5,5 %
	Neuer Markt	940	10.070 (1,1%)	1.070	10.840 (1,1%)	+ 7,6 %
6	Meyerhofstr. (*nördl.*)	340	3.630 (3,0%)	430	4.200 (2,6%)	+ 15,7 %
	Meyerhofstr. (*südl.*)	610	6.490 (1,7%)	655	6.870 (1,6%)	+ 5,9 %
	Falkenbergstr.	520	5.540 (1,1%)	550	5.880 (1,0%)	+ 6,1 %
	Parkpl. Famila (2)	-	-	325	1.720 (0,0%)	-
7	Meyerhofstr. (*nördl.*)	270	3.190 (2,8%)	345	3.590 (2,5%)	+ 12,5 %
	Meyerhofstr. (*südl.*)	330	3.600 (2,8%)	405	4.170 (2,4%)	+ 15,8 %
	Klapphakenstr.(*westl*)	290	2.860 (1,7%)	270	2.920 (1,7%)	+ 2,1 %
	Klapphakenstr. (*östl.*)	280	2.450 (2,4%)	300	2.680 (2,2%)	+ 9,4 %
8	Meyerhofstr.	350	3.380 (3,4%)	425	3.780 (3,0%)	+ 11,8 %
	Adenauerring (*westl.*)	460	4.410 (3,2%)	470	4.590 (3,1%)	+ 4,1 %
	Adenauerring (*östl.*)	280	2.740 (3,3%)	300	2.970 (3,0%)	+ 8,4 %
9	Vechtaer Str. (*östl.*)	710	9.370 (9,5%)	715	9.480 (9,5%)	+ 1,2 %
	Vechtaer Str. (*westl.*)	890	8.960 (9,9%)	870	9.070 (9,8%)	+ 1,2 %
	Adenauerring	450	4.410 (3,2%)	460	4.590 (3,1%)	+ 4,1 %

*SV= Schwerverkehr (Lkw, Busse, landwirtschaftliche Fahrzeuge jeweils ab 2,8 t)

Die Verkehrsfernwirkung hat sich dabei als nicht relevant herausgestellt, die Erhöhung der Schallemissionen beträgt hier weniger als 1 dB(A) und ist somit lt. Gutachter vernachlässigbar:

	Planfall		Status Quo			
Straßenabschnitt	**LmE, Tag**	**LmE, Nacht**	**LmE, Tag**	**LmE, Nacht**	**Differenz Tag**	**Differenz Nacht**
KP1:1.)DinklagerStr	64,0	56,7	64,0	56,7	0,0	0,0
KP1:2.)Keetstr.	59,7	52,3	59,4	52,0	0,3	0,3
KP1:3.)VechtaerStr.	63,1	55,7	63,0	55,7	0,0	0,0
KP1:4)BakumerStr.	60,8	53,4	60,7	53,4	0,1	0,1
KP2:2.)Keetstr.(süd)	56,3	49,0	56,0	48,6	0,4	0,4
KP2:3.)Klapph.str.	55,1	47,8	54,9	47,5	0,2	0,2
KP2:4.)Ladestr.	55,8	48,5	55,8	48,4	0,1	0,1
KP3:1.)Keetstr.(nrd)	58,9	51,5	58,4	51,1	0,4	0,4
KP3:2.)Keetstr.(süd)	56,3	48,9	56,1	48,7	0,2	0,2
KP4:2.)Keetstr.(süd)	56,2	48,8	56,0	48,6	0,2	0,2
KP4:3.)Küstermeyer.	40,3	32,9	40,3	32,9	0,0	0,0
KP5:2.)Keetstr.(ost)	56,1	48,7	55,9	48,6	0,2	0,2
KP5:3.)Neuer Markt	57,5	50,1	57,2	49,8	0,3	0,3
KP6:1.)Meyerhof(nrd)	54,3	46,9	53,9	46,5	0,4	0,4
KP6:2.)Meyerhof(süd)	55,9	48,5	55,7	48,3	0,2	0,2
KP6:3.)Falkenbergstr	54,8	47,4	54,6	47,2	0,2	0,2
KP7:1.)Meyerhof(nrd)	56,0	48,6	55,6	48,3	0,3	0,3
KP7:3.)Klapph.str(w)	54,5	47,2	54,4	47,1	0,1	0,1
KP7:4.)Klapph.str(o)	52,1	44,8	51,9	44,5	0,3	0,3
KP8:1.)Meyerhofstr.	56,5	49,1	56,2	48,8	0,3	0,3
KP8:2.)AdenauerringW	57,4	50,0	57,3	49,9	0,1	0,1
KP8:3.)AdenauerringO	55,4	48,1	55,2	47,9	0,2	0,2
KP9:1.)VechtaerStr.O	63,2	55,8	63,1	55,7	0,0	0,0
KP9:2.)VechtaerStr.W	63,1	55,7	63,0	55,7	0,0	0,0

Zusammenfassung der Lärmuntersuchung

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass unter den vorgenannten Bedingungen das geplante Vorhaben aus Sicht des Immissionsschutzes umgesetzt werden kann.

Umsetzung der gutachterlichen Ergebnisse durch die Stadt Lohne

Die Stadt Lohne hat die gutachterlichen Ergebnisse nachvollzogen und für plausibel befunden. Die gutachterlich in Ansatz gebrachten Festsetzungsempfehlungen der Lärmemissionskontingente sowie die Formulierung der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden beachtet und entsprechend in die Planunterlagen aufgenommen.

4.5.2 Emissionen der Deutschen Bahn

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung weist die Deutsche Bahn AG weist auf die entstehenden Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen hin, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Da im Plangebiet keine besonders zu schützenden Wohnnutzungen zulässig sind und die Entfernung zu den Bahngleisen mehr als 170 m beträgt, werden zusätzliche Schutzmaßnahmen nicht für erforderlich gehalten. Auswirkungen durch Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb sind im Plangebiet insofern nicht zu erwarten. Die bestehende Bebauung zwischen Gleisen und Plangebiet bietet einen weiteren Schallschutz.

4.6 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH [8] liegt eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Famila-Marktes an diesem Standort vor. Untersucht waren die Auswirkungen des Vorhabens mit folgenden Sortimenten bzw. Verkaufsflächengrößen:

- Famila-Markt mit ca. 4.000 m² Verkaufsfläche (VK)
- Drogeriemarkt mit ca. 700 m² VK
- Konzessionäre mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 450 m² VK

Mit der geplanten Verkaufsfläche wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Typus eines „Großen Supermarktes“, welcher ein Lebensmittelvollsortimenter sowie nonfood I- und nonfood II-Artikel führt.

Insgesamt ist mit der Verlagerung vom jetzigen Standort auch eine Vergrößerung des Einzelhandelsbetriebes vorgesehen, um den heutigen Ansprüchen (größere Produktvielfalt, großzügigere Gestaltung der Geschäftsflächen) entsprechen zu können. Die Planung von Famila sieht eine Verkaufsfläche von ca. 4.000 m² vor.

Im Vergleich zum heutigen Standort ergibt sich dadurch folgende Aufteilung:

	Verkaufsfläche in m²		
	Bestand	**Plan**	**Saldo**
Nahrungs- / Genussmittel	1.830	2.900	+ 1.070
Drogeriewaren	230	300	+ 70
Tiernahrung	30	100	+ 70
Zeitungen / Zeitschriften	30	30	-
Summe periodischer Bedarf	**2.120**	**3.330**	**+ 1.130**
Bekleidung	50	50	-
Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik	230	250	+ 20
Elektrowaren	150	150	-
Bücher, Schreib- und Spielwaren	120	120	-
Sonstige Sortimente, u. a. Wolle, Kurzwaren, Haus- / Tischwäsche, Autozubehör, Aktionsware	180	100	- 80
Summe aperiodischer Bedarf	**730**	**570**	**- 60**
Insgesamt	**2.850**	**4.000**	**+ 1.150**
Eingang / Mall	110	500	+ 390
Summe mit Eingang / Mall	**2.960**	**4.500**	**+ 1.540**

Quelle: Angaben der Bünting Beteiligung AG

Abb. 5: Aufteilung der Verkaufsfläche Famila

8 GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes in Lohne. Hamburg, d. 05.08.2020

Die Verkaufsfläche von Famila soll um ca. 1.540 m² erweitert werden. Die Verkaufsfläche der Sortimente des periodischen Bedarfs wird um ca. 1.100 m² erhöht, wovon der überwiegende Teil auf das klassische Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Die Verkaufsfläche des aperiodischen Bedarfs wird hingegen verkleinert.

Zudem ist eine Verkaufsfläche von ca. 290 m² für Konzessionäre vorgesehen. Diese teilt sich wie folgt auf:

Bäckerei-Filiale[9]	ca. 40 m²
Blumen-Filialist	ca. 100 m²
Filialist für Tabakwaren, Zeitungen / Zeitschriften	ca. 60 m²
Apotheke	ca. 90 m²

Abb. 6: Aufteilung Konzessionäre

Für den Drogeriemarkt wird eine Verkaufsfläche von ca. 700 m² angestrebt. Dabei können folgende Angebote ermöglicht werden:

Drogeriewaren (Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Kosmetik, Parfümerie)	470 m²
Nahrungs- und Genussmittel[11] (Reformwaren / Biolebensmittel, Süßwaren, Nahrungsergänzungsmittel, verschreibungsfreie Medikamente, Erfrischungsgetränke, Tees)	105 m²
Tiernahrung	20 m²
Fotobedarf (Fotoentwicklung, Fotobücher, Bilderrahmen)	30 m²
Textilien (v. a. Babybekleidung, Strümpfe)	35 m²
Haushaltswaren (Papierservietten, Kerzen, Anzünder, Batterien, Leuchtmittel, Folien & Beutel, Partydekor)	40 m²

Abb. 7: Aufteilung Verkaufsfläche Drogeriefachmarkt

Mit 85% der gesamten Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt dabei auf die periodischen Sortimente Drogeriewaren, Nahrungs- und Genussmittel sowie Tiernahrung.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Meyerhofstraße, Klapphakenstraße sowie Keetstraße und liegt damit innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches.

Im Rahmen der Untersuchung wurden im Mai 2018 die Wettbewerber in Lohne und Umland erhoben, um die zukünftigen Auswirkungen zu ermitteln.

Im periodischen Bedarf war insbesondere die Angebotssituation in Lohne selber, aber auch in Dinklage, Steinfeld und Vechta zu beachten.

Im Rahmen der Bewertung der raumordnerischen Ziele kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Das **Konzentrationsgebot** wird erfüllt, da sich der Standort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines Zentralen Ortes befindet.

Zur Bewertung des **Integrationsgebotes** ist zu klären, wie der geplante Standort einzuordnen ist. Da das Kernsortiment des Famila sowie des geplanten Drogeriefachmarktes zentrenrelevant ist, ist das Integrationsgebot für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment anzuwenden. Demnach sind neue Einzelhandelsprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Zudem müssen die Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Der Standort liegt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Zudem ist der ZOB in fußläufiger Entfernung gelegen. Das Integrationsgebot ist somit in der vorliegenden Planung erfüllt.

Das **Kongruenzgebot** wird i. d. R. dann verletzt, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würden.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens wurde in 3 Zonen aufgeteilt:

Zone I: Lohne mit ca. 28.010 Einwohnern

Zone II: Dinklage mit ca. 13.095 Einwohnern

Zone III: Steinfeld (ohne südlich gelegene Ortsteile) mit ca. 9.025 Einwohnern.

Kunden aus weiteren Umlandgemeinden wurden in Form von Streuumsätzen berücksichtigt.

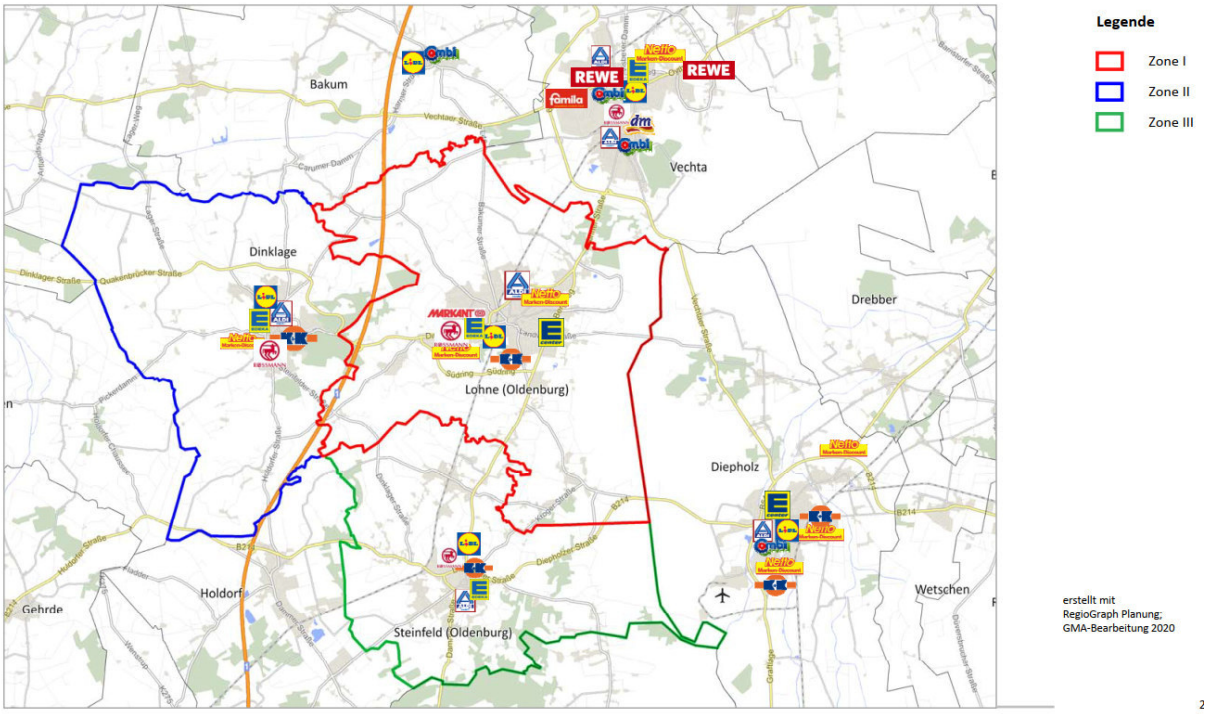


Abb. 5: Einzugsgebiet

Die Kaufkraft betrug gemäß dem Statistischen Bundesamt 2019 pro Kopf ca. 6.035 €, davon entfielen auf den periodischen Bedarf ca. 2.798 €.

Bei der Kaufkraftberechnung wurde das lokale Kaufkraftniveau beachtet.

Für den erweiterten Famila-Markt errechnete sich für den periodischen Bedarf ein Umsatz von ca. 13,5 Mio. €. Dieser wird wie folgt abgeschöpft:

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
Zone I	80,3	12 – 13	10,0	74,2
Zone II	36,4	7	2,5	18,8
Zone III	24,5	3	0,7	5,4
Streuumsatz	---	---	0,2	1,5
Summe	**141,2**	**9 – 10**	**13,5**	**100**

Abb. 9: Umsatzverteilung Famila

Für den Bereich Drogeriemarkt mit einer Umsatzerwartung von ca. 3,7 Mio. € ergibt sich folgendes Bild:

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
Zone I	80,3	3 – 4	2,8	75,9
Zone II	36,4	1 – 2	0,5	14,7
Zone III	24,5	1	0,2	6,6
Streuumsatz	---	---	0,1	2,7
Summe	**141,2**	**2 - 3**	**3,7**	**100**

GMA-Berechnungen 2020, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Abb. 6: Umsatzverteilung Drogeriefachmarkt

Da diesen Berechnungen zufolge im periodischen Bedarf 74 % und beim Drogeriemarkt 76 % der Umsätze in Lohne erzielt werden, wird das Kongruenzgebot erfüllt.

Die Verkaufsfläche der Sortimente des aperiodischen Bedarfs wird hingegen verkleinert. So entfallen einzelne Sortimente wie Bau- und Heimwerkerartikel, Gartenbedarf. Auch bei Haushaltswaren wird eine Reduzierung vorgenommen. Während in den Bestandsobjekten die Verkaufsfläche des aperiodischen Bedarfs noch ein Viertel ausmachte, wird diese im neuen Markt auf ca. 15 % reduziert.

