

## Vorlage

Vorlage Nr.: 61/009/2021

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

| Beratungsfolge                                    | Termin     | Zuständigkeit |
|---------------------------------------------------|------------|---------------|
| Bau-, Verkehrs-, Planungs- und<br>Umweltausschuss | 04.05.2021 | Vorberatung   |
| Verwaltungsausschuss                              | 18.05.2021 | Entscheidung  |

### Gegenstand der Vorlage

**80. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und Bebauungsplan Nr. 159 für den Bereich nördlich Landwehrstraße/westlich und östlich Am Grevingsberg mit örtlichen Bauvorschriften**

**a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen**

**b) Erneute öffentliche Auslegung**

### Sachverhalt:

Der Entwurf der 80. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und Bebauungsplan Nr. 159 für den Bereich nördlich Landwehrstraße/westlich und östlich Am Grevingsberg mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründungen haben vom 08.07.2019 bis zum 23.08.2019 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

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

Die Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

- F.) 80. Änderung des Flächennutzungsplans '80
- B.) Bebauungsplan Nr. 159

## A) Bürger und Öffentlichkeit, die Hinweise und Anregungen gegeben haben:

Anregungen im Originaltext vorweg – aus Datenschutzgründen anonymisiert

Verfahren nach § 3 (2) BauGB

### 1 Bürger 1, 26.08.2019 (B)

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Eingabe 1 – Bürger 1</p> | <p>Entsprechende Einwendungen begründen wir wie folgt:</p> <p>Ihnen ist bekannt, dass unser Mandant teilweise Eigentümer der von ihnen beplanten Grundstücke ist, weiterhin aber auch unmittelbar angrenzender Grundstückseigentümer, was die weitergehenden Flächen des von Ihnen beplanten Bereiches betrifft. Im Eigentum unseres Mandanten stehen die Flurstücke 222/1, 223/3, 223/5, 223/6, 223/7 sowie 219/2.</p> <p>Auf diesen Grundstücken befindet sich der Garten- und Landschaftsbaubetrieb der Firma Middendorf Gartenbau GmbH, die Pächterin eines Großteils der im Eigentum unseres Mandanten stehenden Flächen ist. Weiterhin befindet sich auf diesen Betrieb auch die Betriebsleiterwohnung unseres Mandanten, in der dieser mit seiner Familie wohnhaft ist.</p> <p>Bei dem Betrieb handelt es sich um ein bestandsgeschütztes bereits seit ca. 100 Jahren geführtes Unternehmen.</p> <p>Auf einer Teilfläche des Flurstücks 219/2 hat der Betrieb eine Arbeitsplatzstätte eingerichtet, auf der durchgehender Betrieb mit den Maschinen unseres Mandanten stattfindet. Hier werden Auf- und Abladearbeiten, aber auch die Bearbeitung von Steinen, Grün etc. durchgeführt. Es finden Arbeiten wie folgt statt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Traktorenbewegungen zum Auf- und Abladen</li> <li>• Fräsarbeiten</li> <li>• Arbeiten mit Motorsägen</li> <li>• Radladerarbeiten (Es stehen fünf Radlader zur Verfügung.)</li> <li>• Arbeiten für den Winterdienst</li> <li>• Holzzerkleinerung und -spaltung (geplant ist ggf. die Erweiterung auch durch Bearbeitung zu Hackschnitzeln)</li> <li>• Holzhäckseln (Eine entsprechende Maschine ist vorhanden.)</li> </ul> <p>In dem der vorgelagerten Bereich zur Landwehrstraße hin befindet sich ein Teil der Baumschule, der ebenfalls auch mit größeren Maschinen ständig bearbeitet werden muss.</p> <p>Weiterhin befindet sich auf dem Flurstück 222/1, in dem zum ehemaligen Betonwerk hin befindlichen Bereich ein Leerplatz für Steine, Kantensteine etc., der ebenfalls durchgehend mit schweren Maschinen befahren werden muss, um auch hier Auf- und Abladearbeiten durchzuführen. Daneben befindet sich eine Lagerhalle bzw. Maschinenhalle, auf die auch eine PV-Anlage aufgebracht wurde.</p> <p>Darüber hinaus befinden sich auf den Flurstücken 223/7, 223/5 und 223/3 Gewächshäuser und betrieblich genutzte Gebäude, weiterhin auch das Betriebsleiterwohnhaus.</p> <p>Einzelheiten sind Ihnen bekannt, sodass eine weitergehende Darstellung derzeit nicht für erforderlich erachtet wird.</p> |
| <p>Beschlussempfehlung</p>  | <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Eingabe 2 – Bürger<br/>1</p> | <p>Nach hier vorliegenden Unterlagen beabsichtigt die Stadt Lohne nunmehr einen Teilbereich des ehemaligen Betonwerkes auf den Flurstücken 236/9 und 220/1 als allgemeines Wohngebiet zu überplanen. Überplant werden soll darüberhinausgehend auch das Flurstück 219/2 unseres Mandanten, welches teilweise Mischgebiet werden soll, die weiteren im Eigentum unseres Mandanten stehenden Flurstücke allgemeines Wohngebiet werden sollen.</p> <p>Es liegt auf der Hand, dass diese Vorhaben mit dem eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb unserer Mandanten in keinsten Weise im Einklang stehen kann.</p> <p>Der Betrieb unserer Mandanten wirft starke Lärm- und auch Staubemissionen aus, die in keinsten Weise mit einem allgemeinen Wohngebiet oder aber Mischgebiet in Einklang zu bringen sind.</p> <p>Die vorbeschriebenen Arbeiten mit entsprechenden Geräten führen unsere Mandanten in genehmigter Form durch. Dieses war in der Vergangenheit auch unproblematisch, da angrenzend das ehemalige Betonwerk betrieben wurde. Dieses nun in Form eines Bebauungsplanes in ein allgemeines Wohngebiet umzuwidmen, würde für unseren Mandanten eine erhebliche Beeinträchtigung des Gewerbebetriebes nach sich ziehen, da die von dem Betrieb ausgehenden Lärmimmissionen nicht mit Wohnen in Einklang zu bringen sind.</p> <p>Laut Auskunft unserer Mandanten soll auch bereits ein Lärmschutzgutachten eingeholt worden sein, in dem der Sachverständige einen Austausch der eingesetzten Geräte durch leisere Geräte als Problemansatz ausführt. Dieses ist für unseren Mandanten selbstverständlich nicht zumutbar und wird auch von unserem Mandanten so nicht akzeptiert. Völlig unberücksichtigt bleibt offensichtlich auch, dass auf dem Betriebsgelände unseres Mandanten durchgehender Fahrzeugverkehr mit Traktoren, Radlader etc. stattfindet. Weiterhin auch die Holzhäckselarbeiten und später, bei Bedarf Hackschnitzelarbeiten, neben dem Einsatz von Fräsarbeiten und Motorsägearbeiten dazukommt.</p> <p>Wir möchten Sie insoweit bitten, uns das Lärmschutzgutachten zu übermitteln, damit insoweit ergänzend ausgeführt werden kann.</p> |
