

Landkreis Vechta | Postfach 1353 | 49375 Vechta

Stadt Lohne  
Vogtstr. 26  
49393 Lohne

Ravensberger Str. 20  
49377 Vechta

Sachbearbeiter/in  
**Herr Heuer**

Amt für Wirtschaftsförderung und Kreis-  
entwicklung

Zimmer Nr. E12

Tel.: 04441/898-2474

Fax: 04441/898-1035

eMail: 2474@landkreis-vechta.de

Sprechzeiten

s.u. oder nach Terminvereinbarung

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)  
**80.01012-2017-60**

Datum  
12.08.2021

**Bebauungsplan Nr. 159 "nördlich der Landwehrstraße /westlich und  
östlich am Grevingsberg"  
Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Zum Bebauungsplanentwurf nehme ich wie folgt Stellung.

Immissionsschutz

Die Immissionswerte für ein WA-Gebiet werden im WA1+WA2 Gebiet entsprechend des Schalltechnischen Bericht des TÜV Nord (S.8) nicht eingehalten. Der Immissionsrichtwert wird um bis zu 4 dB(A) in unzulässiger Weise überschritten.

Städtebau

Im Bebauungsplan wird der Hinweis gegeben, dass die markierten Teile des „WA 1“ und „WA 2“ „schallindizierte allgemeine Wohngebiet“ sind und daher in den Nachtstunden mit einer Überschreitung von bis zu 4 dB(A) zu rechnen ist. Die Erforderlichkeit dieses Hinweises und die Verträglichkeit mit dem Immissionsschutz gehen aus der Begründung nicht hervor. Der Konflikt, der aufgrund des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen besteht, wird durch den Bebauungsplan verschärft. Es ist nicht ersichtlich, wie Konflikte vermieden bzw. bestehende Konflikte gelöst werden sollen. Das Gebot der Konfliktbewältigung wird durch die Planung nicht erfüllt. In der Begründung ist darzulegen, wie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO in den Baugebieten gewahrt werden soll. Da es sich beim WA 2 um eine Erweiterung der Wohnbauflächen handelt ist sicherzustellen, dass hier der Immissionsschutzkonflikt nicht verschärft wird.

Der Begründung nach ist mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für das WA 4 um bis zu 2 dB(A) zu rechnen. Weiter heißt es, dass die Überschreitung aufgrund der geringen Abstände in Verbindung mit den unvermeidbaren Betriebsgeräuschen zurückzuführen ist. Es wird ein geringer Abstand ge-

**Öffnungszeiten:**  
Mo. - Fr. 8.30 - 12.30 Uhr  
Do. 14.30 - 17.00 Uhr  
bei Terminabsprache auch  
außerhalb dieser Zeiten

**Telefon:**  
(0 44 41) 898 - 0  
**Telefax:**  
(0 44 41) 898 - 1037  
**Internet / eMail:**  
www.landkreis-vechta.de  
info@landkreis-vechta.de

**Konto der Kreiskasse:**  
Landessparkasse zu Oldenburg  
BIC: SLZODE22  
IBAN: DE08 2805 0100 0070 4025 08

**Hausadresse:**  
Landkreis Vechta  
Ravensberger Str. 20  
49377 Vechta

STELLUNGNAHME BPLAN NR 159  
GREVINGSBERG.DOCX

wählt, um eine geplante Bebauung zu ermöglichen und die Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu optimieren. Weiter heißt es, dass von den Immissionen keine Gesundheitsgefährdung ausgeht. Es sollte jedoch näher dargelegt werden, weshalb der Konflikt nicht städtebaulich gelöst werden kann, welche zwingenden Gründe für die Nutzbarkeit des Grundstücks bestehen und weshalb der Ausnutzbarkeit ein höheres Gewicht beigemessen wird, als dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes.

Innerhalb des WA 2 sollen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB, sowie nach § 4 Abs. 3 BauGB nicht zulässig sein. Somit bleibt lediglich eine reine Wohnnutzung zulässig. Aus der Begründung sollte hervorgehen, weshalb die Nutzung des WA 2 derart stark eingeschränkt werden soll und wie der Charakter eines allgemeinen Wohngebiets erhalten bleiben soll.

Im Bebauungsplan werden mehrere Grundstücke festgesetzt, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen sind. Voraussetzung für eine Baugenehmigung ist gemäß § 30 BauGB, dass die Erschließung gesichert ist. Laut Begründung soll die Erschließung privatrechtlich geregelt werden. Falls keine Einigung der Vertragspartner zur Erschließung der Grundstücke erzielt werden kann, können unter Umständen Baugenehmigungen nicht erteilt werden.

#### Umweltschützende Belange

An der Nordgrenze des Flurstückes 227/1 sollte die Baugrenze in einem Abstand von 10 m zur verbleibenden Restwaldfläche festgesetzt werden, um Konflikte zu vermindern. Zwischen der Baugrenze und den Restwaldflächen sollte eine Pufferzone in Form eines stufig aufgebauten Waldmantels mit vorgelegtem Saum vorgesehen werden.

Auf den Flurstücken 219/2 und 236/10 der Flur 22 sind rechtliche Waldflächen vorhanden, die in der Örtlichkeit jedoch nicht mehr vorhanden sind und aktuell als Lagerplatz bzw. als Baumschule genutzt werden. Für diese nicht mehr vorhandenen, aber rechtlich als Wald geltenden Waldflächen kann der im Rahmen der vorliegenden Planung vorgesehene Waldersatz im Flächenverhältnis 1:1 anerkannt werden. Die Waldersatzflächen in einer Größenordnung von 8.850 m<sup>2</sup> sind nachzuweisen.

Dem Faunistischen Fachbeitrag nach besitzt das Untersuchungsgebiet besonders im Norden aufgrund der vorhandenen Alt- und Höhlenbäume ein mittleres bis lokal hohes Quartierspotenzial für baumwohnende Fledermausarten. Im Westen des Plangebietes befinden sich in Holz- und Geräteschuppen Sommerquartiere der Zwergfledermaus sowie ein Quartiersverdacht 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 laut 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. Die Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sollten konkret dargelegt werden und in Planentwurf aufgenommen werden.

Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollten die im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes vorhandenen und in Plan 1.2 des Faunistischen Fachbeitrages verzeichneten potenziellen Quartierbäume als zu erhalten festgesetzt werden.

Der Artenschutzrechtliche Hinweis sollte bezogen auf die Bauzeitenregelung gemäß den Vorgaben des Faunistischen Fachbeitrages dahingehend geändert werden, dass Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Reproduktionszeiten der Brutvögel und Fledermäuse, also nur während der Wintermonate im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen sind.

Die Kompensation des entstehenden Defizits ist im Kompensationsflächenpool Gut Lage geplant. Hierzu ergeht der Hinweis, dass die Umsetzung und der dauerhafte Fortbestand der Kompensationsmaßnahmen zu überwachen und über vertragliche Vereinbarungen abzusichern ist.

#### Altlasten

Die Flurstücke 236/9 und 220/2 (Landwehrstraße 81 und 83) werden im Altlastenkataster als Altstandort 708240/06/07 (ehem. Betonwerk Gerwing) geführt. Die orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchung des Ingenieur- und Sachverständigenbüros Rubach und Partner vom 27.04.2017 hat keine erheblichen Boden- und Grundwasserverunreinigungen festgestellt. Kleinräumige Bodenverunreinigungen können in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden. Sollten diese bei den Tiefbauarbeiten für das Bauvorhaben angetroffen werden, bin ich unverzüglich zu benachrichtigen.

#### Planentwurf

Zur Nachvollziehbarkeit der Raumverträglichkeit des Vorhabens sollte die Stellungnahme der GMA vom 08.02.2021 zu den Planunterlagen aufgenommen werden.

In der Begründung sollte ergänzt werden, dass die Einstufung als nicht-raumbedeutsames Vorhaben auf Grundlage der Sonderregelung des LROP für die „wohnortbezogene Nahversorgung“ basiert.

Bei der Bezeichnung von Baugebieten ist auf die Sonderzeichen in „WA 1\*“ bzw. „WA 2\*“ zu verzichten. Die Definition der Baugebiete ist unbestimmt. Den Ausführungen des Hinweises Nr. 4 nach handelt es sich bei den Gebieten, um „schallindizierte“ allgemeine Wohngebiete. Der Begriff ist nicht definiert. Bezüglich der Überschreitungen des Immissionsrichtwertes sollte auf die bestehende Gemengelage hingewiesen werden.

Die Bezeichnung „Schwimmbecken“ sollte aus dem nordöstlichen Plangebiet gestrichen werden, da es keine Funktion für den Bebauungsplan erfüllt.

Hinweis:

Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Für das Planungsgebiet 159 ist eine Löschwassermenge von  $1 \times 192 \text{ m}^3/\text{h}$  (3200 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Der Abstand zwischen den Hydranten soll 120m nicht überschreiten. Sollte die benötigte Löschwassermenge nicht über das Trinkwassersystem zur Verfügung gestellt werden können, so ist die fehlende Differenz auf andere Art und Weise, z.B. einen Löschwasserbrunnen zu sichern. Objektbezogen können alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen.

Im Auftrage

gez. Heuer

Landkreis Vechta | Postfach 1353 | 49375 Vechta

Stadt Lohne  
Vogtstr. 26  
49393 Lohne

Ravensberger Str. 20  
49377 Vechta

Sachbearbeiter/in  
**Herr Heuer**

Amt für Wirtschaftsförderung und Kreis-  
entwicklung

Zimmer Nr. E12

Tel.: 04441/898-2474

Fax: 04441/898-1035

eMail: 2474@landkreis-vechta.de

Sprechzeiten

s.u. oder nach Terminvereinbarung

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)  
**80.01896-2019-60**

Datum  
12.08.2021

**80. Änderung des Flächennutzungsplanes "nördlich Landwehrstraße/  
westlich und östlich am Grevingsberg"  
Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Zum Änderungsentwurf nehme ich wie folgt Stellung.

Immissionsschutz

Die Immissionswerte für des nördliche WA-Gebiet werden entsprechend des Schalltechnischen Berichtes des TÜV Nord (S.8) für Teile des nordwestlichen Änderungsbereiches nicht eingehalten. Der Immissionsrichtwert wird um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Städtebau

Der Konflikt, der aufgrund des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen im Norden des Änderungsbereich besteht, wird durch die Änderung verschärft. Es ist nicht ersichtlich, wie Konflikte vermieden bzw. bestehende Konflikte gelöst werden sollen. Das Gebot der Konfliktbewältigung wird durch die Planung nicht erfüllt. In der Begründung ist darzulegen, wie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 15 BauNVO in den Baugebieten gewahrt werden soll.

Umweltschützende Belange

Dem Faunistischen Fachbeitrag nach besitzt das Untersuchungsgebiet besonders im Norden aufgrund der vorhandenen Alt- und Höhlenbäume ein mittleres bis lokal hohes Quartierspotenzial für Baum bewohnende Fledermausarten. Im Westen des Plangebietes befinden sich in Holz- und Geräteschuppen Sommerquartiere der Zwergfledermaus sowie ein Quartiersverdacht 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

**Öffnungszeiten:**  
Mo. - Fr. 8.30 - 12.30 Uhr  
Do. 14.30 - 17.00 Uhr  
bei Terminabsprache auch  
außerhalb dieser Zeiten

STELLUNGNAHME 80. ÄND FNP  
GREVINGSBERG.DOCX

**Telefon:**  
(0 44 41) 898 - 0  
**Telefax:**  
(0 44 41) 898 - 1037  
**Internet / eMail:**  
www.landkreis-vechta.de  
info@landkreis-vechta.de

**Konto der Kreiskasse:**  
Landessparkasse zu Oldenburg  
BIC: SLZODE22  
IBAN: DE08 2805 0100 0070 4025 08

**Hausadresse:**  
Landkreis Vechta  
Ravensberger Str. 20  
49377 Vechta

Schutzgut Fledermäuse dar. In Bezug auf die Bewertung des Brutvogelbestandes ergibt sich laut 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. Die Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sollten konkret dargelegt werden und in Planentwurf aufgenommen werden.

Die Kompensation des entstehenden Defizits ist im Kompensationsflächenpool Gut Lage geplant. Hierzu ergeht der Hinweis, dass die Umsetzung und der dauerhafte Fortbestand der Kompensationsmaßnahmen zu überwachen und über vertragliche Vereinbarungen abzusichern ist.

