

Vorlage

Vorlage Nr.: 61/008/2021

Federführung:	Abt. 61 - Planung, Umwelt	Datum:	26.04.2021
Verfasser:	Matthias Reinkober	AZ:	6/61- Rein/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	04.05.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	18.05.2021	Vorberatung
RAT	23.06.2021	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

**74. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne und
Bebauungsplan Nr. 20 E – 1. Änderung für den Bereich zwischen der
Keetstraße und der Meyerhofstraße**

- a) Beratung der während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3
Abs.2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2
BauGB vorgetragenen Anregungen**
b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne und des Bebauungsplans Nr. 20 E – 1. Änderung für den Bereich zwischen der Keetstraße und der Meyerhofstraße sowie die Begründungen hierzu haben in der Zeit vom 15.03.2021 bis zum 19.04.2021 gemäß § 4a (3) BauGB im Rathaus der Stadt Lohne erneut öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung erneut informiert und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neben den Empfehlungen zu den Stellungnahmen des vorliegenden Planverfahrens werden hier auch Empfehlungen zu den Stellungnahmen der 1. Öffentlichen Auslegung, die vom 21.12.2020 bis zum 29.01.2021 erfolgte, abgegeben.

Die Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

- a) 74. Änderung des Flächennutzungsplans '80
b) Bebauungsplan Nr. 20E – 1. Änderung

Landkreis Vechta vom 02.02.2021 zu a) und b)

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 189/146 und 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.

Immissionsschutz

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 Regenwasserkanalssystem 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 zu a) und b)

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 standsi-

cheren 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)¹ basiert auf eine Einmalbegehung am 03.04.2014 zur Potenzialansprache der Fledermausfauna und zur Einmalbefassung 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 Brutzeitermine 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.

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.

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

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 Versiegelung bei der Eingriffsregelung eingeflossen.

Die Eingriffsregelung unterliegt der kommunalen Abwägung. Entsprechend werden innerhalb des Plangebietes Baumerhaltungs- und Baumanpflanzregelungen festgesetzt und plangebiets-externe 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 Niedersächsischen 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 (Hofreis +Blatt) auf dem Familia-Gelände schafft zudem eine akzentuierte Verbindung zur ehemaligen Hofstelle und verbessert insofern die Wahrnehmung des Denkmals.

Die Hinweise zum Thema Familia 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.



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:

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

liegt. 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 Krähenester. 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.

OOWV vom 22.01.2021 zu a) und b)

Die Hinweise wurden im Rahmen des Ursprungsplanes 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 zu a) und b) (2 Schreiben)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da Bauhöhen von über 30 m über Grund 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 ebenso auf die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen wie der zu dem Interessengebiet militärischen Funk, in dem sich das Plangebiet befindet.

EWE NETZ GmbH vom 05.01.2021 zu a) und b)

Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Deutsche Bahn AG vom 06.01.2021 zu a) und b)

Die Hinweise zu möglichen Emissionen aus dem Bahnbetrieb werden auf die Planzeichnung übernommen, Schutzmaßnahmen aus dem Betrieb sind daraus nicht ableitbar.

Vodafone Kabel Deutschland vom 20.01.2021 zu b)

Die Hinweise der Vodafone Kabel Deutschland werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Bürger 1 vom 10.08.2018 und 13.12.2020 zu a) und b) (2 nahezu inhaltsgleiche Schreiben)

Inhalt des Schreibens 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.

Bürgerin 2 vom 19.01.2021 zu a) und b)

Die Rodung der Bäume erfolgte vor dem Hintergrund, dass für einen nicht unerheblichen Teil der Bäume die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben war. Dies wurde durch einen Dipl.-Forstwirt 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 Familia-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 Familia-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 189/146 und 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 23.01.2021 zu a) und b)

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. 20 E 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 Ausgangsbebauungsplan Nr. 20 E. Dabei geht sie 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 E sollen die Bereiche nordöstlich der Keetstraße sowie Flächen direkt angrenzend zur Innenstadt neu beordnet werden. Im Bebauungsplan Nr. 20 E (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.

Aus dem o.a. Entwicklungsziel, der derzeitigen Situation vor Ort, auf Grund des zunehmenden Funktionsverlustes der Lohner Innenstadt, dokumentiert durch Leerstände und einer geringen Frequenz in der Fußgängerzone und um zukünftig die Zentralität der Innenstadt wieder herzustellen und dadurch Menschen in die Innenstadt zu bringen, wurde vom Verwaltungsausschuss am 02.04.2013 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 E – 1. Änderung „Keetstraße/Meyerhofstraße“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden erfolgte vom 27.06.2018 bis zum 17.08.2018 und die 1. öffentliche Auslegung vom 21.12.2020 bis zum 29.01.2021. Weiterhin befanden sich die Planunterlagen auf Grund einer Änderung der prozentualen Verteilung der periodischen und aperiodischen Sortimente im Verbraucher – und Drogeriefachmarkt (textliche Festsetzung Nr. 1) in einer 2. öffentlichen Auslegung. Es kann somit nicht davon ausgegangen werden, dass die Öffentlichkeit und die politischen Gremien der Stadt Lohne nicht hinreichend und entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches zur öffentlichen Beteiligung informiert worden wären.

Die von der Neukonzeption betroffene Waldfläche wird nach den Anforderungen des Waldgesetzes und in Abstimmung mit der zuständigen Waldbehörde durch die Schaffung neuer Waldfläche außerhalb des Plangebietes ausgeglichen (s.a. Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises Vechta).

Bemessungsgrundlage für den Waldersatz ist das Waldgesetz. Der von der Bürgerinitiative benannte Wertfaktor des „Osnabrücker Modells“ ist für die Ermittlung des Waldausgleiches nicht maßgeblich.

Der im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigende Umgebungsschutz für das Baudenkmal Hofstelle Küstermeyer, das zu größeren Teilen außerhalb des hier vorliegenden Bebauungsplanes liegt, ist von der Stadt Lohne mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt worden. Hierzu wird der vorliegende Masterplan entsprechend der Hinweise der Denkmalbehörde geändert und dann als Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Lohne und dem Vorhabenträger festgeschrieben.

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 (s. Liste u.a.) 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.

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 09.03.2021
- Freiwillige Feuerwehr Stadt Lohne vom 11.03.2021
- EWE Netz GmbH vom 22.03.2021
- OOWV vom 19.04.2021
- Vodafone GmbH vom 19.04.2021

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Die 74. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und der Bebauungsplan Nr. 20E – 1. Änderung für den Bereich zwischen der Keetstraße und der Meyerhofstraße sowie die Begründungen hierzu werden als Satzung beschlossen.

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

Stellungnahmen