| <p>Beschlussempfehlung</p>      | <p><b>Zwischen der neu geplanten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Betonwerk und der Gärtnerei wird im weiteren Planverfahren ein sonstiges Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt (Discounter) festgesetzt, der einen Puffer zwischen den vorhandenen (Gartenbaubetrieb) und geplanten (Wohngebiet) Nutzungen darstellt. Die Kosten für die Umstellung der erforderlichen Kettensägen auf Elektrokettensägen werden vom Investor, der auf der Fläche des ehemaligen Betonwerkes die geplante Wohnbebauung entwickeln möchte, übernommen.</b></p> <p>Zur Überprüfung der Lärmimmissionen wurde eine neue schalltechnische Berechnung in Auftrag gegeben, die sowohl die Immissionen der betreffenden Gärtnerei als auch des neu geplanten Lebensmitteldiscounters ermittelt und die Auswirkungen auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen (Wohnbebauung) abschätzt.</p> <p>Zum Schutz des geplanten Wohngebietes sind folgende flankierende Schallschutzmaßnahmen an der Grenze zum Garten- und Landschaftsbaubetrieb über eine privatrechtliche Regelung vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine 2 m hohe und ca. 14 m lange Schallschutzwand an der Südseite des Steinlagers und eine</li> <li>• 3 m hohe und ca. 8,5 m lange Schallschutzwand zwischen der Nordseite des Nahversorgermarktes und der Südseite der Abstellhalle des Gartenbaubetriebes sind zu errichten. Die Höhen beziehen sich auf das Geländeniveau der Abstellhalle und des Steinlagers.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         | <p>Die Kosten für diese Schallschutzmaßnahmen trägt der Investor des neuen Wohnquartiers. Mit diesen Maßnahmen und der Schallabschirmung des Marktgebäudes unterschreiten die Geräusche des Gartenbaubetriebes im geplanten Wohngebiet den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage deutlich. In Nächten ohne Winterbetrieb wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) unterschritten. In Nächten mit Winterdienst wird der Immissionsrichtwert um weniger als 5 dB(A) überschritten. Aber auch bei den letztgenannten nächtlichen Überschreitungen wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) eingehalten. Da auch in Mischgebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, handelt es sich bei den vorliegenden Immissionswerten nicht um gesundheitsschädlichen Lärmemissionen. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit gesichert. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Überschreitungen der Nachtwerte ausschließlich durch den vom Gartenbaubetrieb betriebenen Winterdienst verursacht werden. Die Häufigkeit dieser Winterdienste nimmt in den letzten Jahren zunehmend ab und kann daher nahezu als seltenes Ereignis eingestuft werden.</p> <p>Insgesamt handelt es sich bei diesem Standort um eine Gemengelage, in der lärmintensivere Betriebe wie der Gartenbaubetrieb und das ehemalige Betonwerk in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung bestehen und bestanden. Konflikte diesbezüglich sind bisher nicht bekannt geworden. Aufgrund der erheblichen Wohnungsnachfrage hält die Stadt Lohne die Entwicklung dieses Standortes zur Schaffung neuen Wohnraums trotz der erhöhten Immissionswerte für vertretbar.</p> <p>Auf den Flächen des Gartenbaubetriebes ist auf Grund der vorhandenen vom Betreiber selber verursachten Lärmemissionen eine Erweiterung der Wohnbebauung nicht möglich. Bei den vorhandenen Gebäuden orientieren sich zur Wahrung des Bestandsschutzes die Baugrenzen an die Grundrisse der Gebäude. Die Baugrenzen werden daher eng um die bestehende Bebauung festgesetzt. Zudem wird das in diesem Bereich bisher geplante allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzung eines Mischgebietes ersetzt.</p> <p>Demnach werden die gewerblichen Nutzungen des ansässigen Gartenbaubetriebes nicht mehr als bisher (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber der schon jetzt vorhandenen Wohnbebauung) eingeschränkt und darüber hinaus neuer erforderlicher Wohnraum auf einer Gewerbegebietsbrauche geschaffen.</p> |
| Eingabe 3 – Bürger<br>1 | <p>Weiterhin sollen nach einem Vermerk des Planungs- und Umweltamtes vom 19.06.2019 für unseren Mandanten Kosten i. H. v. 62.797,71 € für den Wadersatz bzw. Ersatz von Wertpunkten anfallen. Auch dieses kann und wird unser Mandant selbstverständlich nicht akzeptieren.</p> <p>Wie auf dem Grundstück unseres Mandanten selbst beabsichtigte Festsetzung in Form eines Bebauungsplanes als Mischgebiet oder auch allgemeines Wohngebiet widerspricht ebenfalls elementar den tatsächlichen ausgerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb unseres Mandanten.</p> <p>Unser Mandant berichtet uns im Weiteren, bereits vor ca. vier Jahren bei der Stadt Lohne eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Lagerhalle eingereicht zu haben, zu der die Stadt Lohne auch wohl ihr Einvernehmen erteilt haben soll, die allerdings – aus hier nicht nachvollziehbaren Gründen – bis zum heutigen Tage nicht beschieden worden ist. Bitte teilen Sie uns insoweit mit, ob diese Bauvoranfrage überhaupt an den zuständigen Landkreis zur Entscheidung vorgelegt worden ist bzw. in welcher Entscheidungsphase sich diese Bauvoranfrage befindet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | <p>Unser Mandant berichtet uns weiter, bereits im Jahre 2016 oder 2017 einen Baugenehmigungsantrag eingereicht zu haben, über den bis dato ebenfalls noch nicht entschieden worden ist. Zur Begründung wird ausgeführt, die Stadt Lohne befindet sich derzeit in der Überplanung mit dem Bebauungsplan. Diese Argumentation ist selbstverständlich nicht haltbar. Wenn tatsächlich hierüber bis dato mit der Begründung nicht entschieden worden ist, die Stadt Lohne befinde sich in der Planungsphase, hätte ihrerseits ein Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches mit entsprechender Beschlussfassung zur Veränderungssperre erfolgen müssen. Nichts davon ist geschehen. Tatsächlich ist die eingereichte Bauvoranfrage bereits so zu behandeln, als sei eine planungsrechtliche Zulässigkeit gegeben mit der Folge, dass auch dem Baugenehmigungsantrag zu entsprechen ist. Auch insoweit erbitten wir ihre Stellungnahme.</p> <p>Derzeit haben wir davon abgesehen, uns diesbezüglich an den Landkreis Vechta zu wenden, entsprechendes bleibt allerdings ausdrücklich vorbehalten.</p> <p>Unsere Mandanten betonen, sich nicht generell gegen die Überplanung des Bereiches stellen zu wollen. So, wie derzeit die Überplanung stattfindet, können und werden unsere Mandanten dieses allerdings nicht akzeptieren. Unsere Mandanten stehen insoweit unter Beteiligung des Unterzeichners – gerne zur Besprechung der Angelegenheit zur Verfügung, sollte dieses ihrerseits gewünscht sein. Für diesen Fall müssten dann allerdings konkrete und konstruktive Vorschläge ihrerseits vorgelegt werden, aus denen ersichtlich ist, wie die Belange unseres Mandanten berücksichtigt werden können.</p> <p>Sollte der Bebauungsplan in dieser Phase dennoch beschlossen werden, werden wir unseren Mandanten empfehlen, Normenkontrollklage zu erheben. Hierauf weisen ausdrücklich hin.</p> <p>Mit der Bitte um Stellungnahme verbleiben wir.</p> |
| Beschlussempfehlung | <p><b>Die Kompensationskosten der Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Veränderungen in der Planung verringert. Auf den Flächen des Einwenders werden zur besseren Verträglichkeit mit dem vorhandenen Gartenbaubetrieb zukünftig Mischgebiete festgesetzt.</b></p> <p>So wird die zulässige GRZ von derzeit 0,4 (WA) bzw. 0,6 (MI) auf 0,2 reduziert. Damit verringert sich der überbaubare Bereich auf ein Maß, welches für den bestehenden Betrieb ausreichend ist und gleichzeitig die Kompensationskosten erheblich reduziert. Darüber hinaus sind in einem Mischgebiet Gartenbaubetriebe allgemein zulässig, womit die Verträglichkeit dieser Nutzung besser geregelt wird.</p> <p>Bezüglich des Waldersatzes für den südlichen Bereich des Gartenbaubetriebs liegt der Stadt Lohne eine Fläche des Einwenders vor, die als Waldersatz zur Verfügung gestellt werden könnte. Bis zum Satzungsbeschluss wird die erforderliche Waldersatzfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta in die Planung eingestellt.</p> <p><b>Die Bauvoranfrage und der Baugenehmigungsantrag sind nicht Bestandteil dieses Planverfahrens. Sie werden im Weiteren vom zuständigen Bauordnungsamt des Landkreises Vechta behandelt.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## 2 Bürgerin 2, 26.08.2019 (B+F)