#### Altlasten

Die Flurstücke 236/9 und 220/2 (Landwehrstraße 81 und 83) werden im Altlastenkataster als Altstandort 708240/06/07 (ehem. Betonwerk Gerwing) geführt. Die orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchung des Ingenieur- und Sachverständigenbüros Rubach und Partner vom 27.04.2017 hat keine erheblichen Boden- und Grundwasserverunreinigungen festgestellt. Kleinräumige Bodenverunreinigungen können in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden. Sollten diese bei den Tiefbauarbeiten für das Bauvorhaben angetroffen werden, bin ich unverzüglich zu benachrichtigen.

#### Planentwurf

Zur Nachvollziehbarkeit der Raumverträglichkeit des Vorhabens sollte die Stellungnahme der GMA vom 08.02.2021 zu den Planunterlagen aufgenommen werden.

In der Begründung sollte ergänzt werden, dass die Einstufung als nicht-raumbedeutsames Vorhaben auf Grundlage der Sonderregelung des LROP für die „wohnotbezogene Nahversorgung“ basiert.

Im Auftrage

gez. Heuer

Stadt Lohne  
Vogtstr. 26  
49393 Lohne

Ihre Zeichen/Nachricht vom  
29.06.2021  
Ihr/Ihre Ansprechpartner/in  
Lars Litzkow  
E-Mail  
Litzkow@oldenburg.ihk.de  
Tel.  
0441 2220-310  
Fax  
0441 2220-5310

13. August 2021  
Hv / Li

**Entwurf der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und des  
Bebauungsplanes Nr. 159 für den Bereich nördlich Landwehrstraße/ westlich und  
östlich Am Greivingsberg der Stadt Lohne  
hier: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Lohne möchte mit dem Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets schaffen. Nach der Aufgabe eines Betonsteinwerks befindet sich im Zentrum des Plangebiets seit 2014 eine Industriebrache, die bisher planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. In diesem Bereich sind nun eine Wohnsiedlung und ein Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> geplant. Der westliche Teil des Plangebietes ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Wir nehmen zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung:

Gegen die Planziele der Sicherung von Gewerbebetrieben und einer moderaten Nachverdichtung der Wohnbebauung haben wir keine Bedenken. Hinsichtlich der vorgesehenen Ansiedlung eines Nahversorgers jedoch folgende Hinweise:

Da für den Nahversorger eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> angestrebt wird, sind die diesbezüglichen Regelungen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) zu beachten.

Die Stadt Lohne orientiert sich bei der Einzelhandelsentwicklung am Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019/2020) für die Stadt Lohne, das am 17.06.2020 vom Rat der Stadt Lohne beschlossen wurde (EZK). Die Oldenburgische IHK war an der Erarbeitung des Konzepts beteiligt. Wir befürworten die darin formulierten Leitziele grundsätzlich – insbesondere die Priorisierung der Entwicklung des Hauptzentrums und die Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung.

Den Planunterlagen liegt zudem die „Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung einer Filiale von Netto Marken-Discount in Lohne, Landwehrstraße“ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH mit Datum vom 08.02.2021 bei (Stellungnahme).

### **Zur Stellungnahme**

Verträglichkeitsgutachten - wie die hier vorliegende Stellungnahme - können nur zur sachgerechten Abwägung von Planvorhaben genutzt werden, wenn sie widerspruchsfrei, nachvollziehbar und verständlich formuliert sind (vgl. z. B. BVerwG 25.4.2000 – 4 BN 20.02 und OVG Lüneburg 18.2.2011 – 1 ME 252/10, BRS 78 Nr. 184 (FOC Soltau); OVG Lüneburg 10.1.2014 – 1 ME 158/13; OVG Koblenz, 15.11.2010 – 1 C 10320/09; OVG Münster 1.12.2015 – 10 D 91.93.NE; 28.9.2016 – 7 D 96/14.NE).

Der Gutachter nutzt zur Prognose der Umsatzhöhe und der Umsatzherkunft des Planvorhabens das sogenannte „Marktanteilskonzept“. Die Ergebnisse des Ansatzes basieren sehr stark auf gutachterlich gesetzten Annahmen zu erzielbaren Marktanteilen in verschiedenen Zonen des Einzugsgebiets. Die GMA führt hierzu aus, dass in die Ermittlung der Marktanteile zahlreiche Faktoren eingeflossen seien, wie die Rahmenbedingungen am Standort, verkehrliche Erreichbarkeit, Wettbewerber sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte (vgl. S.13). Die analytische und methodische Vorgehensweise bei der Ermittlung der Marktanteile wird jedoch nicht erläutert. Die Stellungnahme hat somit einen „Black-Box“ Charakter und die von der Rechtsprechung geforderte Nachvollziehbarkeit ist nicht vollumfänglich gegeben. Dadurch ist unter Umständen die Rechtssicherheit des Planvorhabens gefährdet. Wir empfehlen, dass der Gutachter die empirischen Daten und analytischen Schritte zur Herleitung der Marktanteile darstellt, um die Rechtssicherheit des Planvorhabens zu erhöhen.

### **Zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem LROP**

Der Nahversorger strebt eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> an. Er gilt somit grundsätzlich als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP. Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie alle Ziele des LROP erfüllen. Eine Kompensation oder „Heilung“ eines verletzten Ziels durch die Einhaltung eines anderen Ziels ist nicht möglich (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S. 11). Das Ziel der Stellungnahme ist es, nachzuweisen, dass es sich bei dem Vorhaben um eine „nicht- raumbedeutsame Nahversorgung“ handelt, die der „wohnotbezogenen Nahversorgung“ dient und deshalb keine Raumbedeutsamkeit hat. Das Vorhaben wäre somit nicht an die Vorgaben des LROP gebunden. Voraussetzung für einen solchen Betrieb ist, dass sein Sortiment zu mindestens 90% aus periodischen Sortimenten (das sind insb. Lebensmittel und Drogeriewaren) besteht und mehr als 50% seines Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich stammt.