Lediglich bei den Flächen der Konzessionäre könnte eine Fläche von ca. 160 m^2 durch einen Betreiber mit aperiodischen Sortimenten, z. B. Bekleidung, belegt werden. Da diese Fläche allerdings im Vergleich zu den übrigen Flächen aufgrund relativer Kleinteiligkeit eher nachrangig zu beurteilen ist, hält der Gutachter (Gesellschaft für Marketing und Absatzforschung – GMA) die Abgrenzung eines Kongruenzraumes für aperiodische Sortimente an diesem Standort nicht für notwendig (s. S.31 Auswirkungsanalyse GMA). Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen ist davon auszugehen, dass das Kongruenzgebot auch für aperiodische Sortimente eingehalten wird.

Das **Beeinträchtigungsverbot** soll insbesondere sicherstellen, dass die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und die verbrauchernahe Versorgungsstruktur der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Üblicherweise wird davon ausgegangen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung dieser Strukturen dann nicht vorliegt, wenn ein Schwellenwert von 10 % nicht überschritten wird

Folgende Umsatzumverteilungen werden erwartet:

	Umverteilung in Mio. €	in Mio. €	
		famila	dm
periodischer Bedarf	▪ **Kaufkraftbindung der bestehenden Filiale von famila**	**9,6**	**---**
	▪ Umverteilungen ggü. Betriebe im ZVB Lohne	1,2	1,0
	▪ Umverteilungen ggü. Betriebe an sonstigen Standorten in Lohne	0,9	0,4
	▪ Umverteilungen ggü. Betriebe im ZVB Dinklage	---	0,3
	▪ Umverteilungen ggü. Betriebe an sonstigen Standorten in Dinklage	0,5	0,1
	▪ Umverteilungen ggü. Betriebe im ZVB Vechta	---	1,0
	▪ Umverteilungen ggü. Betriebe in der Falkenrotter Str., Vechta	1,0	0,3
	▪ Umverteilungen ggü. Betriebe im Falkenweg, Vechta	0,2	0,1
	▪ Umverteilungen ggü. Anbieter im NVZ „Große Str.“, Steinfeld	0,1	0,1
	▪ Umverteilungen ggü. Betriebe an sonstigen Standorten in Steinfelden	0,1	0,3
	▪ **Umsatz insgesamt**	**13,5**	**3,7**

GMA-Berechnungen 05 / 2020; ca.-Werte gerundet

Abb. 7: Umverteilung

Der überwiegende Teil der zu erwartenden Umsatzrückgänge im periodischen Bedarf (ca. 3,5 Mio. €) gehen zu Lasten der Wettbewerber in Lohne, wobei sich die Umsatzrückgänge auf verschiedene Betriebe verteilen. Bezogen auf die innerstädtischen Anbieter sind Umsatzeinbußen in Höhe von ca. 2,2 Mio. € entsprechend 8 - 9 % zu erwarten. Primär betrifft dies insbesondere die direkten Nachbarn (E-Center, LIDL, Rossmann).

Aufgrund der Stärke der Betriebe und des noch überschaubaren Umsatzrückganges wird nicht erwartet, dass einer der Betriebe den Markt verlässt. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ wird somit nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird der zentrale Versorgungsbereich hinsichtlich eines weiteren großflächigen Formats und eines noch nicht in Lohne vertretenen Drogeriemarktes gestärkt.

Innerhalb des Stadtgebietes von Lohne werden Umsatzrückgänge von ca. 1,3 Mio. € zu Lasten weiterer Wettbewerber zu verzeichnen sein. Primär werden davon der Edeka Supermarkt und die Lebensmitteldiscounter betroffen sein. Da diese Betriebe gut positioniert und leistungsfähig sind, werden Betriebsaufgaben in Folge der Verlagerung von Famila und der Ansiedlung von dm nicht erwartet.

Bzgl. der aperiodischen Sortimente sind keine gravierenden Umsatzsteigerungen zu erwarten, da die Verkaufsfläche im Rahmen der vorliegenden Planung sogar verkleinert wird.

Beim geplanten Drogeriemarkt dm entfällt im aperiodischen Bedarf die Verkaufsfläche auf das Sortiment Baby-Bekleidung, Haushaltswaren und Fotobedarf, woraus ein Umsatz von ca. 0,5 Mio. € p.a. resultiert. Dieser Umsatz wird zu Lasten der innerstädtische Filiale Ernsting's family und des Textilhauses Leffers und des E-Centers gehen. Aufgaben dieser Betriebe infolge der Ansiedlung sind nicht zu befürchten.

Für Dinklage und Steinfeld werden ebenfalls keine gravierenden Auswirkungen erwartet, die den kritischen Schwellenwert erreichen würden. In Vechta betrifft der Umsatzrückgang durch die geplante Verlagerung mit Erweiterung den Famila und Drogeriemarkt von Vechta und somit die Bünting-Gruppe selber. Für die übrigen Drogeriemärkte der Stadt Vechta werden Umsatzrückgänge von ca. 7 - 8 % prognostiziert. Betriebsschließungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wird ausgeführt, dass mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Famila-Marktes sowie der Neu-Ansiedlung des Drogeriemarkts keine Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden. Das Beeinträchtigungsverbot kann in allen Sortimenten eingehalten werden.

4.7 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen durch das Vorhaben liegt eine Untersuchung durch das Büro IPW (Ingenieurplanung Wallenhorst)[9] vor. Innerhalb der Untersuchung sollte die verkehrliche Situation in dem Quartier unter Berücksichtigung der vorgelegen Planungen untersucht werden.

Zunächst wurde eine Verkehrserhebung am 03.05.2016 an folgenden 9 Knotenpunkten durchgeführt, um den Bestand an Verkehrsbeziehungen zu ermitteln:

Im weiteren Verfahren wurde die Verkaufsfläche des Vorhabens gegenüber des Planungsstandes von 2017 reduziert.

	Stand 2017	Stand 2020
Famila	4.000 m² VKF	4.000 m² VKF
Drogeriemarkt	1.000 m² VKF	700 m² VKF
Diverse Shops	650 m² VKF	650 m² VKF
Summe	**5.650 m² VKF**	**5.350 m² VKF**

(VKF = Verkaufsfläche)

Mit einer Reduzierung der Verkaufsfläche von ca. 6% wird die Reduzierung als relativ gering eingestuft, sodass eine Neuberechnung der prognostizierten Verkehrsmenge nicht notwendig ist. Die Aussagen mit dem Planungsstand 2017 sind daher weiterhin gültig.

9 IPW Ingenieurplanung Wallenhorst; Verkehrsuntersuchung „Famila" in Lohne. Wallenhorst, d. 07.07.2017

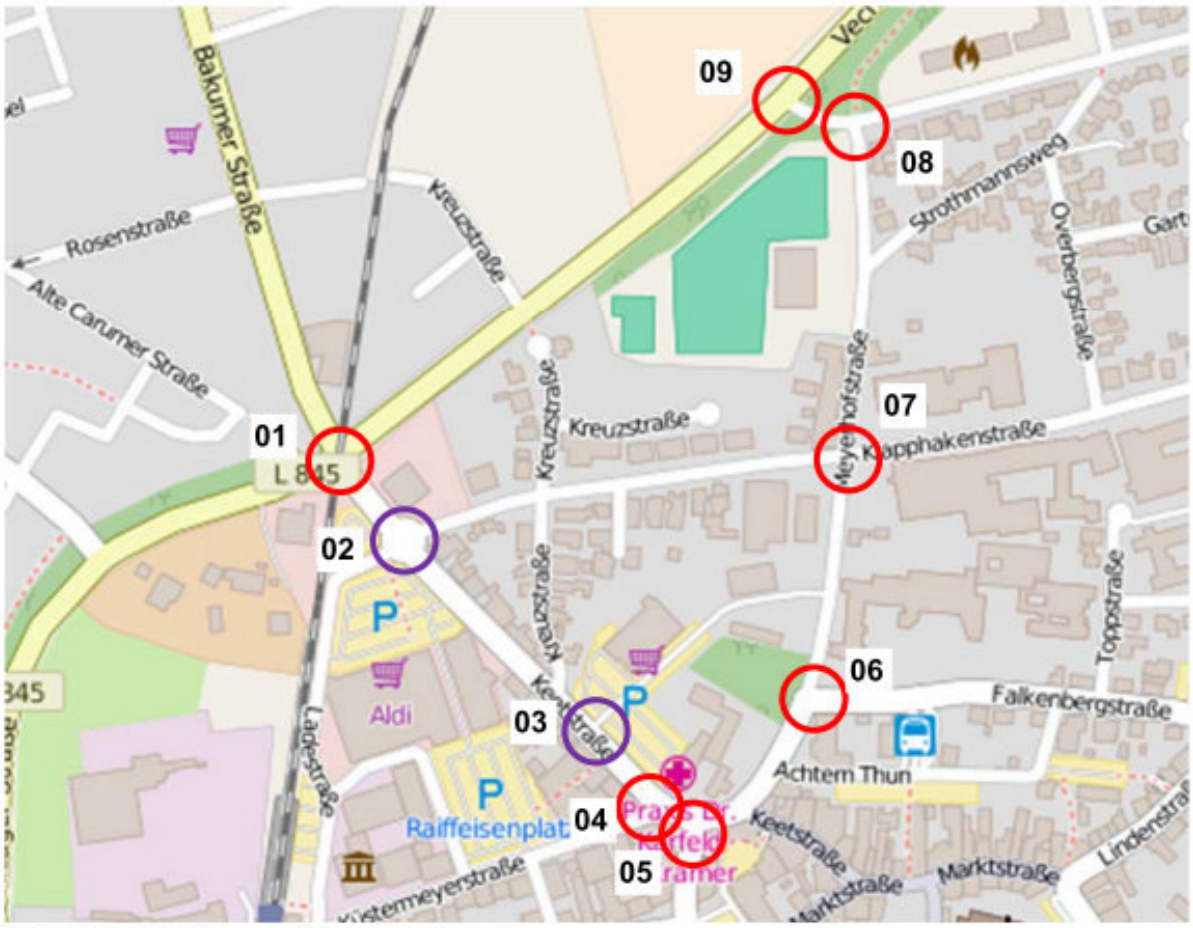


Abbildung 11: Zählstellenlageplan
(Plangrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Legende

Zählstelle (Knotenpunkt)
Zählung am 03.05.2016 in der Zeit von 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr (4-h-Block)

Zählstelle (Knotenpunkt)
Zählung am 03.05.2016 in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr (16-h-Block)

Abb. 8: Zählstellenanlageplan

Aus den Zählungen ergaben sich folgende Verkehrsbelastungen (DTV-Wert, Spitzenstunde):

Durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen (DTV) im Analyse-Zustand
[Kfz/24h (SV-Anteil)]

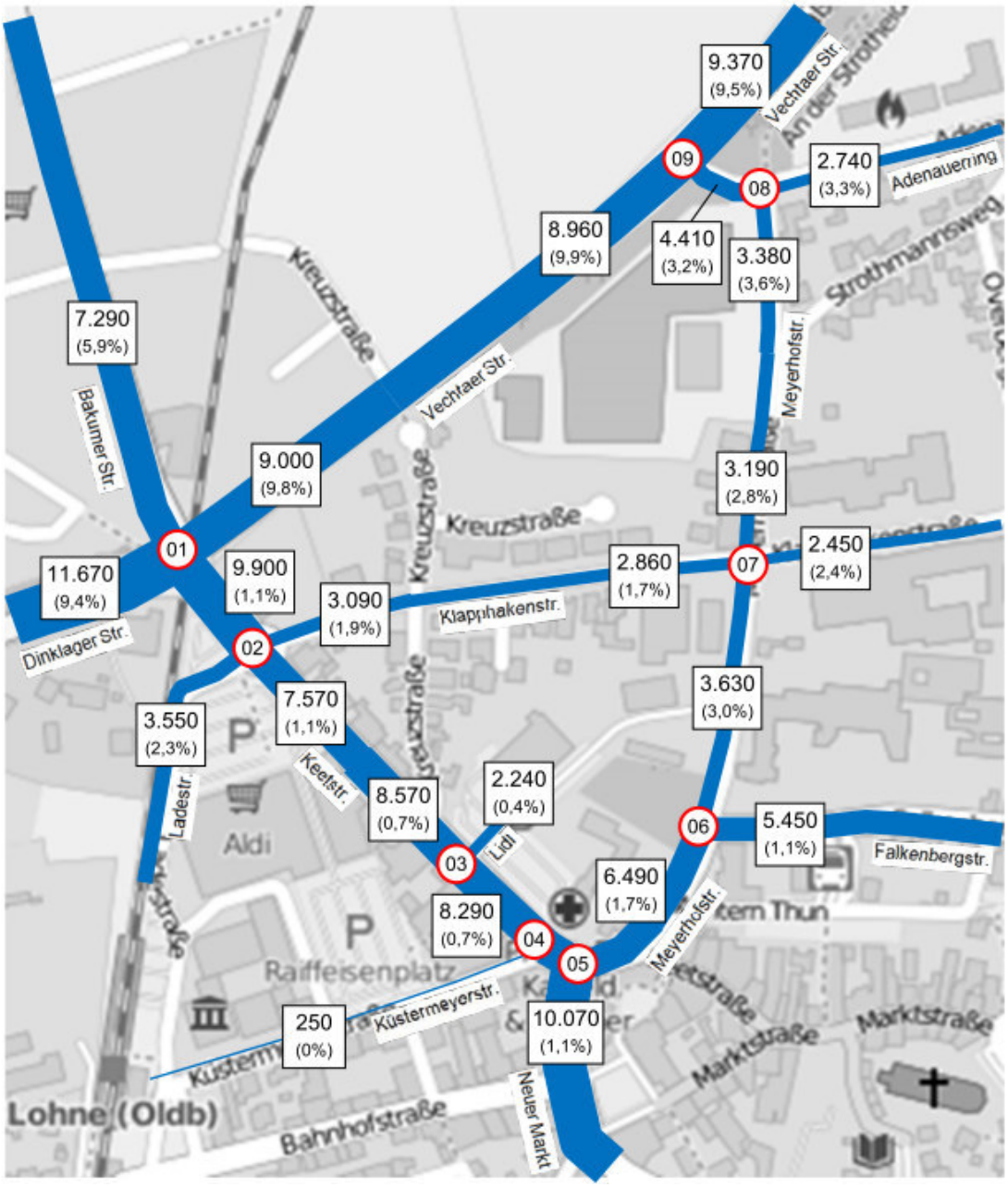


Abb. 9: Darstellung DTV

Durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen in der Spitzenstunde im Analyse-Zustand
[Kfz/Sph]