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingabe | <p>Grund unserer Beauftragung ist in erster Linie die Tatsache, dass nach Auffassung unserer Mandantin die Festlegung der Grenzen des Bebauungsplanes abwägungsfehlerhaft ist. Unsere Mandantin ist einmal Eigentümerin des im Plangebiet gelegenen Grundstückes „Am Grevingsberg 12“ und zum anderen der Flurstücke 231 und 232 der Flur 22 sowie dazu Miteigentümerin der</p> |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Flurstücke 229 der Flur 22. Alle drei zuletzt genannten Grundstücke liegen letztlich nördlich des durch die oben genannte Änderung der Bauleitplanung erfassten Grundstücksbereiches und grenzen an eine Grundstücksfläche an, auf der sich ein ehemaliger Putenstall befindet, der heute wohl gewerblich genutzt wird.

Unsere Mandantin bzw. ihr Rechtsvorgänger hatte bereits im Jahre 1975 eine Bauvoranfrage im Hinblick auf die Flurstücke 233 und 234 gestellt, die letztlich wohl zunächst am Fehlen einer Abwasserleitung gescheitert ist. Das Schreiben der Stadt Lohne vom 23.12.1975 fügen wir zu Ihrer Kenntnisnahme hier neben der Anlage bei. Auch in der Folgezeit hat man immer wieder gegenüber der Stadt Lohne erklärt, an einer Bebauung der fraglichen Grundstücke bis hin zum Putenstall interessiert zu sein, sodass dort eigentlich die Kenntnis bestanden haben müsste, dass man an einer baulichen Nutzung der Grundstücke durchaus interessiert ist. Vor dem Hintergrund der bestehenden Knappheit an Wohnraum und auch an geeigneten Grundstücken verwundert es daher etwas, dass die beteiligten Eigentümer im Rahmen der offenbar vom Eigentümer des früheren Betonwerkes angestoßenen Änderungen der Bauleitplanung nicht im Vorfeld beteiligt wurden und in die Planungen einbezogen wurden.

Letztlich rührt das Bestehen der mit Eigentümergemeinschaft hinsichtlich des Flurstücks 229 auch aus dem Bestreben der Nachbarschaft, eine weitere Wohnbebauung an dieser Stelle zu ermöglichen. Die Nachbarschaft ist entsprechend vorgeprägt, wie sich aus den vorhandenen Wohnhäusern auf beiden Seiten der Straße Am Grevingsberg ergibt. Die fraglichen Flächen sind auch nicht mit Wald bestanden, wie sich aus einer über Google Earth abgefragten Luftbildaufnahme ersehen lässt. Danach handelt es sich eher um Unland, welches sich ohne weiteres und ohne große Eingriffe in Natur und Landschaft in den fraglichen Bebauungsplan eingliedern ließe.

Erstaunlich ist, dass auf der Luftbildaufnahme bereits eine Bebauung der Flurstücke 225/1 und 224/1 erkennbar ist, welche sich weder auf der Planzeichnung im Bebauungsplanentwurf noch in den katasteramtlichen Zeichnungen finden lässt. Insoweit ist offenbar im Rahmen einer Lückenbebauung bereits eine weitere Wohnbebauung vorgenommen worden, die die Vorprägung des Bereiches, zu dem auch die Flurstücke unserer Mandantschaft gehören, letztlich nur bestätigt.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen wird gebeten, zu berücksichtigen, dass die Flurstücke unserer Mandantin für eine Wohnbebauung ebenso zur Verfügung stehen, wie die benachbarten Grundstücke und insbesondere die Flächen des ehemaligen Betonwerkes. Angeregt wird insoweit, das Gebiet des Bebauungsplanes um die fraglichen Flächen zu erweitern, gegebenenfalls bis einschließlich den ehemaligen Putenstall, der inzwischen ja gewerblich genutzt wird. Auch insoweit erscheint eine Überplanung wegen der Nähe zum neuen Plangebiet geboten und die Nichtberücksichtigung insbesondere der Flächen unserer Mandantin abwägungsfehlerhaft.


**STADT LOHNE**  
 DER STADTDIREKTOR

2842 LOHNE, den 23. Dezember 1975

Postfach 1369

Fernruf: (04442) 3033 3035

AZ: III -Bauamt- Me/SchmHerrn  
August Fröhle2842 Lohne-Grevingsberg  
=====Betr.: Bauvoranfrage vom 25.11.1975

Sehr geehrter Herr Fröhle!