Die GMA stellt in Tabelle 2: „Marktanteil- und Umsatzprognose für die Netto-Filiale im Kernsortiment“ auf Seite 13 ihrer Stellungnahme die prognostizierte Herkunft der Kaufkraft und die Marktanteile in % des Planvorhabens dar. Aufgrund des „Black-Box“-Charakters der Stel-

lungnahme können wir die methodische Vorgehensweise des Gutachters an dieser Stelle nicht nachvollziehen und lediglich eine Plausibilitätsprüfung vornehmen.

Zum vom Gutachter prognostizierten Anteil des Streuumsatzes - also des Umsatzanteils von Kunden von außerhalb des Nahbereichs und den angrenzenden Wohnquartieren in Hamburg und Zerhusen - von 0,2 Mio. € und 6 % des jährlichen Gesamtumsatzes stellen wir fest:

- Laut EHI Retail Institute beträgt der durchschnittliche Einkaufsbetrag in Lebensmitteldiscountern im Jahr 2020/2021 in Deutschland 20,62 €.
- Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Lohne. Die Zufahrt zu dem Nahversorger ist direkt über die Landwehrstraße geplant. Diese Straße ist eine Ausfallstraße aus Lohne heraus und eine der beiden Hauptverbindungsrouen der Stadt Lohne in den Landkreis und die Stadt Diepholz.
- Auf dem Grundstück des Nahversorgers sind 60 Stellplätze vorgesehen (vgl. Schalltechnischer Bericht zum Planvorhaben, S. 11).
- Am 3. August 2021 haben wir das Plangebiet in Augenschein genommen. Dabei konnten wir im Zeitraum von 15:05 Uhr bis 15:20 Uhr 94 Fahrzeuge zählen, die den geplanten Standort des Nahversorgers passierten (56 Richtung LK Diepholz, 38 Richtung Lohne). Nimmt man diesen Wert als Basis, rechnet ihn auf eine Stunde hoch, lässt die Unterschiede zwischen Hauptverkehrszeiten (Pendler) und Nebenverkehrszeiten außer Acht und geht von einer Öffnungszeit des Nahversorgers von 14 Stunden täglich (Öffnungszeiten 7:00 Uhr - 21:00 Uhr) an i.d.R. 303 Öffnungstagen im Jahr (365 Tage im Jahr - 52 Sonntage - 10 Feiertage) aus, ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von rund 1,6 Mio. Fahrzeugen pro Jahr bzw. ca. 5.300 Fahrzeugen pro Tag.

Der geplante Nahversorger verfügt somit über

- eine gute Sichtlage und eine unkomplizierte Anfahrtsmöglichkeit für den PKW-Verkehr,
- 60 Stellplätze und
- durch die Lage an einer Ausfallstraße eine hohe Frequenz an motorisierten Kunden die zum großen Teil von außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs stammen dürften.

Wir kommen deshalb zu dem Schluss:

Dass es dem Nahversorger unter diesen Voraussetzungen lediglich gelingen soll ca. 200.000 € Umsatz / pro Jahr bzw. ca. 667 € Umsatz / pro Tag mit Kunden von außerhalb des vom Gutachter definierten Einzugsgebiets zu generieren, ist für uns **nicht plausibel**. Denn dies wären nur durchschnittlich 32 Kunden am Tag mit einem Einkaufsbetrag von 20,62 €, also 0,6% der 5.300 den Standort täglich passierenden Fahrzeugen.

Wir empfehlen, dass der Gutachter die Herleitung seine Einschätzung nachvollziehbar darstellt und diese ggf. korrigiert.

### **Zwischenfazit**

Die Stellungnahme der GMA weist derzeit nicht nachvollziehbar nach, dass es sich bei dem geplanten Nahversorger um ein Projekt der „wohnotbezogenen Nahversorgung“ handelt. Wir empfehlen, dass der Gutachter die Herleitung seiner Einschätzung nachvollziehbar darstellt und ggf. korrigiert. Aufgrund der verkehrsoptimierten Lage des Vorhabens gehen wir derzeit davon aus, dass das Vorhaben ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP darstellt, für das gutachterlich zu prüfen ist, ob alle Ziele des LROP eingehalten werden. Da das Planvorhaben am Ortsrand und außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) von Lohne liegt, wird das Integrationsgebot des LROP nicht eingehalten und das Vorhaben wäre im Sinne des LROP nicht zulässig.

### **Zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem EZK**

Wir begrüßen es grundsätzlich, dass die Stadt Lohne anstrebt, die quartiersnahe Versorgung zu verbessern (vgl. Begründungen, S. 4). Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass laut EZK die Stadt Lohne bereits heute über ein leicht über dem Bundesdurchschnitt liegendes Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-SB-Märkten/ -Geschäften verfügt und lediglich eine Unterversorgung des westlichen Stadtgebiets in punkto wohnungsnaher Versorgung vorliegt (vgl. EZK, S. 25 und S. 49). Die BBE führt im EZK zwar aus, dass neben der derzeit laufenden Verlagerung und Erweiterung von familia ausreichendes Potenzial für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Der Gutachter empfiehlt jedoch, dass dieses Potenzial, mit Blick auf die bestehende Unterversorgung im westlichen Stadtgebiet, dort realisiert werden sollte (vgl. EZK, S. 35).

### **Zwischenfazit**

Das Vorhaben ist nicht im vollständigen Einklang mit dem EZK. Durch seine Umsetzung würde der bisher noch theoretisch vorhandene Verkaufsflächenspielraum im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aufgebraucht. Für eine von der BBE im EZK empfohlene zukünftige Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters im derzeit unterversorgten westlichen Stadtgebiet wäre nach Realisierung des vorliegenden Planvorhabens kein Verkaufsflächenpotenzial mehr vorhanden.

### **Zu den textlichen Festsetzungen**

Unter Punkt 6 wird festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ ausschließlich **Lebensmittelmärkte** mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> zulässig sein sollen. Hierbei handelt es sich um eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels. Denn aufgrund des fehlenden Objekt- und/ oder Raumbezugs ist nicht sichergestellt, dass sich nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb ansiedeln kann. Somit liegt keine zulässige Maßfestsetzung nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vor (vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel 2. Auflage, Rdnr. 257, S. 144). Wir empfehlen, die textlichen Festsetzungen so zu ändern, dass **ein Lebensmittelmarkt** mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m<sup>2</sup> zulässig ist.