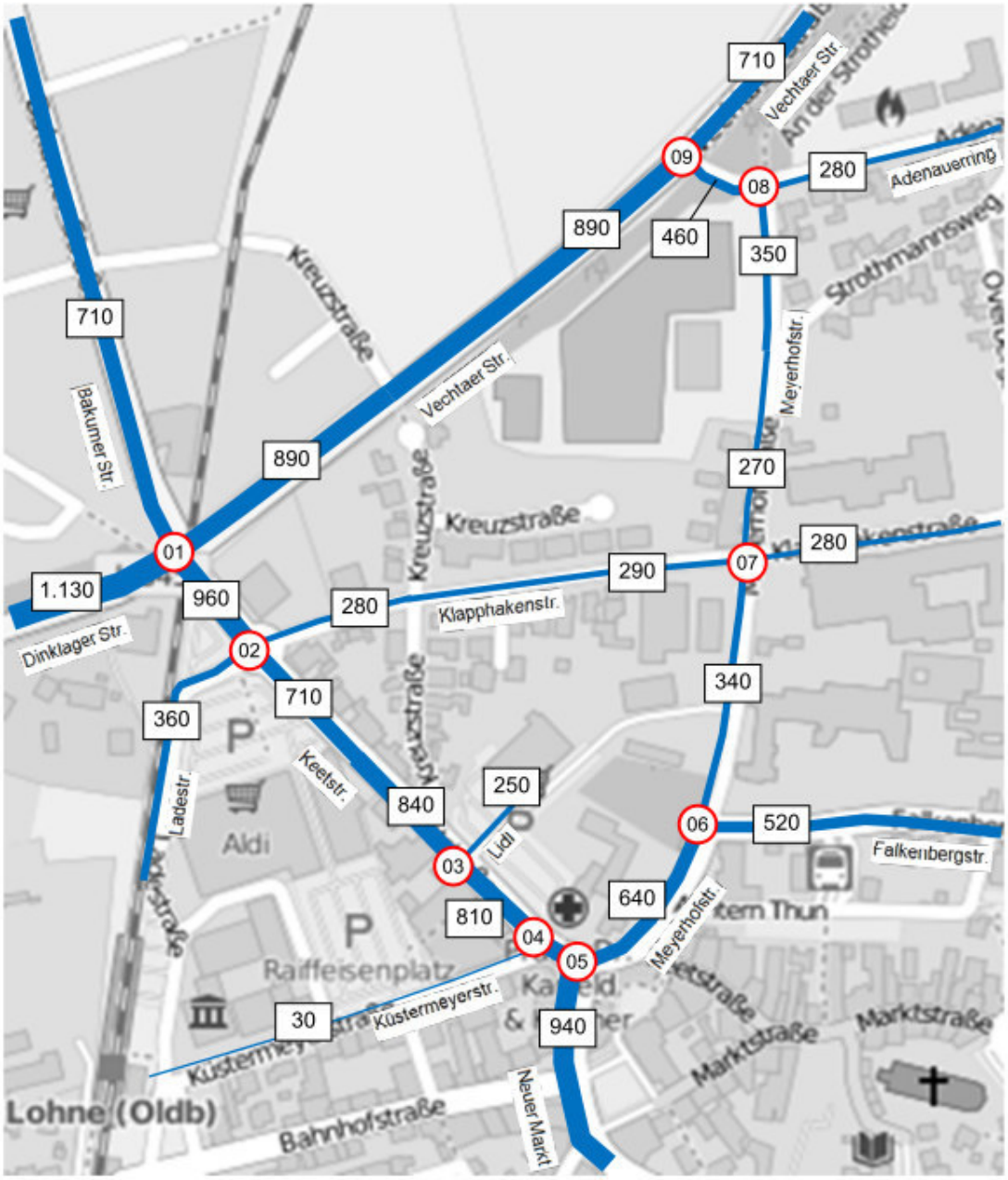


Abb. 10: Darstellung der Spitzenstunde

Die Ermittlung der zusätzlichen Fahrten erfolgte über das Kundenaufkommen pro m² Verkaufsfläche (VK) auf der Grundlage von empirischen Erhebungen (EDV-Programm „Verbau“ und eigenen Erhebungen der Fa. IPW von vergleichbaren Standorten.

Folgende Annahmen wurden demzufolge getätigt:

Frischemarkt/Vollsortimenter: 0,48 Kunden/m² VK

Drogeriemarkt: 0,80 Kunden/m² VK

Shops in Verbrauchermärkten: 0,50 Kunden/m² VK

Aufgrund der bestehenden Konkurrenzsituation im Umfelde des Plangebietes wurde angenommen, dass nicht das gesamte Kundenpotenzial erreicht werden kann, so dass Abschläge in der Größenordnung von 15 % für Famila, 10 % für den Drogeriemarkt und 5 % für die Shops in die Berechnungen einflossen.

Damit ergeben sich folgende Kundenzahlen:

Nutzung	Verkaufsfläche/ Nutzfläche	Kunden/m²	Konkurrenz-effekt	Kunden/Tag
Famila	4.000 m²	0,48 VKF	15%	rd. 1.640
Drogeriemarkt	1.000 m²	0,80 VKF	10%	rd. 730
Diverse Shops	650 m²	0,50 VKF	5%	rd. 310

(Quelle: Ver_Bau 2015 [2] und eigene Berechnung)

Bei einem Kundenanteil von 80%, die im motorisierten Individualverkehr anfahren und bei einer PKW-Besetzung von 1,2 Personen/PKW ergeben sich zunächst 3.535 PKW-Fahrten/Tag.

Zu berücksichtigen sind aber weiterhin Verbundeffekte durch Besuch mehrerer Einzelhandelsbetriebe auch im Umfeld von 10% der Ankernutzung (Famila) und 50% für ergänzende Fachmärkte/Shops.

Somit wurde ein Verkehrsaufkommen durch Kunden von rd. 2.855 Pkw/Tag errechnet. Für Beschäftigte wurden 85 Fahrten/Tag angenommen, durch Lieferverkehr 30 Fahrten/Tag.

Daraus resultiert folgende Gesamtbelastung:

Gesamtverkehrsaufkommen:

Kunden:	**2.855** Pkw/ Tag	≙	**1.430** Pkw/ Tag und Richtung
Beschäftigte:	**85** Pkw/ Tag	≙	**40** Pkw/ Tag und Richtung
Lieferung:	**30** Lkw/ Tag	≙	**15** Lkw/ Tag und Richtung
Gesamt:	**2.970 Kfz**/ Tag	≙	**1.485 Kfz/ Tag und Richtung**

In der Spitzenstunde (16.15 – 17.15 Uhr) ist (einschließlich des LIDL-Verkehrs) von einer Belastung von 563 Kfz auszugehen, wobei aber auch davon auszugehen ist, dass ca. 25 % der Kunden die umliegenden Straßen bereits nutzen (z. B. von der Arbeit kommend) und insofern keine Neuverkehre darstellen.
Untersucht wurden im Weiteren die Situation mit einer Zu- und Ausfahrt über die Keetstraße und einer Situation mit 2 Zu- und Ausfahrten (Keetstraße und Meyerhofstraße.

Bei nur einer Zu- und Abfahrt ergibt sich folgende Situation (Tagesbelastung / Spitzenstunde):

1. Variante 1 (eine Zufahrt, Keetstraße)

Durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen (DTV) im Prognose-Zustand (Variante 1)
[Kfz/24h (SV-Anteil)]

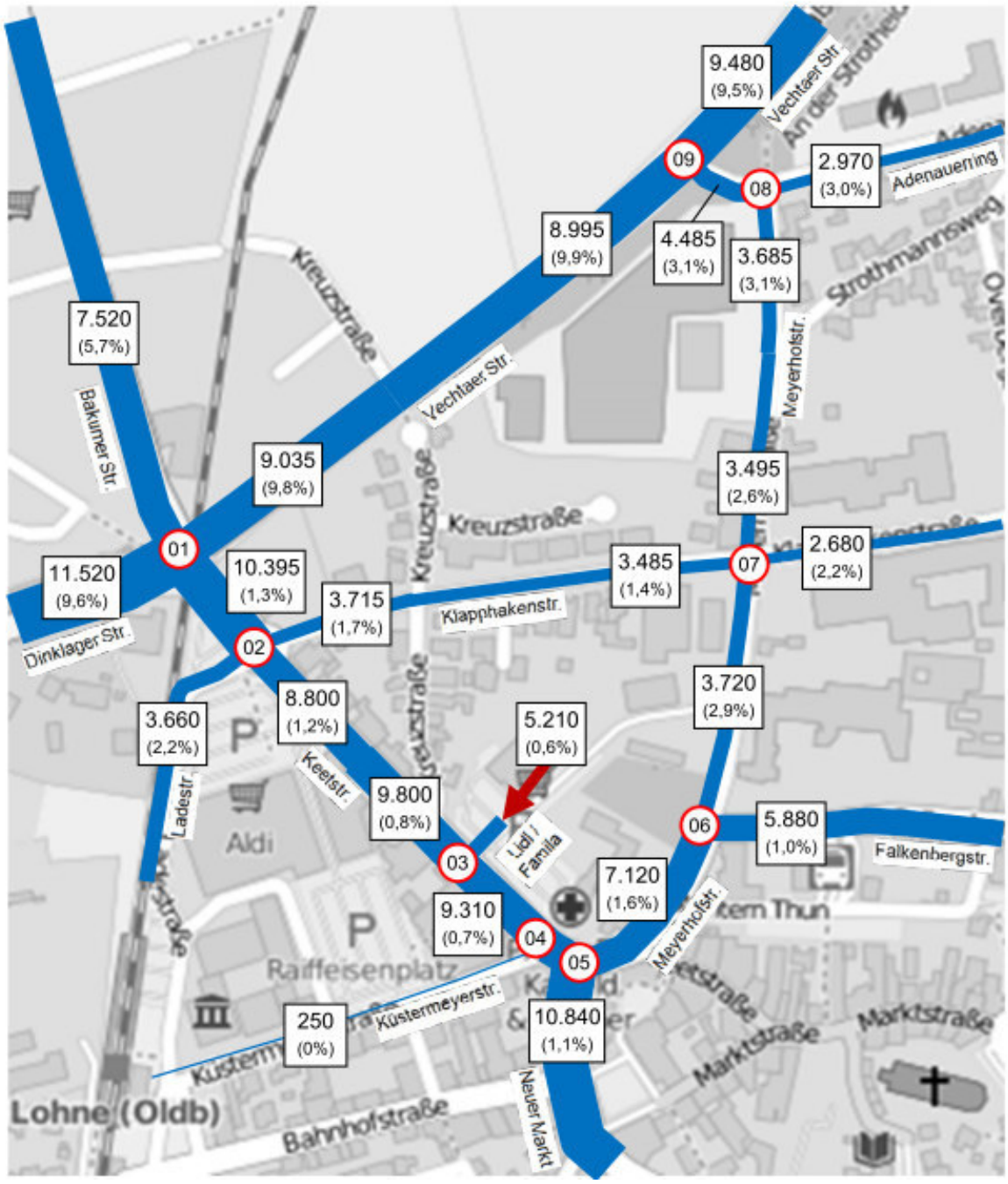


Abb. 12: Variante 1 DTV

Durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen in der Spitzenstunde
Prognose-Zustand (Variante 1)
[Kfz/Sph]

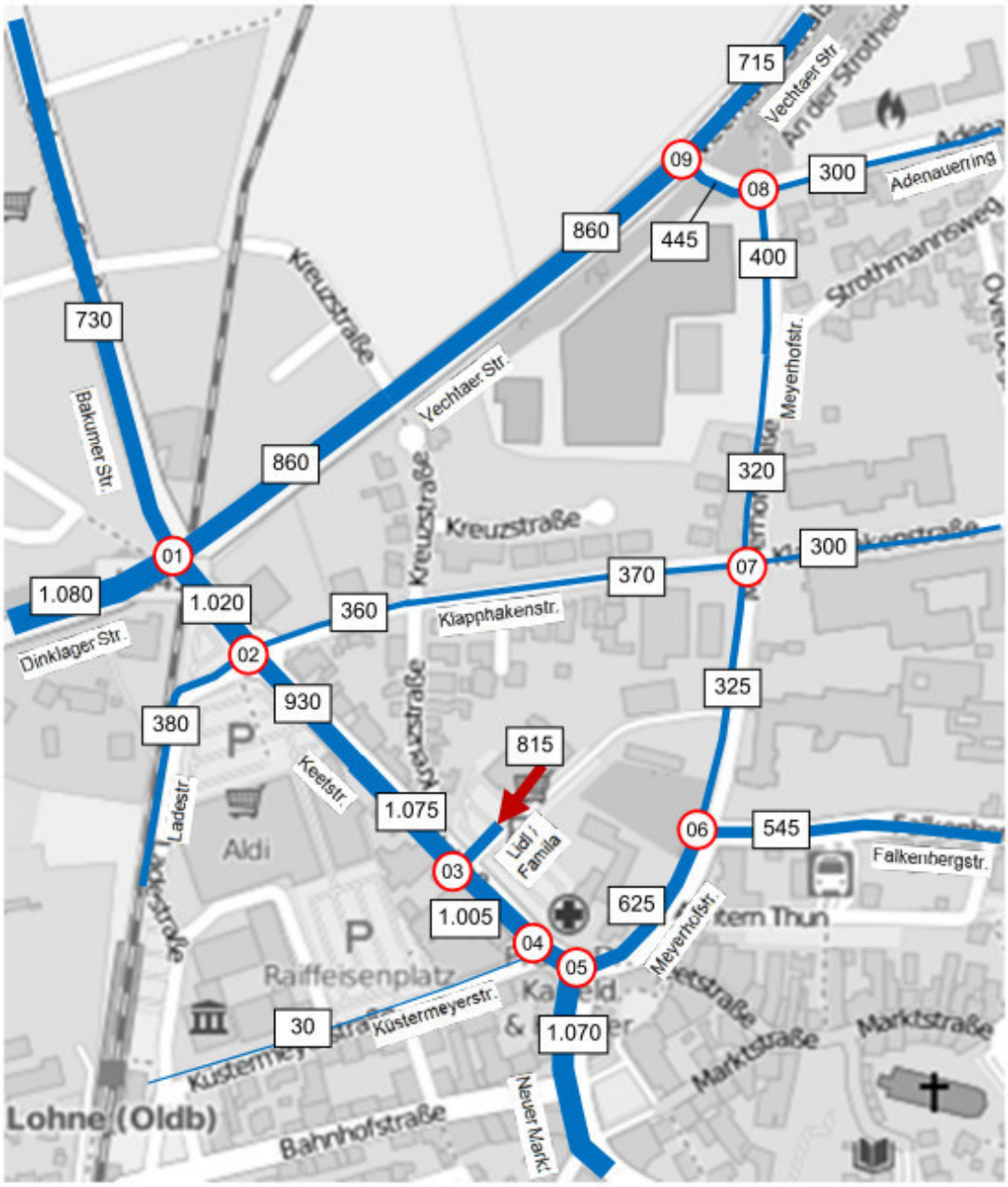


Abb. 13: Variante 1 Darstellung Spitzenstunde

2. Variante 2 (zwei Zufahrten, Keetstraße und Meyerhofstraße)

Durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen (DTV) im Prognose-Zustand (Variante 2)
[Kfz/24h (SV-Anteil)]

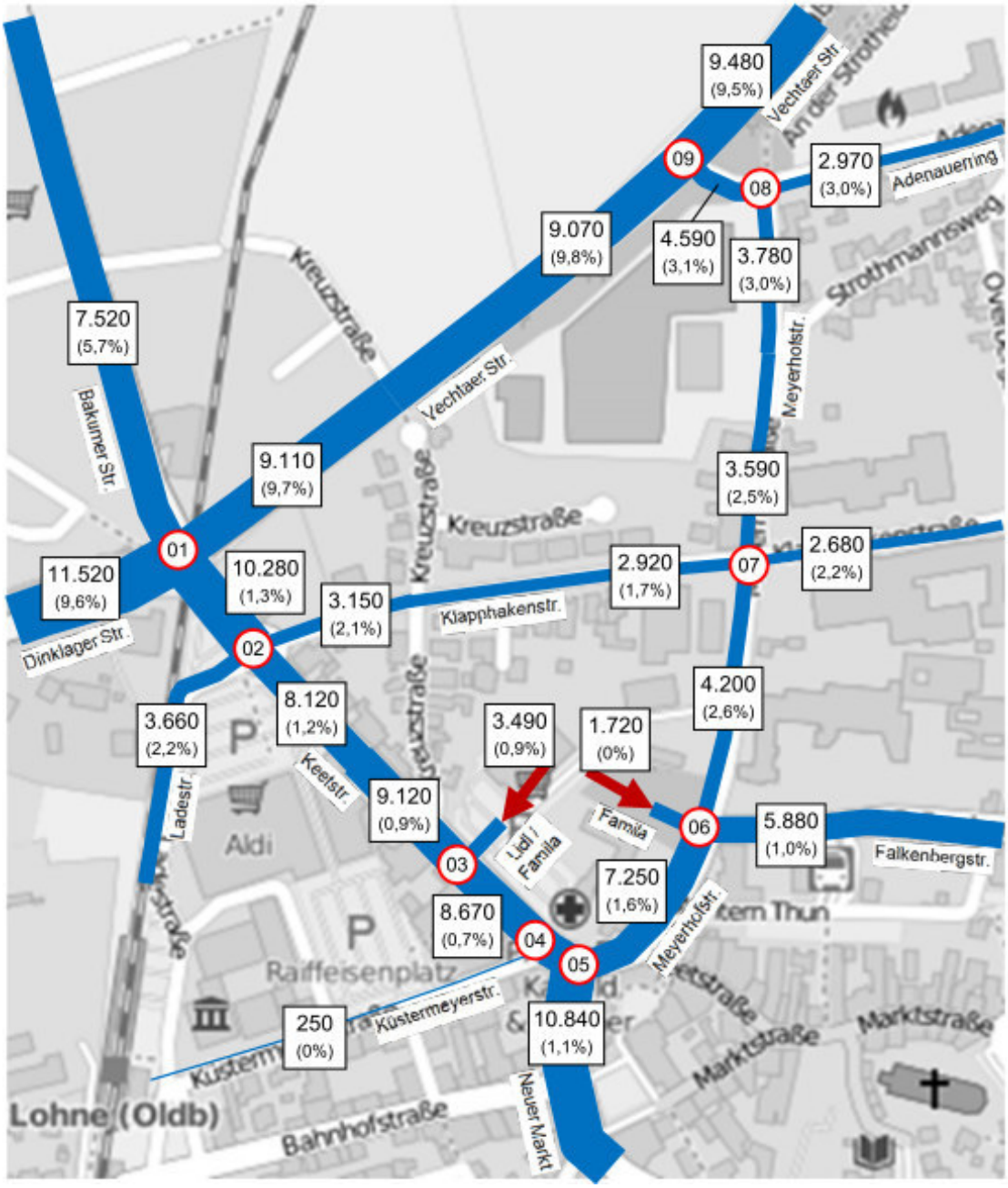


Abb. 14: Variante 2 DTV

Durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen in der Spitzenstunde
Prognose-Zustand (Variante 2)
[Kfz/Sph]