Bevor die Bauvoranfrage zur endgültigen Entscheidung an die Baugenehmigungsbehörde in Vechta weitergeleitet werden kann, ist die Abwasserbeseitigung zu klären. Wie Ihnen bereits mündlich bei der Ortsbesichtigung mitgeteilt wurde, kann die vorhandene Schmutzwasserleitung wegen der fehlenden Überdeckung im öffentlichen Verkehrsraum nicht bis zu Ihrem in Aussicht genommenen Kaufgrundstück verlegt werden. Eine Erschließungsmöglichkeit ist jedoch dann gegeben, wenn eine private Leitung, wie im anliegenden Plan schematisch dargestellt, auf Kosten der Anlieger hergestellt wird. Diese Leitung würde dann der Erschließung der Flurstücke 231, 232, 233 und 234 dienen. Ich empfehle daher, mit den Anliegern wegen gemeinsamer Erstellung dieser Leitung zu verhandeln. Nach Abschluß der Verhandlungen ist der Stadt Lohne eine Bestätigung von den beteiligten Grundstückseigentümern vorzulegen, daß die Leitung, wie im Plan dargestellt, nach näherer Angabe des Stadtbauamtes verlegt wird und die zu errichtenden Wohnhäuser an diese Leitung angeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß nach Anschluß der Gebäude von der Stadt Lohne Anliegerbeiträge für die Schmutzwasserkanalisation erhoben werden.

Anlage

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage:

(Meyer)

Beschlussempfehlung

**Die genannten Flurstücke werden nicht in die Planung mit aufgenommen. Die Kartengrundlage wird aktualisiert.**

Die Flurstücke nördlich des Geltungsbereiches (229 bis 234 der Flur 22) sind von Wald entsprechend § 2 NWaldG bestanden. Ebenfalls ist der Stellungnahme des Landkreises Vechta im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung zu entnehmen, dass es sich um Wald handelt. Diesen Flächen obliegt damit ein Schutzanspruch, der nicht mit der Ausweisung von Wohngebieten vereinbar ist. Zudem wird auch das von Wald bestandene Flurstück 228/2 im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich genommen, um nicht in diesen Biototyp einzugreifen.

Darüber hinaus liegen die Flurstücke 231 bis 234 der Flur 22 innerhalb des großflächigen Landschaftsschutzgebietes LSG VEC 032 (Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld). „In einem Landschaftsschutzgebiet sind [...] alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen“ (§ 26 (2) BNatSchG). Somit ist auch die geforderte Entwicklung von Bauland nicht mit dem Landschaftsschutzgebiet vereinbar.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Zudem würde mit einer Ausdehnung der Bauflächen die Wohnbebauung näher an einen ansässigen Geflügelschlachtbetrieb nördlich des Plangebietes rücken, was zu Problemen mit Geruchs- und Schallimmissionen führen würde. Aufgrund dessen werden Teile der nördlichen Wohnbaugrundstücke an der Straße <i>Am Grevingsberg</i> im Weiteren auch als lärmvorbelasteter Bereich gekennzeichnet.</p> <p>Die Ausgestaltung des Geltungsbereiches liegt im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Lohne, welche aufgrund der o.a. Bedingungen keine Erweiterung in Richtung Norden vorsieht. Den naturschutzfachlichen Belangen wird damit entsprochen.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## B) Träger öffentlicher Belange, die keine Hinweise und Anregungen haben:

Verfahren: § 4 (2) BauGB

- Forstamt Ankum (Niedersächsische Landesforsten)
- Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Nowega GmbH
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbehörde und Verkehr
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover
- Landkreis Diepholz
- PLEdoc GmbH
- Avacon netz GmbH
- GASCADE Gastransport GmbH
- Stadt Vechta
- Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
- Gastransport Nord GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

## C) Träger öffentlicher Belange, die Hinweise und Anregungen gegeben haben:

(Anregung im Originaltext vorweg)

Verfahren: § 4 (2) BauGB

|   |                                                              |    |
|---|--------------------------------------------------------------|----|
| 1 | EWE Netz GmbH, 11.07.2019.....                               | 8  |
| 2 | Landkreis Vechta, der Landrat, 29.08.2019.....               | 9  |
| 3 | Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 26.08.2019.....  | 14 |
| 4 | Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 27.08.2019..... | 14 |
| 5 | Telekom Deutschland GmbH, 21.08.2019.....                    | 16 |

### 1 EWE Netz GmbH, 11.07.2019 (B+F)

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingabe | <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch recht-</p> |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | <p>lich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können – damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite.</p> |
| Beschlussempfehlung | <p><b>Die Schutzbestimmungen der Leitungen sind im Rahmen von Ausbauplanungen von den Vorhabenträgern zu beachten. Für die vorliegende Planung ergeben sich durch die Schutzbestimmungen keine Veränderungserfordernisse.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## 2 Landkreis Vechta, 29.08.2019 (B+F)