**Fazit:**

Wir haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben. Derzeit ist jedoch noch nicht gutachterlich nachgewiesen, dass der geplante Nahversorger den Vorgaben des LROP entspricht. Wir empfehlen, die Stellungnahme des Gutachters unseren Hinweisen entsprechend überarbeiten zu lassen. Die Realisierung des Nahversorgers entspricht zudem nicht vollständig den Zielen des EZK, da hierdurch der noch vorhandene Verkaufsflächen-spielraum anstatt im westlichen im östlichen Stadtgebiet verbraucht würde. Dies könnte zukünftige Projekte zur Stärkung der Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet erschweren.

Bei Fragen sprechen Sie uns gern an.

Freundliche Grüße

im Auftrag



Lars Litzkow

Referent

OOWV · Georgstraße 4 · 26919 Brake

Stadt Lohne  
Frau Kathmann  
Vogtstraße 26  
49393 Lohne

Ihr Ansprechpartner  
**Jens Wefer**  
AP-LW-AWN /21/JW  
Tel. 04401 916-329  
Fax 04401 916-35329  
j.wefer@oowv.de  
www.oowv.de

09. August 2021

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 „nördlich Landwehrstraße/  
westlich und östlich Am Grevingsberg“ der Stadt Lohne  
Ihr Schreiben vom 29.06.2021 -**

Sehr geehrte Frau Kathmann,

wir haben die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.

Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Zu den Entsorgungsleitungen sind ebenfalls Sicherheitsabstände einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.

Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

**Oberflächenwasser:**

Das innerhalb des Geltungsbereiches auf den Privatgrundstücken (WA1-4, MI) anfallende Niederschlagswasser ist über private Entwässerungsanlagen auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern. Dies betrifft ebenfalls die Grundstückszufahrten. Diese sind so anzulegen bzw. mit einer Entwässerungsrinne o.ä. auszustatten, so dass keine unkontrollierte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in Richtung Straße bzw. öffentliche Entwässerungsanlagen erfolgt. Eine ungedrosselte Einleitung in unsere Regenwasserkanalisation ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich.

Die Regenwasserkanalisation in der Landwehrstraße ist nicht leistungsfähig genug das auf den Gewerbegrundstücken (GE1+GE2) anfallende Niederschlagswasser ungedrosselt ableiten zu können. Wir begrüßen daher die geplante Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers vor Ort. Eine ungedrosselte Einleitung des auf restlichen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswassers ist aus den o.g. Gründen jedoch weiterhin nicht möglich. Für die Gewerbeflächen (GE1+GE2) wird die zulässige Einleitungsmenge auf 1,5 l/(s\*ha) begrenzt. Im Rahmen der Bearbeitung der Entwässerungsanträge sind hierüber die entsprechenden Planungen der Grundstücksentwässerung mit der erforderlichen Retentionsanlage und Drossel vorzulegen. Die Hinweise/Vorgaben der DIN 1986-100 sind hierbei zu beachten. Auf die Regelungen unserer AEB auch im Hinblick auf die Rückstauenebene wird hingewiesen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundbuchamtlich zu sichern. Die Unterhaltung der gemeinsam benutzten Entwässerungsanlagen ist vertraglich zwischen den Eigentümern zu regeln. Für jedes zu bebauende Grundstück und für jedes Teilflurstück, das später als einzelnes Grundstück abgeteilt wird, ist ein Entwässerungsantrag einzureichen.

Eventuelle Sicherungs- bzw. Umllegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Barlage von unserer Betriebsstelle in Holdorf, 05494 / 9952011, in der Örtlichkeit an.

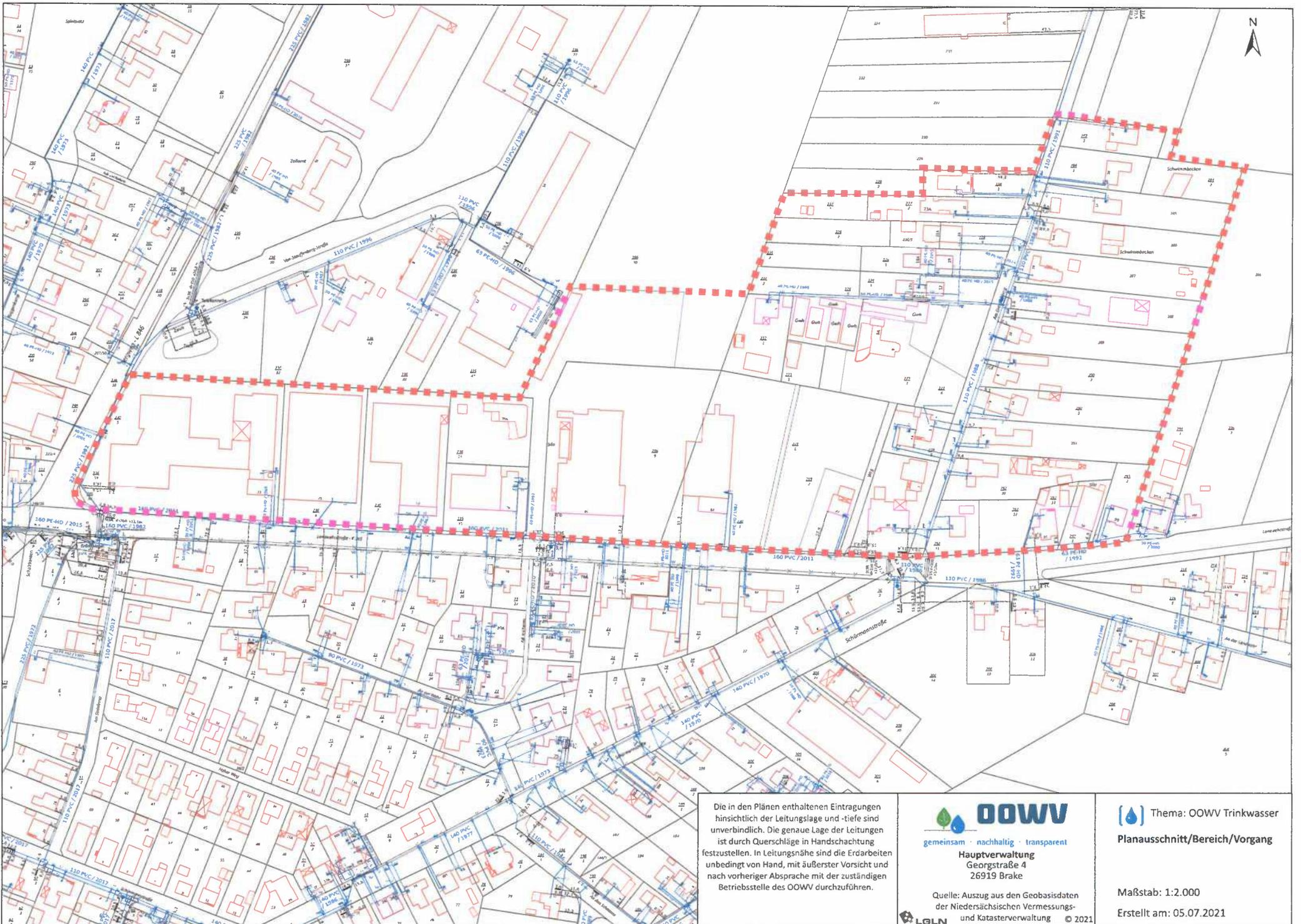
Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes, gerne auch digital, gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