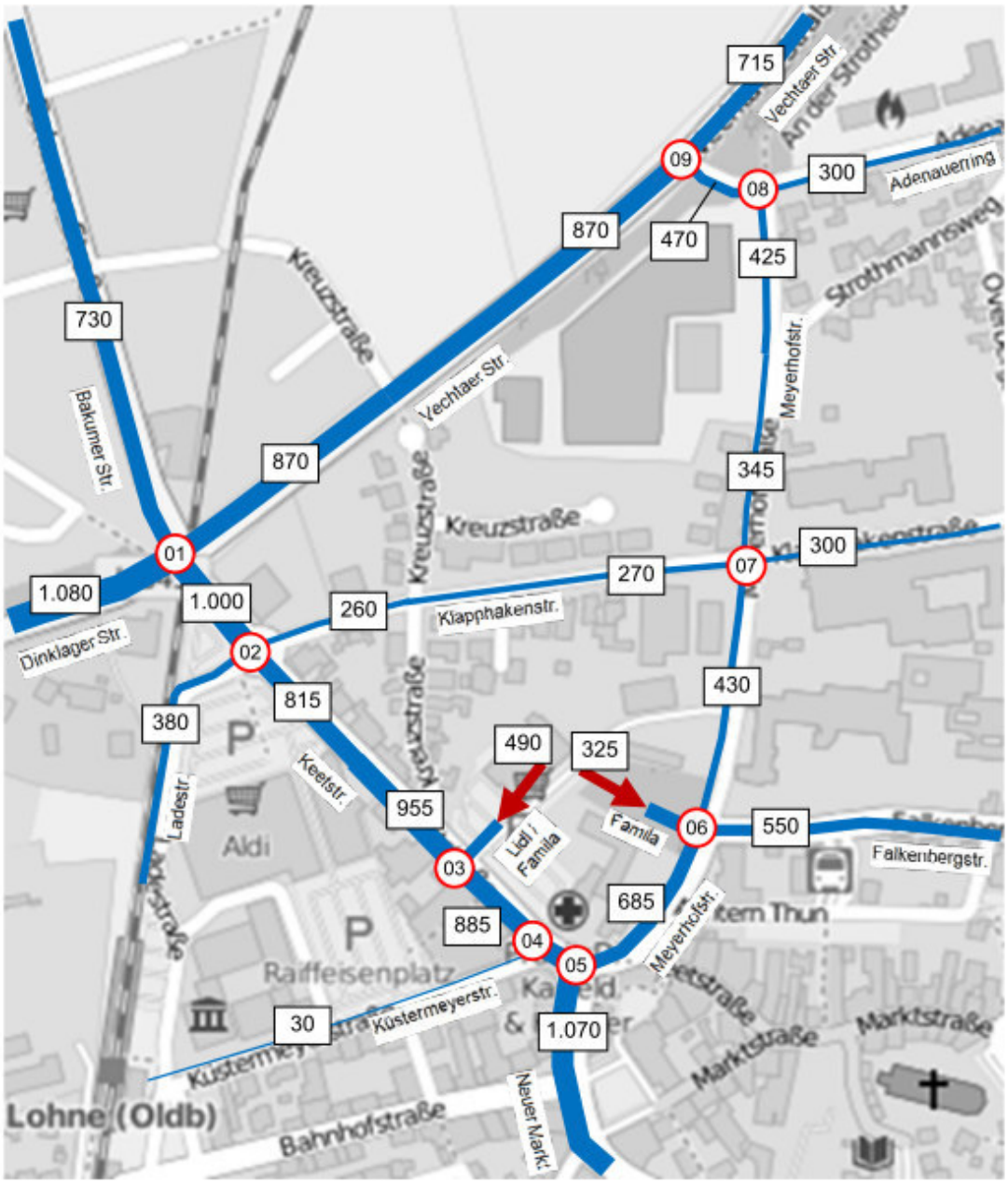


Abb. 15: Variante 2 DTV in der Spitzenstunde

Zusammenfassend wurde vom Gutachter empfohlen, aufgrund einer dann gleichmäßigen und moderaten Verkehrszunahme im Bereich der Keetstraße und Meyerhofstraße zwei Zu- und Ausfahrten einzuplanen. Dem wurde im Weiteren gefolgt, das abschließende Vorhabenkonzept basiert auf dieser Rahmenbedingung.
Zur Optimierung der Verkehrsabläufe könnte jedoch eine Optimierung der Programmierung der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt 1 (Dinklager Straße/Keetstraße/Vechtaer Straße/Bakumer Straße) vorgenommen werden, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Reduzierungen

der auf der Keetstraße festgestellten Rückstaulänge von 59 m (Spitzenstunde) können damit zwar nicht erzielt werden, allerdings kann die Verkehrssicherheit erhöht werden.
Sollte nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zur Keetstraße realisiert werden, sind Beeinträchtigungen in der Ausfahrt zu erwarten.
Eine Optimierung ist bereits am Knotenpunkt 1 Dinklager Straße/Vechtaer Straße/Bakumer Straße/Keetstraße erfolgt, so dass derzeit nach der Rotphase der Bakumer Straße und Keetstraße Vorrang eingeräumt wird.
Weiterhin gelangen die Gutachter zu dem Fazit, dass die vorhandenen und prognostizierten Verkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet als weitestgehend unproblematisch zu bewerten sind. Allerdings führt die Verkehrszunahme im westlichen Untersuchungsbereich teilweise zu einer Verschlechterung der Verkehrsqualität.
Aus diesem Grunde wurde vom Gutachter die Errichtung einer Linksabbiegehilfe auf der Keetstraße mit einer Aufstelllänge von 12 m empfohlen. Die Fahrbahn sollte einseitig in Richtung des Parkplatzes um 1,50 m aufgeweitet werden, wobei der Fuß- und Radweg zu verschwenken ist.
Die Straßenparzelle verfügt hier über eine ausreichende Breite, um diese Anforderungen erfüllen zu können.
Im Bereich der Meyerhofstraße sind Aufweitungen der Fahrbahn nicht erforderlich.
Die prognostizierten Verkehrsmengen werden auch an den Schulwegen als unproblematisch eigestuft, da die Zunahme von KFZ-Mengen unter 10 % liegen wird.
Die Erschließung des Plangebietes ist somit als gesichert anzusehen. In einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 19.09.1986 (4 C 15.84, BVerwGE 75, 34 = juris Rdnr.34) wird dazu wie folgt ausgeführt: „Nicht jede Erhöhung der Verkehrsbelastung an Kreuzungspunkten zu weiterführenden Straßen mit der Folge von Wartezeiten gefährdet die Sicherung des dafür ursächlichen Vorhabens. Die Erschließung wäre allerdings dann nicht gesichert, wenn das Vorhaben zu einer Belastung der das Grundstück erschließenden Straße führen würde, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nur in Spitzenzeiten ohne zusätzliche Verbreiterung der Straße oder die Schaffung von Einfädelungsspuren nicht mehr gewährleistet wäre“. Die Erschließung der Grundstücksflächen ist im vorliegenden Fall auch ohne die Abbiegehilfe möglich, allerdings verbessert diese die verkehrliche Situation.
In einer ergänzenden Stellungnahme vom 14.10.2020 hat der Verkehrsgutachter Folgendes festgestellt:
Schreiben der BI in Anführungszeichen und Kursiv
Kommentare IPW (Verkehrsgutachter) vom 14.10.2020

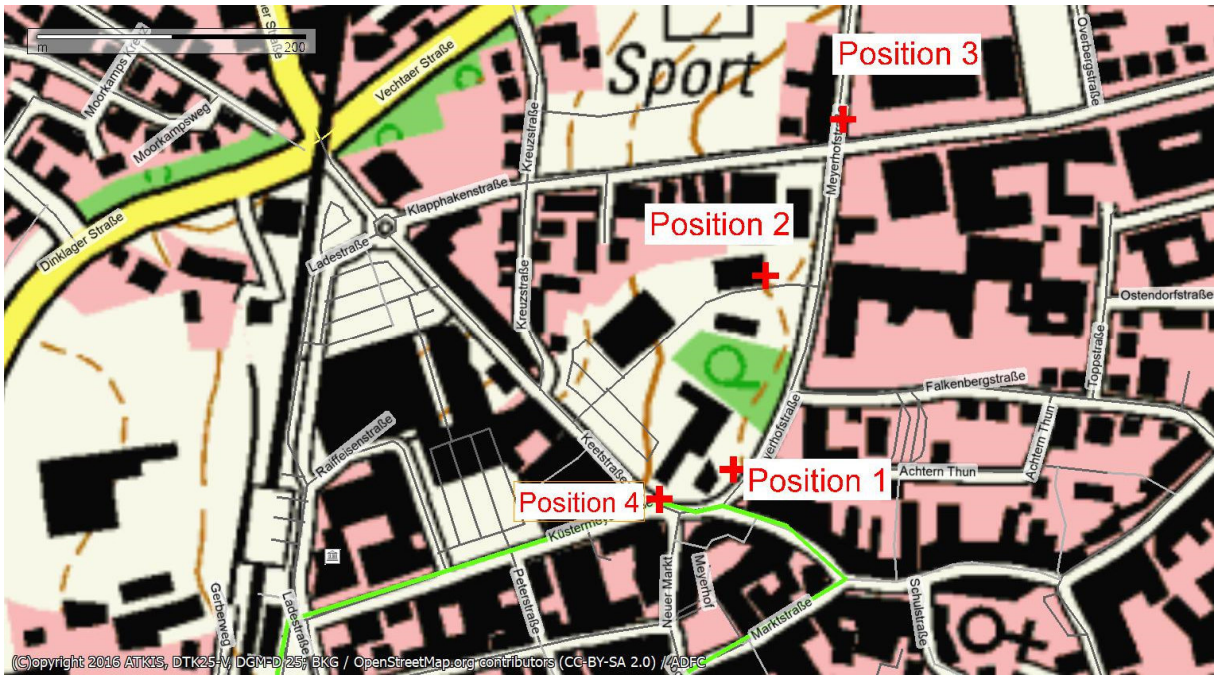
Grundsätzlich ist ein Vergleich der von der BI zur Verfügung gestellten Zahlen mit den Zahlen aus der Verkehrsuntersuchung schwierig weil:

1.1 Angaben dazu, was genau gezählt wurde fehlen – eine Fahrtrichtung, Belastung im Querschnitt oder Gesamtbelastung einer Kreuzung

1.2 Die Zählung wurde nur über rd. 45 Minuten zum Schulbeginn gemacht, das ist eine Zeit in der durch Lehrer, Schüler mit Kfz und Eltern-Taxen ein hohes Verkehrsaufkommen herrscht. Selbst eine Hochrechnung der Zahlen auf eine Stunde ist damit nicht belastbar möglich

1.3 Die angegebenen Standorte und die aufgeführten Zahlen sind aus den vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig zuzuordnen

„wir haben am 7.10.2020 zu dem Beginn der Schulen (von 7.22 Uhr bis 8.05 Uhr) gezählt“.



Quelle: Bürgerinitiative

„Die endgültige Auswertung zeigt, dass die Meyerhofstraße (im Abschnitt vorbei an Küstermeyer) in dem Gutachten nicht richtig bewertet wurde, was nicht verwundert, da der Gutachter dort erst mit seiner Zählung um 15.00 Uhr begann“.

Die Formulierung „nicht richtig bewertet“ in Verbindung mit „Die endgültige Auswertung zeigt,“ wird durch die Zählung und die nachfolgenden Ausführungen nicht belegt. Es wird seitens der BI nur eine Auflistung von Zahlen vorgelegt. Eine Bewertung, in welcher Form und warum diese Zahlen zu einer anderen Bewertung führen, fehlt. Ebenso fehlt eine Schlussfolgerung, ob die von der BI erhobenen Zahlen dazu führen (müssen), dass die Ansiedlung Famila an dieser Stelle nicht möglich ist.

„Meyerhofstraße/Parkplatz Küstermeyer (Position 2) 270 Autos, 6 Busse, 137 Radfahrer, 167 Fußgänger“

Für diesen Punkt ist ein Abgleich mit den Daten der Verkehrsuntersuchung zumindest annähernd möglich.
Es wird davon ausgegangen, dass die genannten 270 Autos und 6 Busse die Summe beider Fahrtrichtungen abbilden. Dann wären das insgesamt 276 Kfz in 45 Minuten. Auf eine Stunde hochgerechnet ergeben das grob maximal rd. 370 Kfz pro Stunde.
Die Zählung der Verkehrsuntersuchung zeigt dort in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine Belastung von 340 Kfz in der Zeit von 15:45 Uhr bis 16:45 Uhr, davon 5 Fahrzeuge Schwerverkehr (vermutlich Busse). Diese Zahlen weichen also nur gering voneinander ab. Eine Differenz von rd. 10% kann auf die Tatsache zurückzuführen sein, dass seitens der BI nur rd. 45 Minuten gezählt wurde und die einfache Hochrechnung mittels Dreisatz eine zu hohe Belastung ergibt. Allerding ist tatsächlich nicht unwahrscheinlich, dass es aufgrund des durch die Schulen bedingten Verkehrs hier zu einer Morgenspitze kommt, die genauso hoch wie oder höher als die nachmittägliche Spitze ist.

„Der motorisierte Verkehr war besonders hoch an der

- *Kreuzung Klapphakenstr./Meyerhofstr.: 376 Autos, 7 Busse, 18 Mopeds/Roller*
- *Keetstr. :320 Autos“.*

Hier ist eine Beurteilung der Zahlen besonders schwierig. Es wird für die nachfolgenden Ausführungen daher keine Gewähr übernommen.
Wenn es sich bei der „Keetstr.: 320 Autos“ um die Zahlen an Position 4 handelt, dann müsste das der Querschnitt zwischen Küstermeyerstr. und Parkplatz LIDL sein.
Für diesen Abschnitt hat die Verkehrsuntersuchung eine Zählung von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr an der Ein-/Ausfahrt des LIDL-Parkplatzes durchgeführt. Auf der Keetstr. wurde morgens die Spitzenstunde zwischen 10:15 Uhr und 11:15 Uhr ermittelt – mit einer Belastung von 590 Kfz. Nachmittags zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr waren es sogar 801 Kfz.
Im Zeitbereich 07:00 Uhr bis 08:00 Uhr wurden 365 Kfz gezählt.
Das entspricht also in etwa der Zählung der BI von 320 Kfz in 45 Minuten bzw. hochgerechnet 430 Kfz.
In jedem Fall ist die Verkehrsbelastung in der für die Verkehrsuntersuchung verwendeten nachmittäglichen Spitzenstunde deutlich höher als die morgendliche Spitzenstunde.