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingabe 1 – Landkreis | <p>Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p><u>Städtebau</u></p> <p>Die Abstufung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Verlauf der Landwehrstraße. An der Einmündung zur Straße Am Grevingsberg ändert sich das Baugebiet in ein Mischgebiet. Somit befinden sich die Wohngebiete WA 3 und WA 4 östlich und westlich zwischen Mischgebieten. In der Begründung sollte auf die Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung eingegangen und das städtebauliche Konzept nachvollziehbar erläutert werden.</p> <p>Die Wohngebiete WA 3 und WA 4 auf den Flächen des ehemaligen Betonwerks haben sehr große Bautiefen. Eine innere Erschließung ist nicht vorgesehen, so dass keine im Wohngebiet typische Struktur mit kleinen Grundstücken entsteht. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von dreigeschossigen Gebäuden ermöglicht. In der Begründung sollte darauf eingegangen werden, welche städtebaulichen Absichten im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts mit den Festsetzungen verfolgt werden.</p> |
| Beschlussempfehlung   | <p><b>Die Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sowie das städtebauliche Konzept werden im Rahmen der Begründung näher ausgeführt.</b></p> <p>Folgender Passus wird sinngemäß in der Begründung ergänzt: „Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in einem zusammenhängenden Konzept ermöglicht werden,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>welche durch eine private Erschließung erschlossen werden. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan keine innere Erschließung in diesem Bereich vorgesehen.</p> <p>Für die Vereinbarkeit mit den umgebenden Strukturen werden unterschiedliche Festsetzungen für die beiden allgemeinen Wohngebiete getroffen. Entlang der Landwehrstraße und angrenzend an die umliegenden Strukturen (WA 3) werden geringer Höhen bzw. eine geringere Geschossigkeit als im innenliegenden WA 4 festgesetzt, damit sich die neue Wohnbebauung in die Umgebung einfügt. Somit kann eine für Mehrfamilienhäuser angemessene Bebauung erfolgen, ohne die angrenzenden Strukturen zu beeinträchtigen.“</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingabe 2 – Landkreis | <p><b><u>Umweltschützende Belange</u></b></p> <p>Im Bestand ist aufgrund der annähernden Vollversiegelung der Industrie- und Gewerbeflächen (OGI/OGG) ein Wertfaktor von 0 WE in die Eingriffsbilanzierung einzustellen. Das gilt auch für Parkplätze (OVP). Das in diesen Bereichen evtl. vorhandene Begleit-grün ist getrennt zu bilanzieren. Für die Verkehrsfläche OVS sind die versiegelten Bereiche und das vorhandene Straßenbegleitgrün getrennt zu bilanzieren. Die Wertigkeiten der Flächen OFL, OEL und PHH sind nach versiegelten Bereiche und vorhandenen Außenanlagen/Bepflanzungen getrennt zu bilanzieren.</p> <p>Für die Wegflächen (OVW) ist aufgrund der Befestigung mit Schotter ein Wertfaktor von 0,2 WE einzustellen.</p> <p>Erfahrungsgemäß wird in Gewerbe- und Mischgebieten der überwiegende Teil der Freifläche als Hof- und Lagerflächen genutzt und in der Regel mit Schotter oder Pflaster befestigt. Deshalb ist das festgesetzte Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet (PZ/PH) mit 0,8 WE in die Bilanzierung einzustellen. Die Grünflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind mit 1,0 WE in die Bilanzierung einzustellen. Für die geplante Verkehrsfläche OVS sind die versiegelten Bereiche und das vorhandene Straßenbegleitgrün getrennt zu bilanzieren.</p> |
| Beschlussempfehlung   | <p><b>Die Bilanzierung wird entsprechend der Eingaben des Landkreises Vechta angepasst.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingabe 3 – Landkreis | <p>Im Geltungsbereich befinden sich Waldflächen. Bevor Waldflächen überplant werden muss die zwingende Notwendigkeit nachgewiesen werden diese Waldflächen in Anspruch zu nehmen. Auf dem Flurstück 228/2 der Flur 22 befindet sich ein Eichen-Mischbestand mit einem hohen Biotopwert. Nach dem Faunistischen Fachbeitrag sind in dieser Waldfläche drei potentielle Quartierbäume für Fledermäuse sowie ein Brutverdacht der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Art Grünspecht (vgl. Zilz 2017). Aufgrund des hohen Biotopwertes wird die Überplanung dieser Waldfläche im Flächenverhältnis 1:1 aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt. Eine forstfachliche Bewertung der Fläche zur Beurteilung ihrer Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion ist vornehmen. Auf den Flurstücken 219/2 und 236/10 der Flur 22 befinden sich weitere Waldflächen, die in der Örtlichkeit jedoch nicht mehr vorhanden sind und als Lagerplatz oder als Baumschule genutzt werden. Für diese Waldflächen kann der vorgesehene Waldersatz im Flächenverhältnis 1:1 anerkannt werden. Die Waldersatzflächen sind nachzuweisen.</p> <p>Zur Verminderung von Konflikten durch die heranrückende Bebauung und zum Schutz des Waldrandes und der verbleibenden Restwaldflächen ist ein stufig aufgebauter Waldmantel mit vorgelagertem Saum vorzusehen. Zur Verminderung von Konflikten durch die heranrückende Bebauung und zum Schutz des Waldrandes der verbleibenden Restwaldflächen ist die im Plan-</p> |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | <p>entwurf vorgesehene Baugrenze in einem Abstand von 10 m entlang der Nordgrenze des Flurstückes 228/2 weiterzuführen. Innerhalb dieser Baugrenze ist eine Pufferzone in Form eines stufig aufgebauten Waldmantels mit vorgelagertem Saum vorzusehen.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich eine geschützte Wallhecke. Wallhecken sind geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG. Sie dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz sind den Wallhecken vorgelagerte Schutzzonen in einem Abstand von 10 m als Maßnahmenflächen vorzusehen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Beschlussempfehlung   | <p><b>Das Flurstück 228/2 wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen und damit von einer Überplanung ausgeschlossen.</b></p> <p>Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der genannten Waldfläche, wird von Seiten der Stadt Lohne von einer Überplanung abgesehen. Die naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche wird damit beachtet. Das südlich angrenzende Flurstück (227/1) kann weiterhin im Rahmen des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes bebaut werden. Es wird in einem Abstand von 3 m zur neuen Geltungsbereichsgrenze im Norden die Baugrenze festgesetzt. Die Erhöhung des Abstandes auf 10 m wird von Seiten der Stadt als nicht erforderlich erachtet. In der derzeitigen Bestandssituation sind ebenfalls Bebauungen bis zu diesen Abstand zum Wald vorhanden. Zudem liegen hier sehr schmale Grundstücke (rd. 15 m) vor, sodass ansonsten keine Bebauung möglich wäre.</p> <p><b>Zum Schutz der Wallhecke wird die Baugrenze verlegt. Sie wird in einem Abstand von 10 m zur Wallhecke geführt.</b></p> <p>Die Verlegung der Baugrenze wird als ausreichend betrachtet und die zusätzliche Festsetzung einer Maßnahmenfläche als nicht erforderlich. In diesem Bereich bestehen bereits Nebenanlagen, die zu keiner Störung der Wallhecke führen. Um die Wallhecke jedoch vor Beeinträchtigungen zu schützen wird folgender Hinweis neu in die Planzeichnung mit aufgenommen: <i>„Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz der Wallhecke sind in einem Abstand von 10 m zur Wallhecke alle Handlungen und Maßnahmen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, verboten.“</i></p> |
| Eingabe 4 – Landkreis | <p>Gemäß des Faunistischen Fachbeitrages besitzt das Untersuchungsgebiet besonders im Norden aufgrund der vorhandenen Alt- und Höhlenbäume ein mittleres bis lokal hohes Quartierpotenzial für Baum bewohnende Fledermausarten. Im Westen des Plangebietes befinden sich in Holz- und Geräteschuppen Sommerquartiere der Zwergfledermaus sowie ein Quartierverdacht der Breitflügelfledermaus. Des Weiteren kommt dem Untersuchungsraum eine mittlere bis hohe Bedeutung als Jagdlebensraum zu. Insgesamt gesehen stellt sich das Untersuchungsgebiet als Funktionsraum von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Fledermäuse dar. In Bezug auf die Bewertung des Brutvogelbestandes ergibt sich gemäß des Faunistischen Fachbeitrages zum einen eine hohe Bedeutung des Untersuchungsraumes als Vogelbrutgebiet sowie zum anderen eine mittlere Bedeutung als Brutgebiet für gefährdete Arten. Durch Rodungsmaßnahmen sowie durch Abriss von Schuppen/Gebäuden sind Zerstörungen von Fledermausquartieren sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln zu erwarten. Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind konkret darzulegen und in den Hinweis zum Artenschutz mit aufzunehmen. Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollten die im Plangebiet verzeichneten potenziellen Quartierbäume als zu erhalten festgesetzt werden (vgl. Plan 1.2</p>                                                                                                                                                                                                |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | <p>Faunistischer Fachbeitrag).</p> <p>In dem Hinweis zum Artenschutz ist zudem mit aufzunehmen, dass zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen sind. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.</p> <p>Umsetzung und Fortbestand der Kompensationsmaßnahmen sind zu überwachen und über vertragliche Vereinbarungen abzusichern.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Beschlussempfehlung | <p><b>Die Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden im konkreten Einzelfall festgelegt.</b></p> <p>Auf die vorherige konkrete Festlegung wird verzichtet, da eine Bebauung insbesondere der Gartenbereiche in den allgemeinen Wohngebieten nicht absehbar ist. Es ist nicht vorhersehbar, ob, wann und in welchem Umfang eine Bebauung entstehen wird. Zudem wird das besonders wertvolle Flurstück im Norden (228/2) aus dem Geltungsbereich genommen und kann nun nicht mehr bebaut werden. Darüber hinaus werden auf den Flächen des Gartenbaubetriebs Änderungen vorgenommen. Die Baugrenzen werden eng um die Grundrisse der bestehenden Gebäude gefasst und die GRZ wird erheblich verringert, womit sich wichtige bestehende Bäume nicht mehr im überbaubaren Bereich befinden.</p> <p>Darüber hinaus ein Ziel der Planung die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbegebietsbrache, um eine derzeitige aufgegebene Gewerbenutzung in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Dadurch wird eine fast vollständig versiegelte Fläche entsiegelt und kann für die Fauna einen Lebens- und Jagdraum bieten. Durch diesen Eingriff wird zudem kein Lebensraum für Tiere zerstört.</p> <p><b>Dem Vorschlag einer Festsetzung der Quartiersbäume als erhaltenswert festzusetzen wird nicht gefolgt. Die Ergänzung des Hinweises und damit die Überprüfung der Bäume vor Fällarbeiten durch eine sachkundige Person wird als ausreichend erachtet.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme des Landkreises ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis wird wie folgt in der Planzeichnung geändert:</p> <p><i>„Im Geltungsbereich ist mit Vorkommen von Niststätten europäischer Vogelarten zu rechnen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie</i></p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen.</p> <p>Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnesster/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiersnutzung.</p> <p>Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.“</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