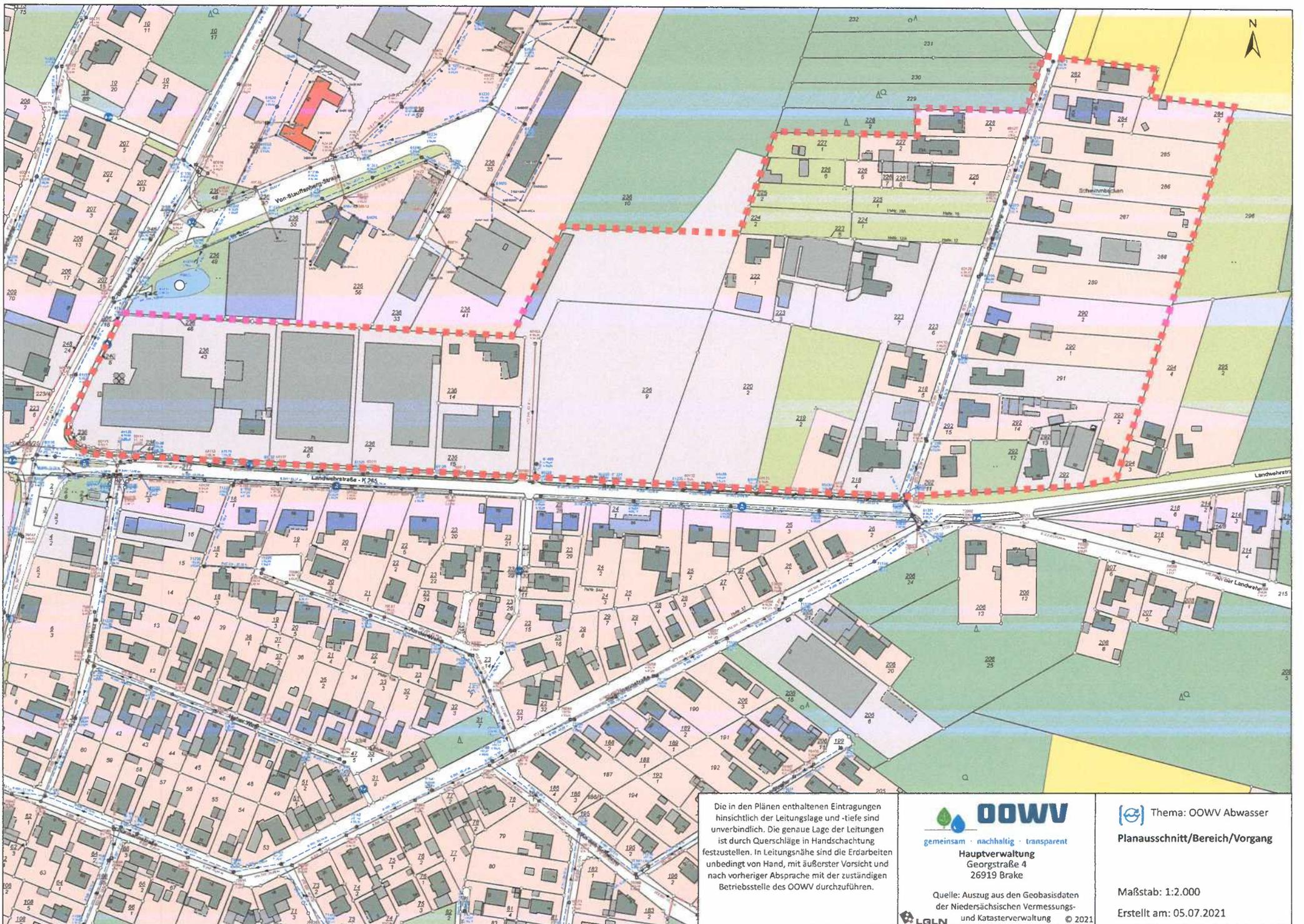
Jens Wefer  
Sachbearbeiter  
**Anlage**  
2 Pläne



Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.


  
**OOWV**
  
 gemeinsam · nachhaltig · transparent
   
**Hauptverwaltung**
  
 Georgstraße 4
   
 26919 Brake
   
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021


 Thema: OOWV Trinkwasser
   
**Planausschnitt/Bereich/Vorgang**
  
 Maßstab: 1:2.000
   
 Erstellt am: 05.07.2021



Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.


  
 gemeinsam · nachhaltig · transparent
   
**Hauptverwaltung**
  
 Georgstraße 4
   
 26919 Brake
   
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021

 Thema: OOWV Abwasser
   
**Planausschnitt/Bereich/Vorgang**
  
 Maßstab: 1:2.000
   
 Erstellt am: 05.07.2021

OOVV · Georgstraße 4 · 26919 Brake

Stadt Lohne  
Frau Kathmann  
Vogtstraße 26  
49393 Lohne

Ihr Ansprechpartner  
**Jens Wefer**  
AP-LW-AWN /21/JW  
Tel. 04401 916-329  
Fax 04401 916-35329  
j.wefer@oovv.de  
www.oovv.de

09. August 2021

**80. Änderung des Flächennutzungsplanes „Betonsteinwerk/  
Landwehrstraße“ der Stadt Lohne  
Ihr Schreiben vom 29.06.2021 -**

Sehr geehrte Frau Kathmann,

wir haben von der oben genannten Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lohne Kenntnis genommen.

Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOVV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.

Inwieweit das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

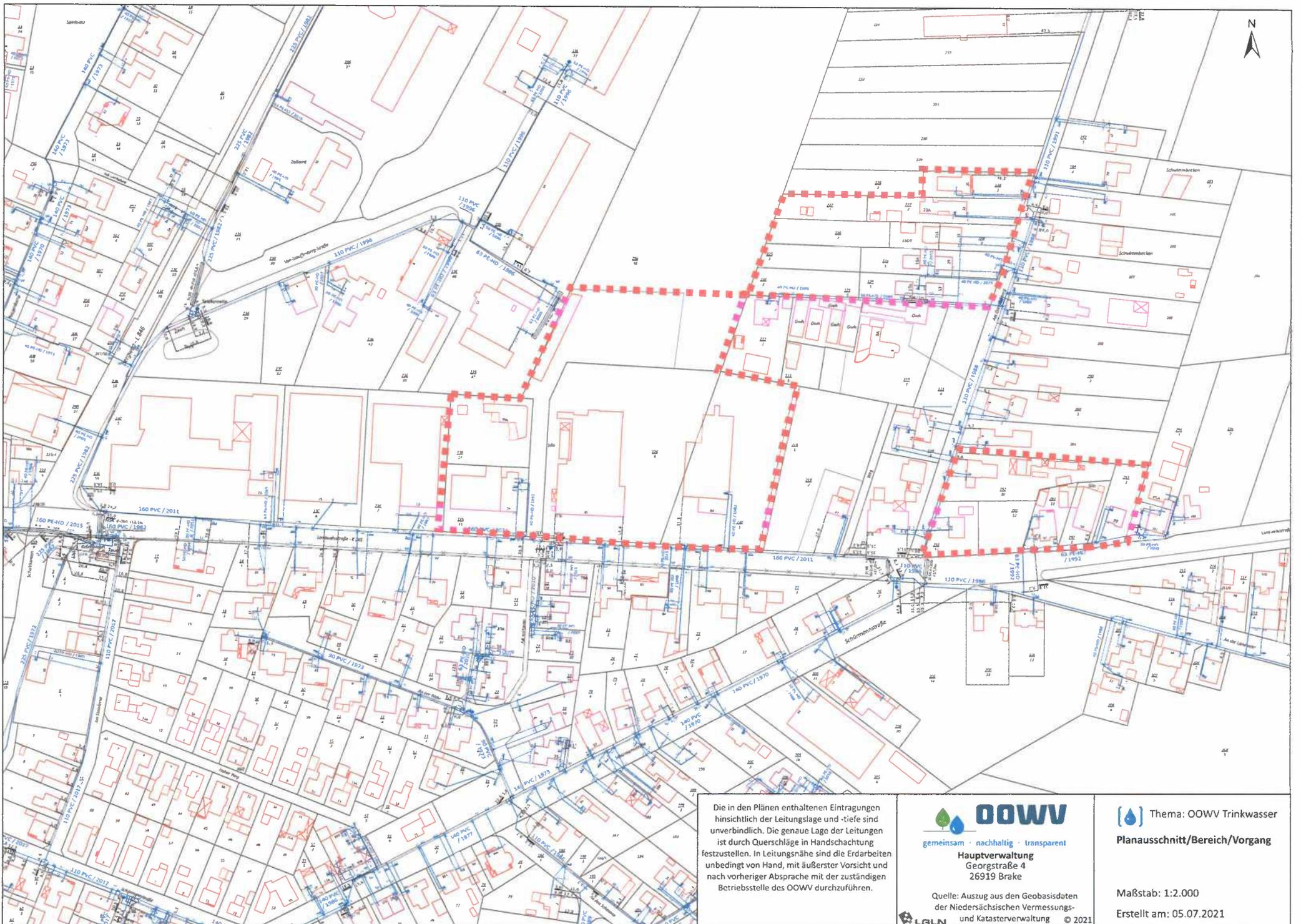
Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen der Dienststellenleiter Herr Barlage von unserer Betriebsstelle in Holdorf, 05494 / 9952011, in der Örtlichkeit an.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



