



Bebauungsplan Nr. 210

für den Bereich
„westlich Kreuzstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 NBauO

Begründung

Verfahren nach § 13a BauGB



§ 3 Abs. 1 BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 Abs. 1 BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 Abs. 2 BauGB Veröffentlichung	§ 4a Abs. 3 BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a Abs. 3 BauGB Erneute Veröffentlichung	§ 10 BauGB Satzung
					18.09.2024

1	Anlass, Ziel, Planerfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	2
3	Inhalte des Bebauungsplanes	10
3.1	Art, Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen	10
3.2	Örtliche Bauvorschriftung nach § 84 NBauO mit Begründung	12
3.3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	14
4	Abwägung der Belange	16
4.1	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	16
4.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	19
4.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	19
4.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	20
4.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	20
4.6	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	21
4.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	21
4.8	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)	25
4.9	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	26
4.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	28
4.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	28
4.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	28
4.13	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	29
4.14	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	30
4.15	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	30
5	Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung	30

1 Anlass, Ziel, Planerfordernis

Anlass

Die Stadt Lohne beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 210 für den Bereich „westlich der Kreuzstraße“.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 20 aus dem Jahr 1967. Dieser ist in weiten Teilen bereits überplant und entspricht nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Anforderungen. Der Bereich des Plangebiets westlich der *Kreuzstraße* und südlich der *Vechtaer Straße* unterliegt noch dem alten Planungsrecht. Um hier Sanierungen, Neubauten und Nachverdichtungen zu ermöglichen, soll dieser Teilbereich in Anlehnung an die angrenzenden bereits neu überplanten Bereiche, in eine zeitgemäße städtebauliche Struktur überführt werden. Hierzu ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen, um die rechtlichen und planerischen Grundlagen für eine zeitgemäße Entwicklung des Bereichs zu schaffen.

Ziel

Die Planung soll eine zeitgemäße Bebauung ermöglichen, die sich in die bestehende städtebauliche Struktur westlich der *Kreuzstraße* und südlich der *Vechtaer Straße* einfügt. Hierzu wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich dabei an der umgebenden Bestandsbebauung und den angrenzenden Bebauungsplänen. Mit der Planung werden Sanierungen, Neubauten und Nachverdichtungen ermöglicht, um dazu beizutragen den Wohnraumbedarf in Lohne langfristig zu decken und eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung zu sichern. Gleichzeitig werden Fehlentwicklung im Stadtkern durch veraltetes Baurecht vermieden.

Planerfordernis

Derzeit besteht für das Plangebiet Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 20 aus dem Jahr 1967.

Um die städtebauliche Entwicklung gezielt zu steuern und sicherzustellen, dass nur solche Vorhaben realisiert werden, die den aktuellen Zielen der Stadt entsprechen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der Lage im zentralen Siedlungsgebiet sowie der geringen Größe des Plangebiets wird der Bebauungsplan Nr. 210 im Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 210 für den Bereich „westlich Kreuzstraße“ am 27.01.2026 beschlossen.

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Durchführung dieses Verfahrens sind gegeben:

- Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 6.770 m² und bleibt damit deutlich unter der bestimmten Obergrenze von max. 20.000 m². Eine Kumulation mit anderen, umliegenden Plänen ist nicht gegeben.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die Planänderung setzt eine Fläche für ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht nicht.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Es werden mit der vorliegenden Planung keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Mit der Planung eines allgemeinen Wohngebiets innerhalb einer heute schon baulich genutzten Nachbarschaft und ohne umliegende Störfallbetriebe liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach BIm-SchG zu beachten sind.

- Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne stellt für den Änderungsbereich Wohnbauflächen dar. Eine bauliche Inanspruchnahme des Areals ist schon heute vorgesehen. Die Planänderung betrifft ein kleinräumliches Areal. Die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird damit nicht beeinträchtigt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

- Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und zukunftsfähigen Weiterentwicklung von innerstädtischem Wohnraum.