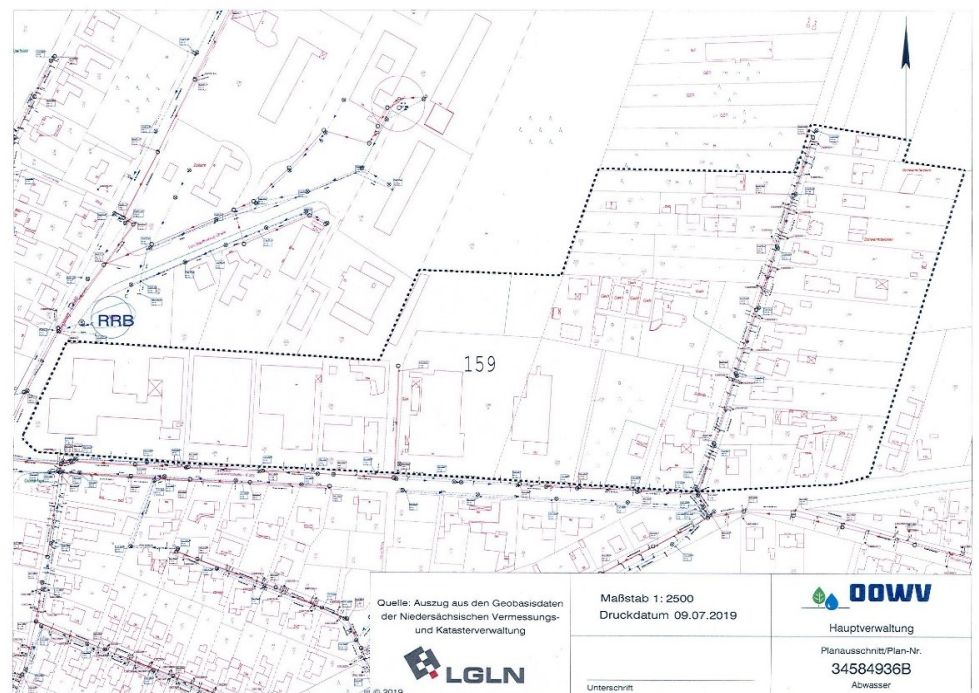
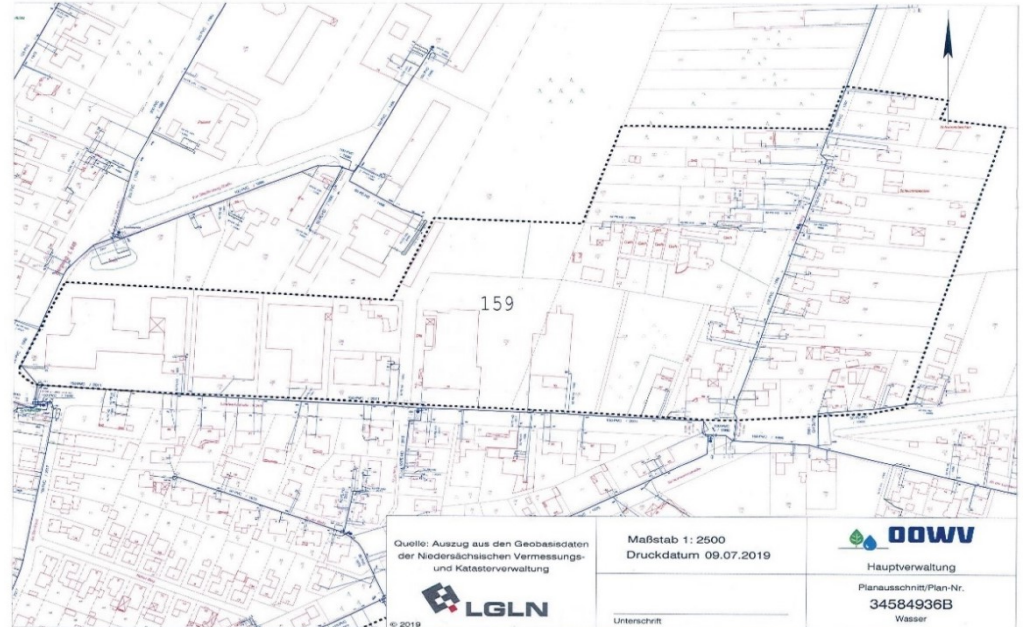
|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingabe 5 – Landkreis | <p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Die Regelung des Oberflächenwasserabflusses ist konkret aufzuzeigen. Eine Abflussverschärfung ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Die Einleitung in das Grundwasser sollte der Ableitung des Niederschlagswassers vorgezogen werden. Voraussetzung ist allerdings, dass der anstehende Boden die erforderliche Durchlässigkeit aufweist, und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden ist.</p>                                                                                       |
| Beschlussempfehlung   | <p><b>Der Oberflächenabfluss wird über die zweite örtliche Bauvorschrift geregelt.</b></p> <p>Darin wird eine Versickerung des anfallenden Wassers in den Misch- und allgemeinen Wohngebieten vorgeschrieben. Die Versickerung von Oberflächenwasser in den Gewerbegebieten und von sonstigen Flächen wird beschränkt. Insgesamt wird es zu keiner Abflussverschärfung kommen. Derzeit bestehende fast vollständig versiegelte Flächen (Betonwerk) werden zudem entsiegelt. Die bestehende Bauvorschrift wird als ausreichend erachtet.</p> |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingabe 6 – Landkreis | <p><u>Altlasten</u></p> <p>Bei der orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchung handelt es sich nicht um eine umfassende Untersuchung des ehemaligen Betonwerkes auf nutzungsbezogene Altlasten. Bodenverunreinigungen, die durch die langjährige Nutzung entstanden sind, können nicht ausgeschlossen werden. Der Rückbau ist gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Der Beginn des Rückbaus ist mir mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.</p> |
| Beschlussempfehlung   | <p><b>Die genannten Punkte sind bereits Teil der Hinweise. Die Regelung wird als ausreichend erachtet.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### 3 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 26.08.2019 (B)

Eingabe Seite 1-2

In unserem Schreiben vom 07.04.2017 – AP-LW-AWL/17/Sa – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.