„Dort waren auch viele Fußgänger und Radfahrer Richtung Zentrum unterwegs, die sich dann zu den Schulen aufteilten.

- *Kreuzung Klapphakenstr./Meyerhofstr.: Fußgänger 363, Radfahrer 266*
- *Keetstr.: Fußgänger 245, Radfahrer 104“*

Diese Zahlen sind nicht nachvollziehbar und, da in der Verkehrsuntersuchung keine derartigen Zahlen erhoben wurden, auch nicht vergleichbar.

„An dem Morgen bewegten sich in dieser Zeit somit mehr als 1000 Fußgänger und über 500 Radfahrer – es sind Doppelzählungen dabei – da beide Gruppen mehrere Straßen benutzen, um ans Ziel zu kommen. Die von uns erhobenen Zahlen waren bei den Schülerzahlen auch zu erwarten.

Die PKW-Dichte ist zu Schulbeginn im Bereich der Schulen gut doppelt so hoch, was wohl auch bei Schulschluss so sein wird. Das bildet das Verkehrsgutachten anders ab“.

Die Aussage der doppelt so hohen Pkw-Dichte ist nicht nachvollziehbar da ein Bezug zur Ausgangszahl fehlt.

Insgesamt bleibt aus den Ausführungen der BI unklar, welche vermeintlichen Fehler / Fehleinschätzungen aus einer Beschränkung der Verkehrsuntersuchung auf die nachmittägliche Spitzenstunde resultieren sollen.

Sollte es dabei um Befürchtungen hinsichtlich der Verkehrssicherheit von Radfahrern / Fußgängern gehen, sind als Fakten festzuhalten:

- Der Verkehrsraum als solcher- also Straßen, Kreuzungen und Einmündungen - wird durch das Vorhaben Famila nicht geändert. Es entstehen keine neuen potentiellen Gefahrenstellen. Sowohl die Anbindung Parkplatz LIDL an die Keetstraße als auch an die Meyerhofstraße existieren bereits und werden genutzt.

- Konkrete Hinweise auf bestehende Probleme an diesen Stellen sind uns nicht bekannt und wurden bislang auch von keiner Seite behauptet.

- Durch den Mehrverkehr aufgrund des Vorhabens wird es ausweislich der Verkehrsuntersuchung unzweifelhaft zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen. Diese wird allerdings als verträglich eingestuft.

- Anhaltspunkte, dass daraus negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit resultieren könnten, liegen nicht vor.

- Gerade zu Schulbeginn, d. h. vor 08:00 Uhr ist die Kundenfrequenz des Famila ohnehin gering

- Seitens des Verkehrsgutachters kann die Kritik der BI weder inhaltlich noch hinsichtlich der konkreten Zielrichtung nachvollzogen werden.

4.8 Denkmalschutz

Südlich des Plangebietes befindet sich mit der (ehemaligen) Hofstelle Küstermeyer ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble. Dieses ist durch die Planung nicht direkt betroffen, jedoch ist gemäß § 8 Denkmalschutzgesetzt auch der Umgebungsschutz zu beachten. Aus diesem Grunde wird hier die Grenze des Plangebietes in einem Abstand von 20 m zum Gebäude des Denkmals gezogen.

Der dazwischen liegende Bereich ist durch prägenden Baumbestand gekennzeichnet. Der Baumbestand dient als Kulisse für das Baudenkmal, nach Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta konnte der Baumbestand bis auf eine Tiefe von 20 m reduziert werden, ohne dass daraus Beeinträchtigungen des Denkmales einschließlich des Umgebungsschutzes ableitbar wären.

4.9 Belange der Oberflächenentwässerung

Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke leiten ihr Oberflächenwasser bereits in das Kanalisationsnetz der Stadt Lohne bzw. des OOWV ein. Innerhalb der Erschließungsstraßen sind Regenwasserkanäle vorhanden. Durch die zukünftige Ausnutzung der Festsetzungsmöglichkeiten des vorliegenden Bebauungsplanes kann sich jedoch eine Erhöhung der derzeitigen Einleitungsmenge ergeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird daher ein Entwässerungsgutachten erstellt und geprüft, ob die hydraulischen Kapazitäten der Entwässerungsanlagen für die zukünftig zu erwartenden Einleitungsmengen ausreichen.

Grundsätzlich soll das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zurückgehalten und wenn möglich zur Versickerung gebracht werden. In das vorhandene Regenwasserkanalsystem ist nur die gedrosselte Einleitung von Regenwasser entsprechend der Menge von unversiegelten Flächen zulässig.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20E - 1. Änderung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Geplant wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der gemäß BauNVO nur in festgesetzten Kerngebieten oder in Sonstigen Sondergebieten nach § 11 (3) BauNVO zulässig ist.

Ein Kerngebiet soll im vorliegenden Fall jedoch nicht festgesetzt werden, weil hier von den in Kerngebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur die der Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, so dass das geplante Baugebiet nicht kerngebietstypisch ist.

Wie die Festsetzung aller Baugebiete, mit Ausnahme von Sondergebieten, setzt die Verwendung der Baugebietskategorie Kerngebiet zudem eine gewisse Gebietsgröße voraus. Das Baugebiet in seiner Gesamtheit muss einen Umfang haben, der die Ansiedlung (bzw. das Vorhandensein) mehrerer der in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen ermöglicht. Die Festsetzung einzelner Grundstücke als Kerngebiet kommt nur dann in Betracht, wenn weitere umliegende Grundstücke innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs kerngebietstypische Nutzungen aufweisen und diese im Zusammenwirken de facto den Kerngebietscharakter ausmachen.

Die Festsetzung eines Kerngebietes ist weiterhin regelmäßig nur für ein Gebiet vertretbar, das zum Zentrum mit vielfältigen Nutzungen i.S. des § 7 BauNVO werden soll. Außerhalb vorhandener oder geplanter städtebaulicher Zentren ist die Festsetzung eines Kerngebietes in der Regel unzulässig, da dies der Zweckbestimmung des Gebietes nicht entsprechen würde. Für die Ansiedlung ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe ist das „Sondergebiet“ die geeignete Festsetzung.

Es besteht im Sonstigen Sondergebiet weiterhin die Möglichkeit, durch detaillierte textliche Festsetzungen sortimentsbezogene Obergrenzen an Verkaufsflächen festzulegen. Dies ist hier ebenfalls Ziel der Planung. In Kerngebieten ist zwar eine Differenzierung nach Angebotssortimenten zulässig, nicht jedoch Verkaufsflächen-Obergrenzen.

Weiterhin ordnet die Stadt Lohne derzeit ihre zentralen Bereiche auch durch die Festsetzung von Kerngebieten neu. So werden die Kerngebietsfestsetzungen in Teilen der Brinkstraße zurückgenommen, dafür soll der Bereich in westliche Richtung entlang der Bahnhofstraße ausgeweitet werden (Funktionsausweitung).

Es wird deshalb für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe/Verbrauchermarkt“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird durch die textlichen Festsetzungen näher bestimmt. Die Zulässigkeitskataloge orientieren sich an den derzeitigen Planungen und setzen die gutachterlichen Aussagen zur Einzelhandelsverträglichkeit um. Eine Beschränkung der Zulässigkeit auf die im Weiteren aufgeführten Sortimente und Verkaufsflächen ist erforderlich, um negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu vermeiden.

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) sind deshalb zulässig:

- Verbrauchermärkte mit food und non-food-Artikeln mit einer Gesamt-Verkaufsflächenzahl von maximal 0,187 (entspricht max. ca. 4.000 m^2), wobei der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimenten mindestens 83 % betragen muss,
- Drogeriefachmärke mit einer Gesamt-Verkaufsflächenzahl von maximal 0,033 (entspricht max. ca. 700 m^2) mit einem Mindestanteil von 85 % an nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
- Konzessionäre mit einer Gesamt-Verkaufsflächenzahl von maximal 0,021 (entspricht max. ca. 450 m^2),
- einer Mall bzw. einem Windfang mit einer Gesamt-Verkaufsflächenzahl von maximal 0,028 (entspricht max. ca. 600 m^2),
- Dienstleistungsbetrieben und/oder Gastronomieeinrichtungen,

Die Verkaufsflächenzahl im Sinne dieses Bebauungsplanes gibt an, wieviel qm Verkaufsfläche im Verhältnis zur qm Grundstücksfläche im Sonstigen Sondergebiet SO im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist.

Aktionsware ist dabei generell zulässig. Dies betrifft Sonderverkäufe z. B. zu Weihnachten oder Ostern.

Mit der Festsetzung der lt. Baunutzungsverordnung maximal zulässigen Grundflächenzahl von 1,0 wird gesichert, dass neben dem Hauptgebäude auch die nach Niedersächsischen Bauordnung notwendigen Stellplätze errichtet werden können.

Zur Anpassung der Planung an das bestehende LIDL-Gebäude und die umgebenden bebauten Bereiche und zur Aufwertung der städtebaulichen Situation entlang der angrenzenden Meyerhofstraße und Keetstraße wird ein Höchstmaß baulicher Anlagen mit 11 m über nächster Verkehrsfläche festgesetzt.

Es wird bedarfsorientiert eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von über 50 m ermöglicht. Es ist aber der lt. Niedersächsischen Bauordnung notwendige Grenzabstand einzuhalten.

5.2 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen für das Sondergebiet sind in einem Abstand von 3 m zu den angrenzenden Flurstücken festgesetzt und entsprechen damit dem Mindestmaß. Damit kann diese innenliegende Fläche optimal für die geplante flächenintensive Nutzung in Anspruch genommen werden.

5.3 Grünplanerische Festsetzungen

Zur Aufwertung des Ortsbildes ist an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze (entlang der Keetstraße) zwischen den vorhandenen Bäumen eine Unterpflanzung mit einer Strauchhecke anzulegen. Geeignete Arten sind Rotbuche, Hainbuche, Liguster.

Weiterhin sind zur Aufwertung des Ortsbildes an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze (entlang des Hauses Nr. 14) standortgerechte und ortsbildtypische Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese in der darauf folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Geeignete Baumarten sind die Stieleiche, Hainbuche, Spitzahorn, Feldahorn, Mehlbeere, Kirsche, Weißdorn, Rotdorn, Felsenbirne, Zierapfel und Gleditschie. Zwischen den Bäumen ist eine Unterpflanzung mit einer Strauchhecke anzulegen. Geeignete Arten sind Rotbuche, Hainbuche, Liguster und Wildrosen.

Zum Schutz vor optischen Beeinträchtigungen des Baudenkmals ist innerhalb der privaten Grünfläche der Baumbestand mit standortgerechten und ortsbildtypischen Bäumen zu ergänzen. Geeignete Arten sind Stieleiche, Winterlinde.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB sind die auf den gekennzeichneten Flächen vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte Gehölze in der darauf folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

5.4 Immissionsschutz

Zum Schutz der angrenzenden Nutzungen und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch Gewerbelärm wurden Lärmemissionskontingente sowie Emissionserhöhungen für Richtungssektoren ermittelt und festgesetzt (s. textliche Festsetzung § 6). Damit ist die Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzung mit bestehenden Strukturen sichergestellt.

5.5 Dachbegrünung und Photovoltaik

Zur Schaffung eines Retentionspuffers für das anfallende Oberflächenwasser sowie zur Verbesserung des Kleinklimas in diesem Bereich und zum Zweck der regenerativen Energieerzeugung sind Dachflächen mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad ab einer Größe von 50 m^2 mit einer vollflächigen extensiven Dachbegrünung und einer Photovoltaikanlage zu versehen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 23b BauGB).

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom kann durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der zuständigen Versorgungsträger gesichert werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Gebiet kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze der Anbieter erfolgen.

Die erforderliche Löschwasserversorgung des Gebietes und der damit verbundene Standort notwendiger Unterflurhydranten wird im Rahmen der Erschließungsplanung bearbeitet und sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist nach den geltenden technischen Regeln vorzusehen.

Elektrizität/Gas

Die Versorgung mit Strom und Gas für das Gebiet kann durch die Erweiterung der Versorgungsnetze der Anbieter erfolgen.

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet stellt sich derzeit als überwiegend versiegelte Fläche dar. Die Oberflächenentwässerung ist im Bestand geregelt. Grundsätzlich soll das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zurückgehalten und wenn möglich zur Versickerung gebracht werden. In das vorhandene Regenwasserkanalsystem ist nur die gedrosselte Einleitung von Regenwasser entsprechend der Menge von unversiegelten Flächen zulässig.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung (Abwasser) kann durch den Anschluss des Planbereiches an das Kanalisationsnetz der Stadt Lohne grundsätzlich sichergestellt werden.

Müllbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Telekommunikation Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die zuständigen Anbieter.

7. Städtebauliche Daten

Nutzung	**Größe in m²**
Sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt“	21.400
Öffentliche Verkehrsfläche	929
Private Grünfläche mit Erhalt- und Anpflanzbindung	233
Gesamtfläche	22.562

8. Daten zum Verfahrensablauf

02.04.2013	Aufstellungsbeschluss
15.09.2020	Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung
21.12.2020 – 29.01.2021	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
15.03.2021 – 19.04.2021	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
23.06.2021	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Aufgestellt:

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

Stadt Lohne, den 23.06.2021 L.S.

gez. Gerdesmeyer

Bürgermeister

Teil II: 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 vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 04. Mai 2017).

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Der Bebauungsplan Nr. 20E - 1. Änderung „Keetstraße / Meyerhofstraße“ plant die Umsiedlung des Famila-Marktes südlich der Dinklager Straße in dem Bereich westlich der Meyerhofstraße zwischen der Klapphakenstraße und der Keetstraße. Konkret vorgesehen ist ein Einkaufszentrum mit einem Famila-Markt in einer Größenordnung von 4.000 m^2 Verkaufsfläche (VK), Flächen für Konzessionäre mit einer VK von insgesamt ca. 450 m^2 und einem Drogeriefachmarkt mit einer VK von 700 m^2. Weiterhin ist eine Mall bzw. ein Windfang in einer Größe von ca. 600 m^2 vorgesehen.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

Gesamtfläche	**22.562 m²**
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Verbrauchermarkt	21.400 m²
Verkehrsfläche	929 m²
Private Grünfläche	233 m²

Für den Bebauungsplan gilt derzeit das Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 20 E. Dieser sieht für die Fläche des Plangebietes Mischgebiete (MI), Kerngebiete (MK), Verkehrsflächen, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, eine private Grünfläche ohne Zweckbestimmung sowie zu erhalten festgesetzte Bäume vor. Das Vorhaben ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht kompatibel. Insofern ist die vorliegende Bebauungsplanänderung notwendig.

Zielsetzung der vorliegenden Planung ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“. Die Grundflächenzahl des Verbrauchermarktes beträgt 0,4. Die festgesetzte Grundfläche darf im Sonstigen Sondergebiet durch die Grundfläche in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes werden eine Anpflanzfläche

sowie eine Fläche zum Anpflanzen und für den Erhalt festgesetzt. Weiterhin werden im Plangebiet eine private Grünfläche mit Erhalt und Anpflanzungen sowie eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Parallel zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20E wird die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne durchgeführt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Zwingende Zielvorgaben für den Umweltschutz, z.B. nach den Zielen der Raumordnung oder auf Grund von Schutzgebieten, Schutzobjekten oder Natura 2000 liegen nicht vor.

Die Maßgeblichen Ziele aus dem Artenschutz werden auf Grund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben im nachfolgenden Kapitel gesondert behandelt.

