

## ZUSAMMENFASSENDE ERLÄRUNG

Aufgrund der Aufgabe von Produktionsanlagen eines Betonsteinwerkes an der Landwehrstraße, entwickelte sich ab 2014 im Osten der Stadt Lohne eine Industriebrache in einem Bereich, der planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Auf diesen Flächen sind nun eine Wohnsiedlung und ein Nahversorger geplant. Darüber hinaus besteht in dem ab 1950 bebauten Gebiet beidseitig zur Straße Am Grevingsberg ein älterer Siedlungsbestand, der in Form einer Hinterlandbebauung moderat und geordnet einer Nachverdichtung zugeführt werden soll. Aus diesen Gründen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich Nr. 159 erforderlich.

In der Zeit vom 18.03.2017 bis zum 02.05.2017 fand die frühzeitige Beteiligung mit einem Planvorentwurf statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung. Allerdings wurden einige Anpassungen und weitere Untersuchungen aufgrund der Eingaben – auch von Bürgern – erforderlich. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche im Weiteren im Parallelverfahren aufgestellt wurde. Zudem wurde entsprechend der Eingaben ein Schallgutachten erstellt und die Boden- und Grundwasseruntersuchung eingearbeitet. Im westlichen Plangebiet sind zudem auf Anregung der Eigentümer und des Landkreises einige Veränderungen in Bezug auf die Art der Nutzung sowie dort zulässigen Nutzungen vorgenommen worden. Auch wurden Ein- und Ausfahrten auf die L 846 ausgeschlossen. Eine angeregte Erweiterung der Wohnbebauung in Richtung Norden ist aufgrund des dort vorhandenen Waldes und des nördlich gelegenen Industriebetriebs nicht umgesetzt worden. Weitere Anregungen wurden begründet abgewiesen und eingegangene Hinweise vorrangig von den Leitungsbetreibern werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im nachfolgenden Planungsschritt berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte vom 08.07.2019 bis zum 23.08.2019. Auch hier wurde das Planungsziel nicht generell in Frage gestellt. Es wurden jedoch einige Anpassungen der Planung aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie von Bürgern erforderlich. Aufgrund zusätzlicher Informationen zum Lärm, wurde ein sonstiges Sondergebiet / eine Sonderbaufläche für einen Lebensmittelmarkt als Puffer zwischen dem Gartenbaubetrieb und der neuen Wohnbebauung geplant. Daneben erfolgte im Nordosten in einem Bereich des allgemeinen Wohngebietes die Ausweisung als schallindiziertes Wohngebiet. Um den Gartenbaubetrieb weiterhin zu sichern, wurde diese Fläche vollständig als Mischgebiet festgesetzt und die GRZ entsprechend des Bedarfs verringert. Aufgrund der Anmerkungen des Landkreises bezüglich des Schutzstatus der Waldflächen, wurden die Geltungsbereiche im Norden verkleinert. Aus diesen Gründen und da dort zudem ein Landschaftsschutzgebiet angrenzt, wird die geforderte Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung Norden nicht umgesetzt. Daneben wurden kleinere Änderungen und Ergänzungen in der Begründung und dem Umweltbericht vorgenommen, Hinweise aufgenommen sowie die Bau-grenze entlang der Wallhecke für einen größeren Abstand verlegt.

Da infolge der Eingaben größere Änderungen anfielen, war eine erneute Auslegung der Planungen erforderlich. Diese wurde vom 06.07.2021 bis zum 10.08.2021 durchgeführt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Begründung und auch die Stellungnahme zur Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters ergänzt. Einigen Belange wurde begründet nicht gefolgt. Damit sind aufgrund der Eingaben keine Änderungen an der Planzeichnung erfolgt. Allerdings wurden im Bebauungsplan unabhängig davon weitere Anpassungen vorgenommen. Das allgemeine Wohngebiet 4 (WA 4) wird aufgrund neuer Vorhabenentwürfe aus der Planung genommen. Zudem wird für das allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) ein Höhenbezugspunkt festgesetzt, um dem Geländeanstieg zu begegnen. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sollen im allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) auch oberhalb des zweiten Geschosses und im Sonstigen Sondergebiet Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der über-

baubaren Fläche zulässig sein. Aufgrund dieser Änderungen wurde eine zweite erneute Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nicht erneut ausgelegt, da hier keine Anpassungen erforderlich waren.

Diese Auslegung fand vom 04.04.2022 bis zum 10.05.2022 statt. Neben den allgemeinen Hinweisen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, hat der Landkreis Vechta einige Anregungen zur Wallhecke, zu Waldabständen und zur Bilanzierung vorgelegt. Daraufhin wurde der Hinweis bezüglich der Wallhecke redaktionell angepasst. Die übrigen Anregungen wurden begründet abgewiesen. Auch Stellungnahmen von Bürgern sind bei der Stadtverwaltung eingegangen. Dabei handelt es sich um Eigentümer von an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken, welche eine Aufnahme der betreffenden Grundstücke in die Planung forderten. Dies wird abgelehnt, da es sich u.a. bei einem der Grundstücke um einen Waldstandort handelt und das andere im Landschaftsschutzgebiet liegt.

Die Verfahren wurden mit Beschluss vom 28.02.2017 eingeleitet. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 159 wurde am 06.07.2022 und der Feststellungsbeschluss der 80. Änderung des Bebauungsplanes `80 der Stadt Lohne am 13.10.2021 gefasst.

STADT LOHNE  
Die Bürgermeisterin

Lohne, den 06.07.2022

Dr. Voet

(Siegel)