Beschlussempfehlung

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

### 4 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 27.08.2019 (B)

Eingabe Seite 1-2

In o.g. Angelegenheit bedanken wir uns für eingeräumte Fristverlängerung bis zum 28.08. d.M.  
Zu dem B-Plan 159 äußern wir uns wie folgt:

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | <p>Im Bereich des WA 3 befindet sich der Gartenbaubetrieb Middendorf. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sind Gartenbaubetriebe in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig. Laut Begründung werden in diesem wie auch im WA 4 keine der nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, so dass Gartenbaubetriebe und andere nicht störenden Gewerbebetriebe somit ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine solche Absichtserklärung in der Begründung zum B-Plan ist u. E. nicht ausreichend. Vielmehr muss in den textlichen Festsetzungen des B-Planes zu WA3 ausdrücklich bestimmt werden, dass Gartenbaubetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 4 ausnahmsweise zulässig sind.</p> <p>Aus dem schalltechnischen Gutachten ergibt sich überdies, dass der Gartenbaubetrieb saisonbedingt geräuschintensive Geräte (Kettensäge, Holzspalter, Fräsen) einsetzt. Die Berechnungen hätten ergeben, dass mit heranrückender Wohnnutzung organisatorischer bzw. aktiver Schallschutz erforderlich sei, was bei der Planung zu berücksichtigen sei. Es ist aus dem B-Plan aus unserer Sicht nicht zu entnehmen, wie diese Konfliktsituation planerisch bewältigt werden soll. Hier ist das Abwägungsgebot in der Ausprägung als Gebot der Konfliktbewältigung verletzt, da ein durch die Planung hervorgerufen Problem zu Lasten des betroffenen Gartenbaubetriebes aus unserer Sicht ungelöst bleibt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Beschlussempfehlung | <p><b>Die Flächen des ansässigen Gartenbaubetriebes werden im weiteren Planverfahren als Mischgebiete festgesetzt.</b></p> <p>In einem Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.</p> <p><b>Zwischen der neu geplanten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Betonwerk und der Gärtnerei wird im weiteren Planverfahren ein sonstiges Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt (Discounter) festgesetzt, der einen Puffer zwischen den vorhandenen (Gartenbaubetrieb) und geplanten (Wohngebiet) Nutzungen darstellt. Die Kosten für die Umstellung der erforderlichen Kettensägen auf Elektrokettensägen werden vom Investor, der auf der Fläche des ehemaligen Betonwerkes die geplante Wohnbebauung entwickeln möchte, übernommen.</b></p> <p>Zur Überprüfung der Lärmimmissionen wurde eine neue schalltechnische Berechnung in Auftrag gegeben, die sowohl die Immissionen der betreffenden Gärtnerei als auch des neu geplanten Lebensmitteldiscounters ermittelt und die Auswirkungen auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen (Wohnbebauung) abschätzt.</p> <p>Zum Schutz des geplanten Wohngebietes sind folgende flankierende Schallschutzmaßnahmen an der Grenze zum Garten- und Landschaftsbaubetrieb über eine privatrechtliche Regelung vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine 2 m hohe und ca. 14 m lange Schallschutzwand an der Südseite des Steinlagers und eine</li> </ul> <p>3 m hohe und ca. 8,5 m lange Schallschutzwand zwischen der Nordseite des Nahversorgermarktes und der Südseite der Abstellhalle des Gartenbaubetriebes sind zu errichten. Die Höhen beziehen sich auf das Geländeniveau der Abstellhalle und des Steinlagers. Die Kosten für diese Schallschutzmaßnahmen trägt der Investor des neuen Wohnquartiers. Mit diesen Maßnahmen und der Schallabschirmung des Marktgebäudes unterschreiten die Geräusche des Gartenbaubetriebes im geplanten Wohngebiet den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage deutlich. In Nächten ohne Winterbetrieb wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) unterschritten. In Nächten mit Winterdienst wird der Immissionsrichtwert um weniger als 5 dB(A) überschritten. Aber auch bei den letztgenannten nächtlichen Überschreitungen wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) eingehalten. Da auch in Mischgebieten Wohnnut-</p> |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>zungen allgemein zulässig sind, handelt es sich bei den vorliegenden Immissionswerten nicht um gesundheitsschädlichen Lärmemissionen. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit gesichert. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Überschreitungen der Nachtwerte ausschließlich durch den vom Gartenbaubetrieb betriebenen Winterdienst verursacht werden. Die Häufigkeit dieser Winterdienste nimmt in den letzten Jahren zunehmend ab und kann daher nahezu als seltenes Ereignis eingestuft werden.</p> <p>Insgesamt handelt es sich bei diesem Standort um eine Gemengelage, in der lärmintensivere Betriebe wie der Gartenbaubetrieb und das ehemalige Betonwerk in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung bestehen und bestanden. Konflikte diesbezüglich sind bisher nicht bekannt geworden. Aufgrund der erheblichen Wohnungsnachfrage hält die Stadt Lohne die Entwicklung dieses Standortes zur Schaffung neuen Wohnraums trotz der erhöhten Immissionswerte für vertretbar.</p> <p>Auf den Flächen des Gartenbaubetriebes ist auf Grund der vorhandenen vom Betreiber selber verursachten Lärmemissionen eine Erweiterung der Wohnbebauung nicht möglich. Bei den vorhandenen Gebäuden orientieren sich zur Wahrung des Bestandsschutzes die Baugrenzen an die Grundrisse der Gebäude. Die Baugrenzen werden daher eng um die bestehende Bebauung festgesetzt. Zudem wird das in diesem Bereich bisher geplante allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzung eines Mischgebietes ersetzt.</p> <p>Demnach werden die gewerblichen Nutzungen des ansässigen Gartenbaubetriebes nicht mehr als bisher (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber der schon jetzt vorhandenen Wohnbebauung) eingeschränkt und darüber hinaus neuer erforderlicher Wohnraum auf einer Gewerbegebietsbra-<br/>che geschaffen.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 5 Telekom Deutschland GmbH, 21.08.2019 (B+F)

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingabe Seite 1-2   | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <a href="https://trassenauskunft-kabeltelekom.de">https://trassenauskunft-kabeltelekom.de</a> oder mail: <a href="mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de">Planauskunft.Nord@telekom.de</a>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> |
| Beschlussempfehlung | <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Ausbauplanungen von den Vorhabenträgern beachtet. Für die vorliegende Planung ergibt sich kein Änderungsbedarf.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