Für die sonstigen abwägungsrelevanten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, wird nachfolgend gemäß Anlage 1 des BauGB ausgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	**Berücksichtigung bei der Aufstellung**
Baugesetzbuch (BauGB)	
Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]	Die Planung greift diesen Ansatz auf und plant die festgesetzten Mischgebietsflächen und Kerngebiete in ein Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ um, als Maßnahme der Innenentwicklung und mit dem Ziel der Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches. Hierzu ist der der Masterplan zur Freiflächengestaltung aufgestellt worden, der über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert wird und zu einer funktionalen Aufwertung der Hofstelle führen wird. Darüber hinaus werden die Dachflächen mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad ab einer Größe von 50 m² mit einer vollflächigen Dachbegrünung und einer Photovoltaikanlage versehen.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]	Relevant im planerischen Zusammenhang sind hier die Schallemissionen. Die zulässigen Immissionsrichtwerte und maximalen Geräuschpegelspitzen gemäß TA-Lärm werden an allen Immissionspunkten eingehalten.[10]

10 Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (2017): Schalltechnisches Gutachten für den geplanten Neubau eines Famila-Verbrauchermarktes in Lohne (Stadt) / 1. Änd. B-Plan Nr. 20E. Bericht Nr. 3852-16L1. 3. November 2017

Fortsetzung **Ziele des Umweltschutzes (BauGB)**	**Berücksichtigung bei der Aufstellung**
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]	Südöstlich des Plangebietes befindet sich mit der (ehemaligen) Hofstelle Küstermeyer ein denkmalgeschütztes Ensemble aus Gebäuden und Gehölzbestand. Die Planung ist mit den Zielen des Denkmalschutzes verträglich.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes … [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]	Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die geplanten baulichen Nutzungen weder direkt noch indirekt beeinträchtigt. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist der „Wald bei Burg Dinklage“, westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 5 km.[11] Aufgrund der Entfernung kann eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes sowie ihren Schutzzielen ausgeschlossen werden.
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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]	Die Planung berücksichtigt diesen Grundsatz zum Teil. Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich, hat Planrecht (als Mischgebiet sowie als Kerngebiet) und wird bereits baulich genutzt. Es werden jedoch auch Grünflächen als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Nachrichtlich: Es ist ein Masterplan zur Freiflächengestaltung aufgestellt worden, der über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert zu einer funktionalen Aufwertung der Hofstelle führen wird. Weiterhin ist eine Begrünung des Parkplatzes mit Laubgehölzen und Rasengittersteinen vorgesehen.
Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]	Die Ziele zum Klimaschutz werden unterstützt durch Festsetzungen - zum Gehölzerhalt, - zur Unterpflanzung vorhandener Bäume an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze (entlang der Keetstraße), - zur Pflanzung von Baumen parallel zum Haus Nr. 14 (Hof Küstermeyer), - zur Pflanzung von mindestens 40 Bäumen auf der Stellplatzfläche, - zur Begrünung und Anlage einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen. Weiterhin ist im Rahmen der verbindlichen Umsetzung des Masterplans zur Freiflächengestaltung der Einbau von Rasengittersteinen und die Pflanzung zusätzlicher Bäume vorgesehen.

11 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen (Zugriff: Februar 2018)

Fortsetzung Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
Natur und Landschaft sind aufgrund 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 nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie* *3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft* *auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]*	Den Zielen wird innergebietlich durch die Festsetzungen zum Gehölzerhalt, zur Unterpflanzung vorhandener Bäume an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze (entlang der Keetstraße), zur Pflanzung von Baumen parallel zum Haus Nr. 14 (Hof Küstermeyer), zur Pflanzung von mindestens 40 Bäumen auf der Stellplatzfläche und zur Dachbegrünung nachgekommen. Die durch die zunehmende Versiegelung und die Beseitigung von Baumbestand verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch außergebietliche Maßnahmen ausgeglichen.
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	
Im Plangebiet und angrenzend sind keine Schutzgebiete oder –objekte gemäß §§ 22 bis 30 BNatSchG sowie §§ 22 und 24 NAGBNatSchG vorhanden.	
Ziele des speziellen Artenschutzes	
Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.	
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]	Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung konnte der Nachweis erbracht werden, dass die Geräuschimmissionen durch den bestimmungsgemäßen Betrieb des an diesem Standort neuen Verbrauchermarktes auch unter Berücksichtigung des Lärms, ausgehend vom LIDL-Markt, die zulässigen Werte an den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Standortes einhalten. Weiterhin konnte auch der Nachweis erbracht werden, dass sich die Verkehrslärmbelastung an der zur geplanten Erschließungsstraße nächstgelegenen Wohnbebauung durch den zukünftigen Verkehr auf der Erschließungsstraße nicht relevant erhöht.[12]

12 Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (2017): Schalltechnisches Gutachten für den geplanten Neubau eines Famila-Verbrauchermarktes in Lohne (Stadt) / 1. Änd. B-Plan Nr. 20E. Bericht Nr. 3852-16. 3. November 2017

Fortsetzung Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]	Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich, hat Planrecht (als Mischgebiet mit der GRZ 0,6 sowie der GRZ 0,5 und als Kerngebiet mit der GRZ 0,4 und 0,8) und wird bereits baulich genutzt. Die Bodenfunktionen sind bereits eingeschränkt. Die Erhöhung der zulässigen Versiegelung und die Neuversiegelung auf den Grünflächen stellen jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen dar, die nach den Maßgaben der Eingriffsregelung ausgeglichen werden.
Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWGLG)	
Zweck dieses Gesetzes ist *den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt… (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]*	Für die Überplanung von Waldfläche im Plangebiet wird außerhalb des Plangebietes eine Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1:1,5 vorgenommen, so dass eine Vermehrung des Waldanteils sicher gestellt ist.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]	Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet ist im Bereich der Mischgebiete und Kerngebiete bereits versiegelt.
kommunale Landschaftsplanung	
Die Ziele gemäß des Landschaftsrahmenplanes sind die Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.[13] Im Bebauungsplan werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Weiterhin werden Festsetzungen zum Anpflanzen oder zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. In der Eingriffsregelung werden die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aufgegriffen. *Der Landschaftsplan ordnet das Plangebiet dem Entwicklungsraum S1 zu. Als Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden u. a. vorgeschlagen:* • *Schutz unversiegelter Flächen, Entsiegelung* • *Erhalt/Pflanzung standortheimischer Gehölze*[14] Innergebietlich sind gegenüber der Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung und dem Verlust eines Teils des Altbaumbestandes zusätzliche Gehölzpflanzungen, u.a. die Pflanzung von mindestens 40 Bäumen auf der Stellplatzfläche sowie Dachbegrünung festgesetzt.	

13 Landkreis Vechta (2005): Landschaftsrahmenplan. Zielkonzeptkarte

14 Stadt Lohne (1995): Landschaftsplan Lohne

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind[15]. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

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.

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

Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)[16]: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind[17], liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungs-*

15 Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

16 in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

17 Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

risiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

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

Situation im Plangebiet

Die faunistische Kartierung[18] ergab keinen Nachweis von Fledermausquartieren. Es wurden Brutreviere von häufigen und ökologisch anspruchslosen Brutvogelarten (Amsel, Blaumeise, Buchfink; Kohlmeise, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp) festgestellt. Durch die Entfernung von Teilen des Gehölzes verlieren Brutvögel Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Bezüglich der Fledermäuse werden keine artenschutzrechtlichen Verbote berührt, da Jagdgebiete durch das Artenschutzrecht nicht geschützt sind.

Bezüglich der Brutvögel kann es zur Tötung von Individuen und zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen.

Zur Vermeidung der Tötung dürfen Baumfällungen/-rodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Hinsichtlich der Zerstörung wird davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, da bei den wenig anspruchsvollen Arten, die ihre Nester zudem überwiegend jährlich neu bauen, eine Umsiedlung generell möglich ist.

Fazit

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Berücksichtigung der Brutzeiten vermieden werden und stehen der Planung nicht entgegen.

18 Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 20E - 1. Änderung „Keetstraße/Meyerhofstraße“, Stadt Lohne - Fledermäuse und Brutvögel - , NWP Planungsgesellschaft 16.11.2015

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

derzeitiger Zustand

- Tiere

In der Kartiersaison 2015 wurde eine Erhebung von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt[19] (Gutachten s. Anlage). Der Schwerpunkt der Erfassung lag auf der Ermittlung von Quartierstandorten innerhalb des Gehölzbestandes.

Als einzige Fledermausart wurde die Zwergfledermaus nachgewiesen. Wenige Individuen jagten vorwiegend am nordwestlichen und westlichen Rand des Gehölzes, an einem Kartiertag gelang der Nachweis jagender Fledermäuse innerhalb des Gehölzes. Ein Quartier wurde nicht festgestellt. Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund des eingeschränkten Artenspektrums und der geringen Individuendichte nur eine geringe Bedeutung als Fledermauslebensraum auf.

Es wurden 8 Brutvogelarten (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Kohlmeise, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp) nachgewiesen, von denen keine selten oder gefährdet ist. Es handelt sich um häufige und ökologisch wenig anspruchsvolle Arten. Weitere Höhlenbrüter und der Gartenbaumläufer als typischer Bewohner älterer Eichenbestände fehlen. Aufgrund dessen weist das Untersuchungsgebiet nur eine geringe Bedeutung als Brutvogellebensraum auf.

- Pflanzen/Biotoptypen/biologische Vielfalt

Eine Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren, die eine gewisse Mindestgröße und eine einheitliche, gegenüber der Umgebung abgrenzbare Beschaffenheit aufweist, ist als Biotop (Lebensraum) definiert. Es handelt sich demnach um einen vegetationskundlich oder landschaftsökologisch definierten und im Gelände wieder erkennbaren Landschaftsausschnitt. Diese Einheiten werden abstrakt zu Biotoptypen[20] zusammengefasst und beschrieben. Die Ortsbesichtigung wurde im Juli 2016 durchgeführt.

---

19 Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 20E, 1. Änderung „Keetstraße/Meyerhofstraße“ der Stadt Lohne – Fledermäuse und Brutvögel – NWP Planungsgesellschaft, 16.11.2015

20 Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

Im nördlichen Plangebiet sind zwei Grundstücke mit Wohnbebauung vorhanden (OE). Hier sind Ziergärten (PHZ) mit größeren Rasenflächen (GR) sowie Schnitthecken an den Grundstücksrändern (BZH) vorhanden. Der größte Teil des Plangebietes wird durch gewerblich genutzte Grundstücke (OGG) eingenommen. Hier sind große versiegelte Flächen (OFZ) sowie kleinere Rasenflächen und Rabatten (ER) kennzeichnend. Der südliche Teil des Plangebietes wird von einem Teil des Grundstücks Küstermeyer eingenommen. Hier sind ein Hofgehölz (Siedlungsgehölz/HSE/Wald s.u.), und ein Hausgartenbereich mit Großbäumen (PHG), Gebäude, Scherrasen (GR), Ziergebüsch/Hecke (BZ) vorhanden. Weitere Einzelbäume stehen an der Grundstücksgrenze zur Meyerhofstraße (s. Luftbild des Plangebietes).



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes

Entlang der Keetstraße und fragmentarisch im Bereich der Parkplatzfläche ist weiterer meist heckenartig angelegter Gehölzbewuchs (BZ) vorhanden.

Teile des Hofgehölzes (HSE) sind als Wald im Sinne des Waldgesetzes zu werten. In Abstimmung mit der zuständigen Waldbehörde wird davon ausgegangen, dass durch die vorliegende Planung eine Waldfläche von knapp 2.959 m² überplant wird.



Abbildung 2: Betroffene Waldfläche

Im Rechtsplan ist das nördliche Plangebiet als Mischgebiet mit der GRZ 0,6 festgesetzt. Zulässig ist eine Versiegelung von 80% der Grundfläche. Im nordwestlichen Plangebiet ist ein Mischgebiet mit der GRZ 0,5 festgesetzt, versiegelbar sind 75 % der Grundfläche. Im südlichen Plangebiet sind eine Grünfläche mit Bindung für Bepflanzungen und eine weitere Grünfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Der Gebäudekomplex liegt in einem Kerngebiet mit der GRZ 0,4. Hier ist eine Versiegelung von 60 % der Grundfläche zulässig.

An der Grenze zur Meyerhofstraße sind 6 Einzelbäume (HE) als zu erhalten festgesetzt. Im südlichen Plangebiet ist eine Grünfläche Parkanlage mit örtlichen Gehölzerhaltungsgebot (2.981 m²) und eine Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung (1.144 m²) festgesetzt[21].

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet der 1. Änderung besteht Planrecht durch den Bebauungsplan Nr. 20E. Die Gehölze mit ihren Funktionen würden erhalten bleiben, ebenso die Grünfläche. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass durch das Gutachten zur Feststellung der Verkehrsicherheit von 155 Bäumen auf dem Gelände und dem Umfeld des zukünftigen Famila Marktes an der Meyerhofstraße vom 11.01.2020 insgesamt 45 Bäume als abgängig festgestellt wurden und herausgenommen werden müssen. Dadurch sind weitere 65 Bäume nicht mehr standsicher und müssten ebenfalls entnommen werden. Sollte die vorliegende Planung nicht realisiert werden, müssten diese Bäume entsprechend nachgepflanzt werden.

21 in der Realnutzung größtenteils als Biotoptyp Hausgarten mit Großbäumen (PHG) bzw. Scherrasen (GR), Ziergebüsch/Hecke (BZ) ausgeprägt, s.o.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Als Naturboden ist ein Plaggenesch angegeben. Die Bodenart ist Sand.[22] Der Änderungsbereich ist im Bereich der Bauflächen versiegelt. Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.[23]

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet der 1. Änderung besteht Planrecht durch den Bebauungsplan Nr. 20E. Die zulässige Versiegelung würde nicht zunehmen, der Naturboden unter den Grünflächen bliebe erhalten.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Die Grundwasser-Neubildungsrate liegt bei 200 – 250 mm/a.[24] Das Schutzpotential der überdeckenden Schichten ist gering. Die Bauflächen sind an das Entwässerungssystem angeschlossen. Ein Oberflächengewässer ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Hochwassergefährdung ist für das Plangebiet nicht gegeben.[25]

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet der 1. Änderung besteht Planrecht durch den Bebauungsplan Nr. 20E. Die Grünflächen blieben bedingt als Versickerungsflächen erhalten (Boden ist z.T. nicht versickerungsfähig).

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

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

Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

---

22 NIBIS-Datenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

23 NIBIS-Datenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie

24 NIBIS-Datenserver des Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

25 Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Für das Plangebiet der 1. Änderung besteht Planrecht durch den Bebauungsplan Nr. 20E. Die Grünflächen als Kaltluft-Entstehungsflächen sowie das Gehölz und die Einzelbäume als Frischluft-Entstehungsfläche blieben erhalten. Das Lokalklima würde sich nicht verändern.

Über die voraussichtliche Entwicklung der Luftqualität ist keine Aussage möglich.

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Lohne. Die Umgebung ist von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben gekennzeichnet. Ortsbildprägend sind die ehemalige Hofstelle an der Keetstraße mit ihren flächigen und Einzel-Gehölzen sowie die alten Eichen an der Meyerhofstraße.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet der 1. Änderung besteht Planrecht durch den Bebauungsplan Nr. 20E. Die ortsbildprägenden Großgehölze blieben bis auf die abgängigen Exemplare, die nachgepflanzt werden müssten, erhalten. Die vorhandene Gewerbebrache bliebe auch weiterhin als städtebaulicher Missstand bestehen.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Auf das Gebiet wirkt Verkehrslärm ein. Daher sind Bereiche mit Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, in denen passive Schallschutzmaßnahmen zu installieren sind, festgesetzt. Die Lohner Innenstadt leidet seit Jahren an einem Funktionsverlust, der durch Leerstände und eine geringe Frequenz der Fußgängerzone dokumentiert ist. Um zukünftig die Zentralität der Innenstadt wieder herzustellen und dadurch Menschen in die Innenstadt zu bringen ist mit der vorliegenden Planung die Umsiedlung des Famila-Marktes vom Standort südlich der Dinklager Straße in den Bereich westlich der Meyerhofstraße zwischen der Klapphakenstraße und der Keetstraße vorgesehen und damit direkt in die Innenstadt. In diesem Bereich befindet sich derzeit eine Gewerbebrache mit Leerständen eines ehemaligen Möbelhauses, eines ehemaligen Getränkemarktes sowie eines sanierungsbedüftigen Autohauses.