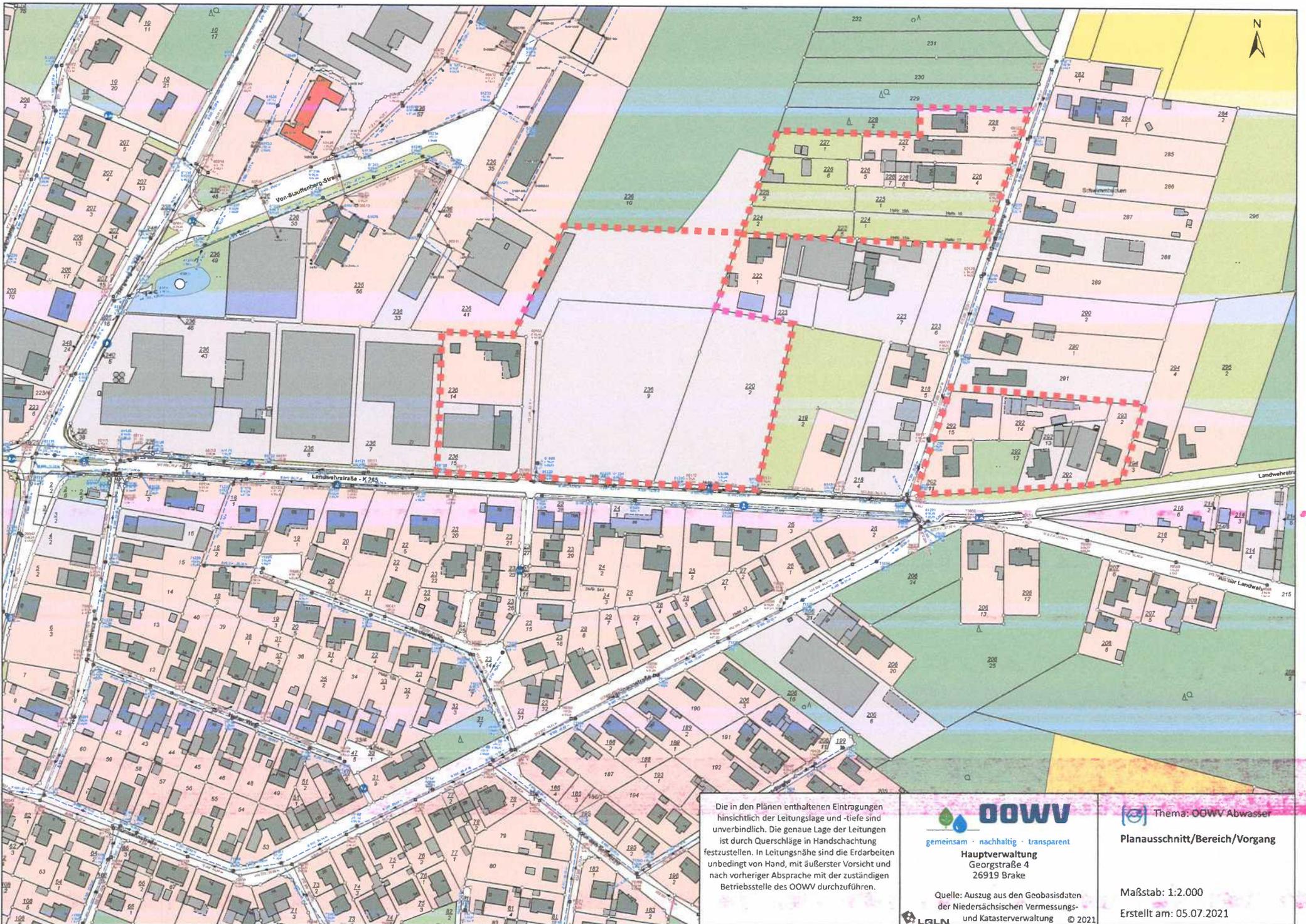
Jens Wefer  
Sachbearbeiter  
**Anlage**  
2 Pläne



Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.


**OOWV**  
 gemeinsam · nachhaltig · transparent  
**Hauptverwaltung**  
 Georgstraße 4  
 26919 Brake  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021


 Thema: OOWV Trinkwasser  
**Planausschnitt/Bereich/Vorgang**  
 Maßstab: 1:2.000  
 Erstellt am: 05.07.2021



Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und -tiefe sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Querschläge in Handschachtung festzustellen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand, mit äußerster Vorsicht und nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Betriebsstelle des OOWV durchzuführen.


  
**OOWV**
  
 gemeinsam · nachhaltig · transparent
   
**Hauptverwaltung**
  
 Georgstraße 4
   
 26919 Brake
   
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021


 Thema: OGWV Abwasser
   
**Planausschnitt/Bereich/Vorgang**
  
 Maßstab: 1:2.000
   
 Erstellt am: 05.07.2021

**Von:** info@ewe-netz.de  
**Gesendet:** Dienstag, 6. Juli 2021 09:03  
**An:** Bauleitplanung | STADT LOHNE  
**Betreff:** AW: 80. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne und Bebauungsplan Nr. 159 für den Bereich nördlich Landwehrstraße/westlich und östlich Am Grevingsberg der Stadt Lohne ID[#1695324880#37722382#76801a3#]

Guten Tag Frau Kathmann,

vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

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 rechtlich beeinträchtigt werden.

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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

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.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

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:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Wernicke unter der folgenden Rufnummer: 04471 7011-295.

Freundliche Grüße

Ihr EWE NETZ-Team

Svenja Wernicke

**EWE NETZ GmbH**

Emsteker Str. 60, 49661 Cloppenburg

info@ewe-netz.de

Internet: [www.ewe-netz.de](http://www.ewe-netz.de)

Handelsregister Amtsgericht Oldenburg, HRB 5236

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Urban Keussen

Geschäftsführung: Torsten Maus (Vorsitzender) Jörn Machheit

----- Ursprüngliche Nachricht -----

**Von:** Sabrina.Kathmann@lohne.de

**Empfangen:** 29.06.2021 10:09:50

**An:** Kathmann, Sabrina | STADT LOHNE

**Betreff:** 80. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne und Bebauungsplan Nr. 159 für den Bereich nördlich Landwehrstraße/westlich und östlich Am Grevingsberg der Stadt Lohne

> Stadt Lohne

>

> DerBÜRGERMEISTER

>

>

>

> Sehr geehrte Damen und Herren,

>

>

>

> der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat dem Entwurf der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und des Bebauungsplanes Nr. 159 für den Bereich nördlich Landwehrstraße/ westlich und östlich Am Grevingsberg zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

>

>

>

> Ich gebe Ihnen hiermit Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10. August 2021.

>

>

>

> Die vollständigen Unterlagen stehen unter der folgenden Adresse zur Einsichtnahme und zum Herunterladen zur Verfügung.

>

>

>

> <https://www.lohne.de/Buergerservice/Bekanntmachungen.htm/Bekanntmachungen/80-Aenderung-des-Flaechennutzungsplanes-80-der-Stadt-Lohne-und-Bebauungsplan-Nr-159-fuer-den-Bereich-noerdlich-Landwehrstrasse-westlich-und-oestlich-Am-Grevings-berg-der-Stadt-Lohne.html>?

>

>

>

> Mit freundlichem Gruß  
>  
>  
>  
> Stadt Lohne  
>  
> Der Bürgermeister  
>  
>  
>  
> im Auftrag  
>  
>  
>  
> Ralf Blömer  
>  
> Leiter Bauamt  
>  
>  
>  
> Stadt Lohne  
>  
> Vogtstraße 26, 49393 Lohne  
>  
> Postfach 1369, 49380 Lohne  
>  
>  
>  
> Telefon : 04442 886-6001  
>  
> Telefax : 04442 886-8560  
>  
> E-Mail : Bauleitplanung@lohne.de  
>  
> Internet: <http://www.lohne.de>