## D) Sonstige Eingaben / Änderungen - Politik / Verwaltung / Planer

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Politik    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Verwaltung | <p>Neben dem Gartenbaubetrieb und den westliche gelegenen Gewerbebetrieben wurden auch die Emissionen des nun geplanten Nachversorgers ermittelt. Dazu wurde eine Kundenfrequenz von 1.045 Pkw/d, eine Nutzungsdauer des Parkplatzes von 06 – 22 Uhr (Öffnungszeit Nahversorger bis 21:30 Uhr) und die abgestimmten Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik zugrunde gelegt. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) überwiegend eingehalten oder unterschritten. Lediglich an zwei betroffenen Häusern im Nahbereich des Parkplatzes wird der Immissionsrichtwert von 55 dB (A) rechnerisch um bis zu 3 dB überschritten. Die Überschreitung ist wesentlich auf die relativ geringen Abstände zwischen Parkplatz und geplanten Wohnhäuser zurück zu führen. Da das verwendete Berechnungsverfahren der Parkplatzlärmstudie und die Annahmen zur Parkplatznutzung konservativ ist, ist zu erwarten, dass die Schallimmissionen im Mittel aller Öffnungstage niedriger sind als mit der konservativen Berechnung ermittelt. Dies ist mit den Erläuterungen der Parkplatzlärmstudie und weiteren Vergleichsmessungen begründbar.</p> <p>Für die Umsetzung des Bebauungskonzeptes ist ein weiteres Abrücken vom Parkplatz des Lebensmitteldiscounters, insbesondere vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs in Lohne, nicht möglich. Auch bei diesen Abständen zwischen Parkplatz und geplanten Wohnhäusern werden die höheren Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) für Mischgebiete unterschritten, so dass auch in diesem Fall im Rahmen der städtebaulichen Abwägung gesunde Wohnverhältnisse angenommen werden.</p> <p>Demnach werden die gewerblichen Nutzungen des ansässigen Gartenbaubetriebes nicht mehr als bisher (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber der schon jetzt vorhandenen Wohnbebauung) eingeschränkt und darüber hinaus neuer erforderlicher Wohnraum auf einer Gewerbegebietsbrauche geschaffen.</p> <p>Im Rahmen der neuen schalltechnischen Berechnung wurde der nördlich vom Plangebiet gelegene Geflügelschlachtbetrieb mitberücksichtigt. Von diesem gehen Lärmimmissionen aus, die im Bereich des nordöstlichen Plangebietes (vorwiegend die östlichen Grundstücke der Straße <i>Am Grevingsberg</i>) nachts zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) führen. Dabei wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) vollständig eingehalten. Da in Mischgebieten das Wohnen allgemein zulässig ist, kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse dennoch gesichert sind. Zudem besteht diese Situation bereits seit längerem und bisher wurden auch hier keine Beeinträchtigungen an die Stadt herangetragen.</p> <p>Da es sich hierbei jedoch nicht um einzelne Nächte handelt (wie durch den Winterdienst der Gärtnerei), wird dieser Bereich als schallindiziertes WA (WA*) festgesetzt. .</p> |
| Planer     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|            | <p>In einer Stellungnahme der GMA vom 08.02.2021 zur geplanten Ansiedlung eines Netto Marken-Discounters an der Landwehrstraße wurden in der Zusammenfassung folgende Aussagen getroffen:</p> <p>Im vorliegenden Fall wurde überprüft, ob die geplante Ansiedlung einer Filiale von Netto Marken-Discount die Voraussetzungen erfüllt, um als sog. nicht-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>raumbedeutsames Vorhaben eingeordnet werden zu können. Entsprechend den Vorgaben der Landes-Raumordnung sind die „Umsatzherkunft“ und die Sortimentsaufteilung“ wie folgt einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Vorhabenumsatz muss zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich erzielt werden.</li> <li>• Auf mind. 90 % der Verkaufsfläche müssen periodische Sortimente angeboten werden.</li> </ul> <p>Der fußläufige Nahbereich des Vorhabens umfasst umliegende Wohnquartiere mit über 1.900 Einwohner, wobei infolge neuer Wohnhäuser am Standort zukünftig weitere Einwohner hinzukommen. Auch wenn ein Teil des Umsatzes mit Verbrauchern aus weiteren Wohnquartieren bzw. aus Zehrusen und Hamburg erzielt wird, kann mehr als die Hälfte (rd. 54 %) des Umsatzes mit Verbrauchern aus dem fußläufigen Nahbereich generiert werden. Das Kriterium „Umsatzherkunft“ wird beim Vorhaben erfüllt.</p> <p>Für die Netto-Filiale wird eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> angestrebt, d. h. nur auf 100 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche dürfen aperiodische Sortimente geführt werden.</p> <p>Durch das Vorhaben werden Umsatzumverteilungen ausgelöst, welche zu einer Betriebsschwächung des K+K Supermarktes führen werden. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt wird in seiner Funktionsfähigkeit allerdings nicht beeinträchtigt.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## E) Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Planung infolge aller Eingaben aus der öffentlichen Auslegung

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planzeichnung</b> des B-Plans Nr. 159      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Flächen der ansässigen Gärtnerei werden einheitlich als Mischgebiet festgesetzt, die GRZ wird verringert und die Baugrenzen verändert.</li> <li>• Zwischen der neu geplanten Wohnbebauung und der Gärtnerei wird ein Sonstiges Sondergebiet für einen Lebensmitteldiscounter festgesetzt.</li> <li>• Die Errichtung von Lärmschutzwänden wird festgesetzt.</li> <li>• Das Flurstück 228/2 wird aus dem Geltungsbereich genommen.</li> <li>• Die Baugrenze entlang der Wallhecke wird versetzt.</li> <li>• Ein Hinweis zu den Schutzbestimmungen der Wallhecke wird neu aufgenommen.</li> <li>• Der Hinweis zum Artenschutz wird ergänzt.</li> </ul> |
| <b>Begründung</b> des B-Plans Nr. 159         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das städtebauliche Konzept wird näher ausgeführt.</li> <li>• Die Bilanzierung wird angepasst.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Planzeichnung</b> der 80. Änderung des FNP | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Sonderbaufläche wird östlich der neu geplanten Wohnbebauung dargestellt.</li> <li>• Die Wohnbauflächen werden verkleinert; die bestehende Darstellung als Mischbaufläche wird beibehalten, sodass diese Bereiche nicht mehr Teil des Änderungsbereiches sind.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Begründung</b> der 80. Änderung des FNP    | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Erneute Auslegung</b>                      | Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungs-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                |
|--------------------------------|
| planänderung ist erforderlich. |
|--------------------------------|

**Beschlussvorschlag:**

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Die 80. Änderung des Flächennutzungsplans '80, der Bebauungsplan Nr. 159 für den Bereich „nördlich Landwehrstraße / westlich und östlich Am Greivingsberg“, die örtlichen Bauvorschriften und die Begründungen hierzu werden erneut öffentlich ausgelegt.

Gerdesmeyer

**Anlagenverzeichnis:**

Stellungnahmen