Mit der vorliegenden Planung soll neben der Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches insbesondere der Funktionsverlust der Innenstadt durch eine Angebotserweiterung der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und der Drogeriesortimente behoben werden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet der 1. Änderung besteht Planrecht durch den Bebauungsplan Nr. 20E.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20E steht der Komplex aus der ehemaligen Hofstelle an der Keetstraße, der nördlich angeordneten Grünfläche und dem Gehölze unter Denkmalschutz.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für das Plangebiet der 1. Änderung besteht Planrecht durch den Bebauungsplan Nr. 20E. Das Ensemble bliebe in vollem Umfang erhalten. Es würde allerdings auch nicht zu einer Aufwertung und Sanierung des Baudenkmals der Hofstelle kommen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z. B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen.

Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Überplanung von Teilen der Gehölze bzw. von Waldfläche an der ehemaligen Hofstelle Keetstraß,
- Überplanung von Einzelbäumen an der Meyerhofstraße,
- Überplanung einer Grünfläche,
- Erhöhung der zulässigen Versiegelung der Grundfläche,
- Neupflanzung von Bäumen auf der Stellplatzfläche,
- Dachbegrünung.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Hofgehölz bzw. die Waldfläche wird größtenteils überplant. Weiterhin werden Grün- und Gartenflächen sowie Eichen als Einzelbäume überplant. Es geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu beurteilen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Zusätzliche Fläche im Außenbereich wird nicht in Anspruch genommen. Der Änderungsbereich liegt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Dadurch werden keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Die zulässige Neuversiegelung wird um etwas über 8.000 m² erhöht[26]. Auf dieser zusätzlichen Fläche gehen sämtliche Bodenfunktionen (Lebensraum, Versickerung, Puffer und Speicher, Archiv) verloren. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zu beurteilen.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Ein Oberflächengewässer ist durch die Planung nicht betroffen.

Ein Teil der offenen Flächen, auf denen eine Versickerung stattfinden kann (Grün- und Gartenflächen, Gehölz) wird versiegelt. Das auf den zusätzlich versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Die Bauflächen sind an das Entwässerungssystem angeschlossen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht ersichtlich.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Durch die Überplanung belebter Strukturen mit Kalt- und Frischluftbildungsfunktion wird das Lokalklima voraussichtlich verändert. Der Staubgehalt nimmt zu (Gehölze als Filter entfallen), Wärme wird in den versiegelten Flächen und den Baukörpern gespeichert, die Verdunstungsrate gesenkt. Dies begründet örtlich auf den Bereich des bisherigen Hofgehölzes beschränkt Auswirkungen auf das Kleinklima.

Eine großräumige Veränderung des Klimas ist bei einer Durchführung der Planung nicht ersichtlich.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Mit dem Hofgehölz und den alten Eichen als Einzelbäumen werden ortsbildprägende Elemente teilweise überplant. Das Vorhaben rückt an die ehemalige Hofstelle an der Keetstraße heran, so dass auch deren ortsbildprägende Wirkung verringert wird. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind keine Hochbauten zulässig, lediglich die Anlage von Nebenanlagen ist möglich. Weiterhin werden ein Pflanzstreifen entlang des Gebäudes und eine private Grünfläche festgesetzt.

---

[26] Siehe Pkt. 2.3.2, Bilanzierungstabellen Ermittlung des Bestandsflächenwertes und des Planungsflächenwertes

Auf Grund der Beseitigung des ortsbildprägenden Hofgehölzes wird örtlich begrenzt eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes begründet.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Im Rahmen einer vorliegenden Untersuchung[27] konnte der Nachweis erbracht werden, dass die Geräuschimmissionen durch den bestimmungsgemäßen Betrieb des an diesem Standort neuen Verbrauchermarktes auch unter Berücksichtigung des Lärms, ausgehend vom LIDL-Markt, die zulässigen Werte gemäß TA Lärm an den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Standortes einhalten.

Weiterhin konnte auch der Nachweis erbracht werden, dass sich die Verkehrslärmbelastung an der zur geplanten Erschließungsstraße nächstgelegenen Wohnbebauung durch den zukünftigen Verkehr auf der Erschließungsstraße nicht relevant erhöht.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit dem Hofgehölz und den alten Eichen als Einzelbäumen werden Natur-Elemente des Denkmalensembles teilweise überplant. Das Vorhaben rückt an die ehemalige Hofstelle an der Keetstraße heran, so dass auch deren ortsbildprägende Wirkung verringert wird.

Auf Grund des Verkehrssicherheitsgutachtens des Baumbestandes wird ohnehin erheblich in den vorhandenen Baumbestand eingegriffen, der allerdings wieder aufgeforstet werden muss.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

---

27 IEL GmbH; Bauvorhaben Famila-Verbrauchermarkt in Lohne. Schalltechnische Berechnungen im Rahmen der Bauleitplanung. – Erste Berechnungsergebnisse - Aurich, 13.10.2020

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Für die Aufwertung des Ortsbildes wird an der südwestlichen Grenze des Plangebietes (entlang der Keetstraße) eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist zwischen den vorhandenen Bäumen eine Unterpflanzung mit einer Strauchhecke anzulegen. Geeignete Arten sind Rotbuche (*Fagus sylvatica)*, Hainbuche (*Carpinus betulus)* und Liguster (*Ligustrum vulgare)*.
- Für die Aufwertung des Ortsbildes wird an der südöstlichen Grenze des Plangebietes (entlang des Hauses Nr. 14) eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf dieser Fläche sind standortgerechte und ortsbildtypische Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind standortgerechte Gehölze in der darauf folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Geeignete Baumarten sind die Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus)*, Spitzahorn *(Acer platanoides),* Feldahorn *(Acer campestre)*, Mehlbeere (*Sorbus intermedia)*, Kirsche (*Prunus* in Sorten und Arten), Weißdorn *(Crataegus monogyna)*, Rotdorn *(Crataegus laevigata)*, Felsenbirne (Amalanchier lamarckii), Zierapfel *(Malus in Sorten und Arten)* und Gleditschie *(Gleditsia)*. Zwischen den Bäumen ist eine Unterpflanzung mit einer Strauchhecke anzulegen. Geeignete Arten sind Rotbuche (*Fagus sylvatica),* Hainbuche (*Carpinus betulus),* Liguster (*Ligustrum vulgare)* und Wildrose *(Rosa rogusa).*
- Als Esembleschutz gegenüber dem Baudenkmal und für die Aufwertung des Ortsbildes wird im Südosten des Plangebietes eine private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist der Baumbestand mit standortgerechten und ortsbildtypischen Bäumen zu ergänzen. Geeignete Arten sind Stieleiche (*Quercus robur)* und Winterlinde (*Tilia cordata*).
- Auf der Stellplatzfläche des Verbrauchermarktes sind insgesamt mindestens 40 standortgerechte und ortstypische Laubbäume (Hochstamm, StU 16-18) der vorstehenden Gehölzartenauswahl anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind in Pflanzbeeten aus ortsgestalterischen Gründen linienhaft so anzulegen, dass im belaubten Zustand eine Sichtbeziehung zwischen Meyerhofstraße und Keetstraße unterbrochen ist. Eine Reihe von Bäumen darf aus maximal 8 Bäumen bestehen.
- Für das Schutzgut Mensch wird innerhalb des Sonstigen Sondergebietes durch den Bebauungsplan festgesetzt, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegeben Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) von 60/45 dB nicht überschreiten. Dieses dient als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sowie als Vermeidung solcher Einwirkungen.
- Durch die Festsetzung eines vollflächigen Gründachs und einer Photovoltaikanlage auf dem Verbrauchermarkt sowie der Neuanpflanzung von mindestens 40 Laubbäumen und

dem Einbau von Rasengittersteinen im Rahmen der verbindlichen Umsetzung des Masterplans zur Freiflächengestaltung werden auf der gesamten Hofstelle Maßnahmen für Natur und Landschaft umgesetzt. Hierdurch wird auch eine erhebliche Aufwertung der Aufenthaltsqualität mit Hofgarten auf der Hofstelle erfolgen.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnatur-schutzgesetztes (BNatSchG) sind bei der Verwirklichung der Planung zu beachten. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie der Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die zu beseitigenden Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Bevor Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden durchgeführt werden, müssen diese auf Fledermausvorkommen und Vogelniststätten überprüft werden, um deren Vorkommen auszuschließen.

  Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Fall der Beseitigung von Fledermauskästen 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 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.

- Erhaltenswerte Gehölzbestände sollen während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Für die Gehölzan und -nachpflanzungen gilt der Hinweis, dass ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus regionalen Beständen (§ 40 Abs. 4 BNatSchG) zu verwenden ist.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub soll in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung von Boden, Tiere, Pflanzen und örtlich begrenzt des Ortsbildes.

plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet wird eine private Grünfläche für den Erhalt und die Anpflanzung gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB festgesetzt.

Weiterhin ist innerhalb des Plangebietes gemäß textlicher Festsetzung eine Dachbegründung vorgesehen.

Trotz der plangebietsintern festgesetzten Ausgleichmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsbedarf, der extern ausgeglichen werden muss.

Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Osnabrücker Modell vorgenommen.[28]

Dafür wird die Fläche vor dem Eingriff mit dem Zustand nach dem Eingriff verglichen. Die vorkommenden Biotoptypen werden für die Bilanzierung in Kategorien eingeteilt, denen je nach Ausprägung des Biotops ein Wertfaktor (WF) zugeordnet ist:

Kategorie	**WF**
0 (wertlos)	0,0
1 (unempfindlich)	0,1 - 0,5
2 (weniger empfindlich)	0,6 - 1,5
3 (empfindlich)	1,6 - 2,5
4 (sehr empfindlich)	2,6 - 3,5
5 (extrem empfindlich)	3,6 - 5

Die Wertfaktoren werden mit der jeweiligen Flächengröße des Biotopes multipliziert. Dadurch ergeben sich die Werteinheiten (WE) des jeweiligen Biotopes. Die Summe der Werteeinheiten ergeben die Gesamtwertigkeit des Plangebietes im Ist-Zustand bzw. nach dem Eingriff. Die Differenz aus dem Ist-Zustand und dem Planzustand ergibt den verbleibenden Kompensationsbedarf.

28 Landkreis Osnabrück (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell 2016. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

In der folgenden Tabelle werden die Biotoptypen vor dem Eingriff mit der jeweiligen Flächengröße sowie der Wertstufe dargestellt.

Tabelle: Ermittlung des Bestandsflächenwertes (Festsetzungen Ausgangs-BP 20E)

Bestand

Biotoptyp		**Fläche (m²)**	**WF**	**WE**
Mischgebiet MI 1; GRZ 0,6 (OG)	9.782			
Versiegelbar	80%	7.826	0	0
Restfläche	20%	1.956	1,0	1.956
Mischgebiet MI 2; GRZ 0,5 (OG)	2.488			
Versiegelbar	75%	1.866	0	0
Restfläche	25%	622	1,0	622
Kerngebiet MK 2; GRZ 0,8 (OG)	1.806			
versiegelbar	80%	1.445	0	0
Restfläche	20%	361	1,0	361
Kerngebiet MK 3; GRZ 0,4 (OG)	3.432			
versiegelbar	60%	2.059	0	0
Restfläche	40%	1.373	1,0	1.373
Verkehrsfläche (OV)	929			
versiegelbar	80%	743	0	0
Restfläche	20%	186	1,0	186
Festgesetzte Bäume, Kronenbereich zusätzlich zur Grundfläche[29]	432		2,5	1.080
Private Grünfläche Parkanlage und Erhalt von Gehölzen (PAW = 2.981 m²) + Private Grünfläche, ohne Zweckbestimmung, alte Bäume vorhanden (PZR = 1.144 m²)	4.125			
davon Waldfläche (Kompensation nach Waldgesetz, Wertung Rohboden)		2.959	1,0	2.959
..davon Bewertung "Erhalt Strauchhecke"		190	2,2	418
..davon sonstige Grünfläche (PHG, GR, BZ)		976	1,5	1.464
Summe		**22.562**		**10.419**

WF = Wertfaktor, WE = Flächenwert/Werteinheiten

Tabelle: Ermittlung des Planungsflächenwertes (Festsetzungen des BP 20E, 1. Änderung)

Planung (Festsetzungen des BP 20E, 1. Änderung)

Biotoptyp		**Fläche (m²)**	**WF**	**WE**
Sonstiges Sondergebiet; Verbrauchermarkt	21.400			
davon Fläche zum Anpflanzen und Erhalt		63	1,0	63
davon Anpflanzfläche		52	1,0	52
davon versiegelbar		21.285	0,0	0
Restfläche		0	1,0	0
Verkehrsfläche	929			
versiegelbar	80%	743	0	0
Restfläche	20%	186	1,0	186
private Grünfläche (Anpflanz- und Erhaltungsgebot)		233	1,5	350
Summe		22.562		650

29 Die Waldumwandlung bzw. die Ermittlung des erforderlichen Waldersatzes erfolgt gesondert nach den Maßgaben des Waldgesetzes, so dass hier in der Biotopwertbilanzierung lediglich der Grundwert für Rohboden zu Grunde zu legen ist.

WF = Wertfaktor, WE = Flächenwert/Werteinheiten

Im tabellarischen Vergleich wird zwischen dem Bestandsflächenwert und dem Planungsflächenwert ein Bilanzierungsdefizit von 9.769 Werteeinheiten deutlich.

In die Bilanzierung sind bisher nicht eingegangen die gemäß § 5 textlicher Festsetzung auf der Stellplatzfläche des Verbrauchermarktes mindestens zu pflanzenden 40 standortgerechten und ortsbildtypischen Laubbäume (Hochstamm, StU 16-18). Die Baumpflanzung wird je Baum mit 10 m² x WF 1 bzw. 400 WE berücksichtigt.

Für die Dachbegrünung ermittelt sich auf der Grundlage des vorliegenden Masterplanes für das Famila-Gebäude eine Dachfläche von über 6.700 m², die mit WF 0,1 bzw. 670 WE veranschlagt wird.

Damit verbleibt ein Defizit von 8.699 WE.

Dieses ist auf externen Flächen auszugleichen.

externe Ausgleichsmaßnahmen

Die nach der Biotopwertbilanzierung erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffsregelung werden auf dem Flurstück 73/2, Flur 52 Gemarkung Lohne im räumlichen Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Waldersatz[30] umgesetzt.

Das Flurstück 73/2 hat eine Größe von 28.846 m² und wird als Ackerland (9.622 m²), als Grünland (18.932 ha) und als Weg (292 m²) genutzt.

Südlich verläuft der Fladderbach und nordwestlich an der Zerhusener Straße befindet sich das Landschaftsschutzgebiet *Bruchwald*.

Bodentyp ist sehr tiefer Podsol Gley, im Bereich des Fladerbaches und südlich anschließend sehr tiefer Gley.[31]

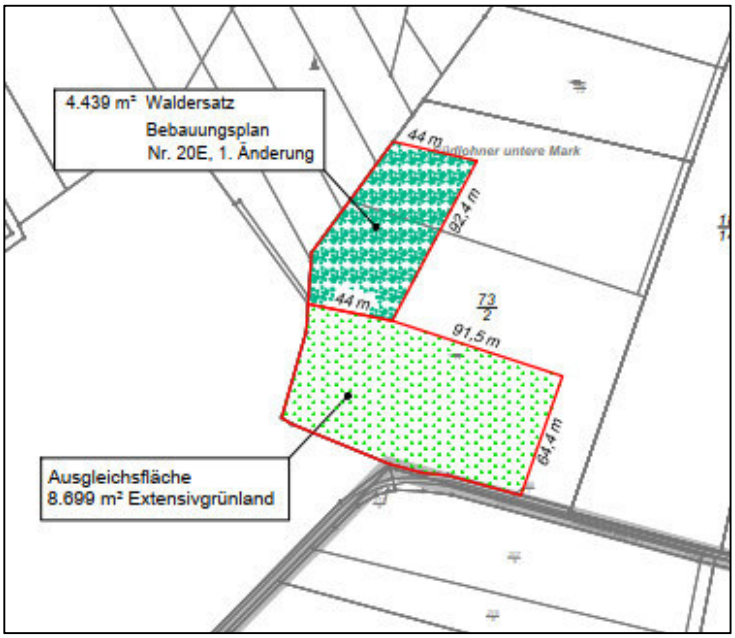


Abb. 3: Lageübersicht der Ausgleichs- und Waldersatzfläche (unmaßstäblich verkleinert)

30 Siehe Waldbelange, Teil 1 der Begründung, Pkt. 4.4

31 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), NIBIS Kartenserver, Bodenkarte BK50, Zugriff November 2020

Der im Rahmen der Eingriffsregelung vorzunehmende Ausgleich erfolgt an dieser Stelle im Zusammenhang mit dem erforderlichen Waldersatz[32].

Der Waldersatz von 4.438,5 m² soll im nordwestlichen Teilbereich von Flurstück 73/2 erfolgen.

Der Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgt durch Extensivierung von bisher beweidetes artenarmes Intensivgrünland (GW/GI) in mesophiles Grünland (GM).

Das Extensivgrünland wird nach folgenden Maßgaben entwickelt:

- Kein Walzen bzw. Schleppen vor dem 15. Juli bzw. nach dem 28. Februar
- Kein Umbruch mit Neuansaat
- Kein Aufbringen von Gülle, Jauche, Mineral- und sonstigen Düngemitteln
- Keine Anwendung chemischer Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel
- Schnitt- bzw. Mahdzeitpunkt frühestens nach dem 15. Juni. Das Mähgut ist zu entfernen.

Abweichungen sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nach dem Osnabrücker Modell ist mesophiles Grünland mit Wertfaktoren von 1,6 bis 2,5 zu bewerten und externe Ausgleichsflächen können i.d.R. einen maximalen Zielwert von WF 2,5 erreichen.
An dieser Stelle wird als Zielwert 2,3 WE veranschlagt.
Bei einem Ausgangswert von WF 1,3 für GI/GM [33] (hier auf lehmigen, schluffigen und schlickigen Feinsanden) und einer Aufwertung um WF 1,0 ist dem Bebauungsplan eine Fläche von 8.699 m² als Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung zuzuordnen. Damit ist das Bilanzierungsdefizit von 8.699 Werteinheiten vollständig ausgeglichen.

Somit sind die Maßnahmen geeignet, den Eingriff nach den Maßgaben der Eingriffsregelung und den Waldersatz nach den Maßgaben des Waldgesetzes sicher zu stellen.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

---

32 Siehe Teil 1. der Begründung, Pkt. 4.4.

33 Hier auf lehmigen, schluffigen und schlickigen Feinsanden, Ergebnisse der Standortkartierung gemäß Weinert, Michael (2021): Pflege und Entwicklungsplan für die Anlage einer Ersatzaufforstungsfläche; GI: Wertspanne 1,0 – 2,0; GW/Sonstige Weidefläche: Wertspanne 1,0 – 1,3; Ausgangsflächenwert hier: WF 1,3

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

In einem früheren Entwurfsstadium des Vorhabens wurde die Erschließung von Norden her vorgesehen. Dies führte u. a. dazu, dass die Stellplätze anders angeordnet waren und vier Eichen an der Meyerhofstraße erhalten werden konnten. Diese Planung erzeugte jedoch eine ungünstige Verkehrssituation (Kreuzverkehr mit Schulweg), sodass sie aufgegeben wurde.

2.6 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen dargelegt, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: nicht vorhanden
- Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima: nicht vorhanden
- Auswirkungen auf die Landschaft: nicht vorhanden
- Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete: nicht vorhanden
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt: nicht vorhanden
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter: nicht vorhanden
- Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes: nicht vorhanden

Das nach dem Bauleitplan zulässige Vorhaben (Einkaufszentrum) ist nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.[34]
- Die Bilanzierung orientiert sich am Osnabrücker Modell.[35]
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft werden der Landschaftsrahmenplan, das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS Kartenserver) und die Umweltkarten Niedersachsen ausgewertet.

---

34 Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

35 Landkreis Osnabrück (2016):Osnabrücker Kompensationsmodell 2016. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.[36]

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziele der Planung

Die Lohner Innenstadt leidet seit Jahren an einem Funktionsverlust, der durch Leerstände und eine geringe Frequenz der Fußgängerzone dokumentiert ist. Um zukünftig die Zentralität der Innenstadt wieder herzustellen und dadurch Menschen in die Innenstadt zu bringen ist mit der vorliegenden Planung die Umsiedlung des Famila-Marktes vom Standort südlich der Dinklager Straße in den Bereich westlich der Meyerhofstraße zwischen der Klapphakenstraße und der Keetstraße vorgesehen und damit direkt in die Innenstadt. In diesem Bereich befindet sich derzeit eine Gewerbebrache mit Leerständen eines ehemaligen Möbelhauses, eines ehemaligen Getränkemarktes sowie eines sanierungsbedüftigen Autohauses.

Mit der vorliegenden Planung soll neben der Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches insbesondere der Funktionsverlust der Innenstadt durch eine Angebotserweiterung der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und der Drogeriesortimente behoben werden.

Konkret vorgesehen ist ein Einkaufszentrum mit einem Famila-Markt in einer Größenordnung von 4.000 m^2 Verkaufsfläche (VK), Flächen für Konzessionäre mit einer VK von insgesamt ca. 450 m^2 und einem Drogeriefachmarkt mit einer VK von 700 m^2. Weiterhin ist eine Mall bzw. ein Windfang in einer Größe von ca. 600 m^2 vorgesehen.

Bestand

Für das Plangebiet der 1. Änderung besteht Planrecht durch den Bebauungsplan Nr. 20E. Hier werden folgende Nutzungen festgesetzt: Mischgebiet mit der Grundflächenzahl 0,6 und der maximalen Gebäudehöhe von 11 m, Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und einem Erhaltungsgebot für das Hofgehölz, Erhaltungsgebot für 6 Einzelbäume an der Meyerhofstraße sowie Bereiche mit Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, in denen passive Schallschutzmaßnahmen zu installieren sind.

---

36 *Hinweis zum Umweltschadensrecht*: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend 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.

Auswirkungen der Planung

Folgende Umweltauswirkungen werden erwartet:

- Überplanung des Gehölzes (Waldfläche) an der ehemaligen Hofstelle Keetstraße
- Überplanung von Einzelbäumen an der Meyerhofstraße
- Überplanung einer Grünfläche
- Erhöhung der zulässigen Versiegelung der Grundfläche

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich werden festgesetzt:

- Grünfläche mit Bindung zur Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern,
- Unterpflanzung vorhandener Bäume an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze (entlang der Keetstraße),
- Pflanzung von Bäumen parallel zum Haus Nr. 14 (Hof Küstermeyer),
- Pflanzung von mindestens 40 Bäumen auf der Stellplatzfläche
- Begrünung und Anlage einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen

Weiterhin ist im Rahmen der verbindlichen Umsetzung des Masterplans zur Freiflächengestaltung der Einbau von Rasengittersteinen und die Pflanzung zusätzlicher Bäume vorgesehen.

Die ökologische Bilanzierung (Vergleich der rechtskräftigen Festsetzungen mit den hier geplanten Festsetzungen) ergibt ein Defizit von 8.699 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Modell[37]. Hierfür ist ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Der externe Ausgleich wird auf dem Flurstück 73/2, Flur 52 Gemarkung Lohne durch Umwandlung von Intensivgrünland in extensives Grünland umgesetzt. Auf dieser Fläche wird gleichfalls der erforderliche Waldersatz umgesetzt.

37 Landkreis Osnabrück (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell 2016. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

3.3 Referenzliste der herangezogenen Quellen

Drachenfels, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, Stand Juli 2016

IEL GmbH: Bauvorhaben Famila-Verbrauchermarkt in Lohne. Schalltechnische Berechnungen im Rahmen der Bauleitplanung. – Erste Berechnungsergebnisse - Aurich, 13.10.2020

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie. NIBIS Kartenserver. http://nibis.lbeg.de/cardomap3/ (Zugriff: Februar 2018)

Landkreis Osnabrück (2016): Osnabrücker Kompensationsmodell 2016. Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung

Landkreis Vechta (2005): Landschaftsrahmenplan. Zielkonzeptkarte

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Umweltkarten Niedersachsen. https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau (Zugriff: Februar 2018)

NWP Planungsgesellschaft: Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 20E - 1. Änderung „Keetstraße/Meyerhofstraße“ der Stadt Lohne – Fledermäuse und Brutvögel – Oldenburg, 16.11.2015

Stadt Lohne (1995): Landschaftsplan Lohne

Weinert, Michael (2021): Pflege- und Entwicklungsplan für die Anlage einer Ersatzaufforstungsfläche in der Gemarkung Lohne, Flurstück 52, Flurstück 73/2

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Abrissarbeiten alter Gebäude, Beseitigung von Gehölzen/Waldfläche, Neubebauung, , Pflanzung von Einzelbäumen
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Erhöhung der zulässigen Neuversiegelung
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden nach den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Umsetzung des Sonstigen Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Nutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden ist.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte im Zusammenhang mit benachbarten Plangebieten auf Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht erkennbar.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit dem Vorhaben werden keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die besondere Belastungen erwarten lassen, sind nicht erkennbar.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

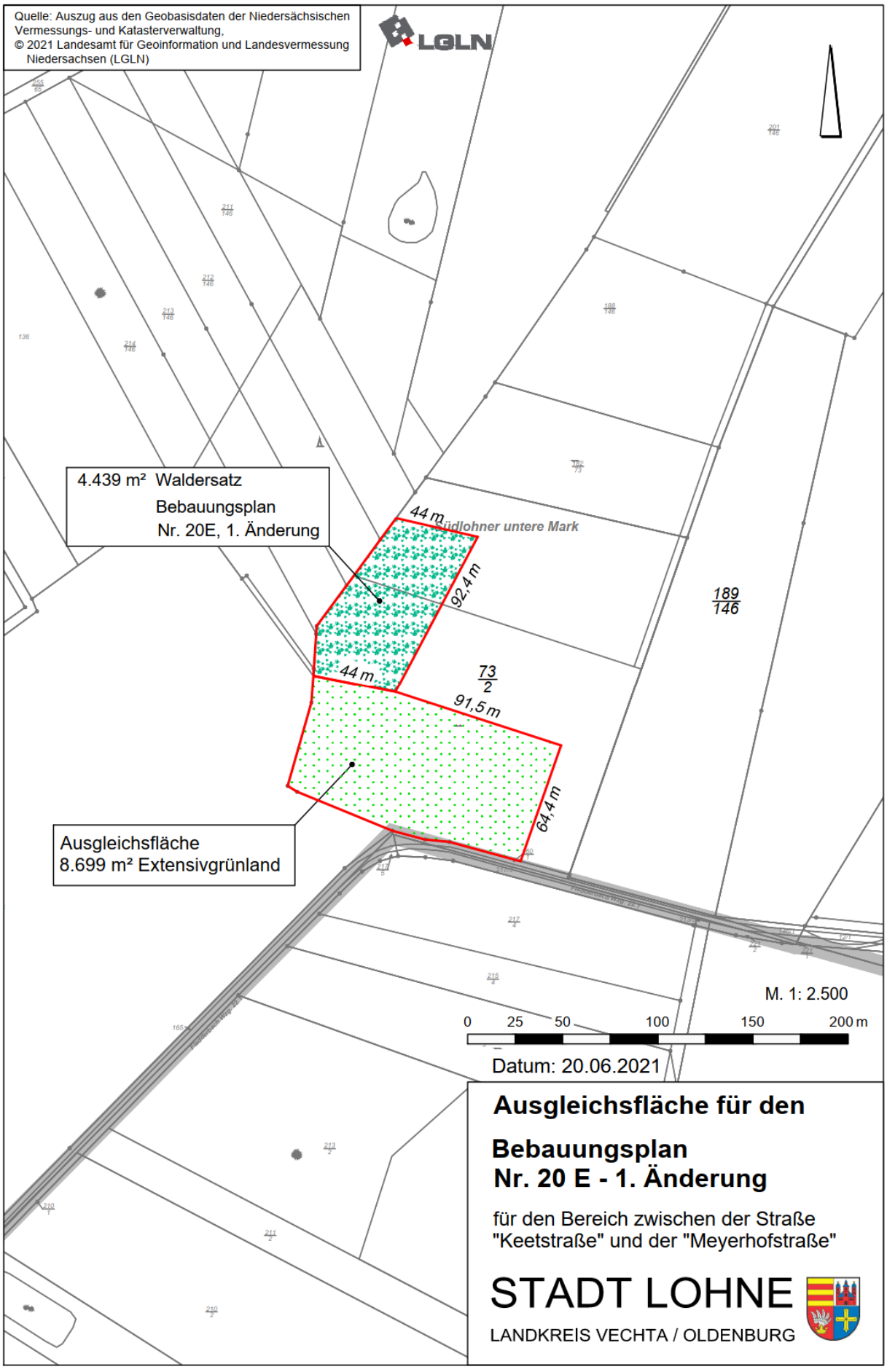
Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
a) Auswirkungen auf …													
Tiere	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	x	**X**	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche (HSE/Wald). Lebensraumverluste für Tiere. Ausgleich erforderlich.
Pflanzen	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	x	**X**	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche (HAS/Wald). Lebensraumverluste für Pflanzen. Ausgleich erforderlich.
Fläche	x	o	o	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Durch die innerörtliche Lage bleibt der Flächenverbrauch gering.
Boden	**X**	o	o	o	o	x	x	**X**	**X**	**X**	x	**X**	Bodeninanspruchnahme durch zusätzliche Versiegelung, Ausgleich erforderlich.
Wasser	x	o	x	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung auf zusätzlich versiegelter Fläche
Luft	o	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Keine wesentliche Erhöhung von Emissionen durch Verkehr, Heiztechnik, erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Klima	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Erheblichen Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Die Erweiterung des Sonstige Sondergebietes bildet eine Arrondierung des bestehenden Sondergebietes.
biologische Vielfalt	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Besondere seltene Artenvorkommen sind im Plangebiet nicht ausgeprägt, so dass keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt begründet werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	auf Grund der Entfernungen keine Umweltauswirkungen
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	o	o	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärm- und Staubimmissionen. Die betriebsbedingten Auswirkungen (Verbrauchermarkt und Verkehr) werden nach den Maßgaben des Lärmschutzgutachtens berücksichtigt, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	**ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase**												**Kurz-Erläuterungen**
	direkt	**indirekt**	**sekundär**	**kumulativ**	**grenzüberschreitend**	**kurzfristig**	**mittelfristig**	**langfristig**	**ständig**	**vorübergehend**	**positiv**	**negativ**	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf …													
Kulturgüter	o	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Das südlich des Plangebietes vorhandene denkmalgeschützte Gebäudeensemble wird nach Abstimmung mit der Denkmalbehörde zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Einhaltung eines ausreichenden Abstands und prägendem Baumbestand berücksichtigt.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o		x	Verlust von Waldbäumen
e) Vermeidung von Emissionen	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	x	o	nach Stand der eingesetzten Bau- und Anlagen- und Betriebstechnik
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	x	x	x	o	o	x	x	Den Zielen der Landschaftsplanung wird in Bezug auf Entsiegelung und Gehölzerhalt nach den städtebaulichen Zielen nicht entsprochen und in der Detailausführung durch die vorgesehenen Baumpflanzungen entsprochen.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
LGLN
4.439 m² Waldersatz
Bebauungsplan
Nr. 20E, 1. Änderung
44 m
92,4 m
Südlohner untere Mark
189/146
73/2
44 m
91,5 m
64,4 m
Ausgleichsfläche
8.699 m² Extensivgrünland
M. 1: 2.500
0 25 50 100 150 200 m
Datum: 20.06.2021
Ausgleichsfläche für den
Bebauungsplan
Nr. 20 E - 1. Änderung
für den Bereich zwischen der Straße
"Keetstraße" und der "Meyerhofstraße"
STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Abschrift dieser Begründung 47 Blätter (94 Seiten) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den 01.11.2021

STADT LOHNE
Der Bürgermeister (Siegel)

im Auftrag