Entsprechend den Ergebnissen der obigen Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Im Planfall wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Es wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. Nr. BauGB das Veröffentlichungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

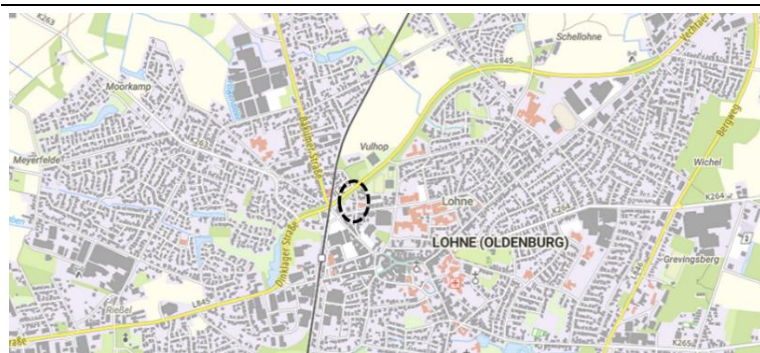
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. (§ 13 Abs. 3 Nr. 3 Satz 1 BauGB).

Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Planfall die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt.

Die Vorgaben des § 13a Abs. 3 BauGB zur Bekanntmachung des Planverfahrens werden berücksichtigt. Das Verfahren kann ordnungsgemäß nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Lage, Größe,
Geltungsbereich

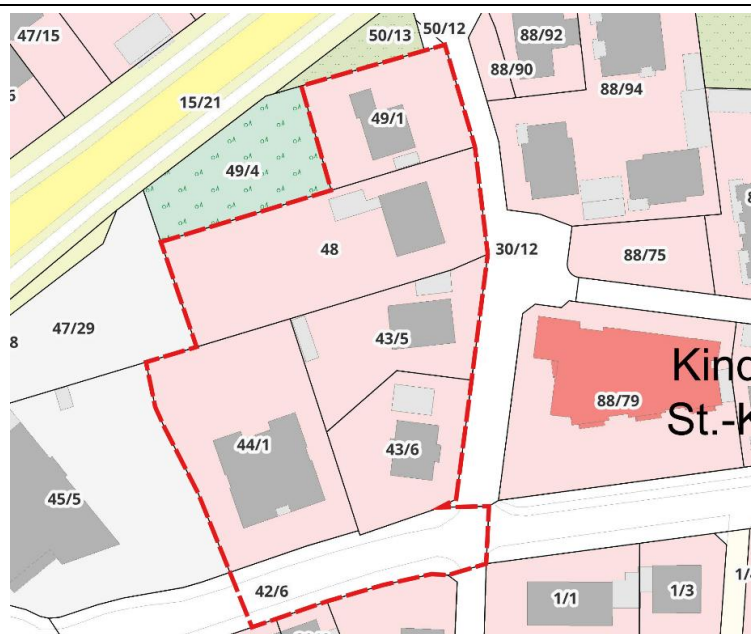
Abb. 1 Lage des Plangebiets



Kartengrundlage: LGLN 2026

Das Plangebiet befindet sich zentral im Lohner Stadtgebiet zwischen der *Vechtaer Straße* (L845) im Norden, der *Klapphakenstraße* im Süden und der *Kreuzstraße* im Osten. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 6.770 m².

Abb. 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 210



Kartengrundlage: Katasteramt Vechta 2026

Im Einzelnen sind die Flurstücke 49/1, 48, 43/5, 44/1, 43/6 und 42/6 (tlw.), Flur 25 der Gemarkung Lohne umfasst. Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

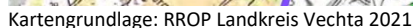
■ Überörtliche und örtliche zu beachtende Planziele

Land (LROP)

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** bestimmt, dass Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gewährleistet wird¹. Des Weiteren soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden². Mit dem vorliegenden Planvorhaben innerhalb der Stadt Lohne wird diesen Zielen entsprochen. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen außerdem Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben³. Da die geplante Fläche innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt, handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und diesem Ziel wird ebenfalls entsprochen.

- 1 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022, Anlage 1, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 02
- 2 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022, Anlage 1, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 05
- 3 Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022, Anlage 1, Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur, Ziel 06

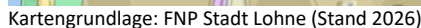
Abb. 3 Lage des Plangebiets im RROP Landkreis Vechta 2021



Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Lohne. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende *Vechtaer Straße (L845)* sowie die nördlich gelegene *Bakumer Straße (L848)* werden als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung dargestellt (rot). Durch Lohne hindurch führt außerdem eine Bahnlinie, die als Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt ist (lila). An ihr liegt auch der Bahnhof Lohne, der als Vorranggebiet Bahnstation dargestellt ist. Am Bahnhof wird zudem ein Vorranggebiet Park-and-Ride/Bike-and-Ride (P) dargestellt. Die Bahntrasse verläuft westlich des Plangebiets.

Stadt (FNP)

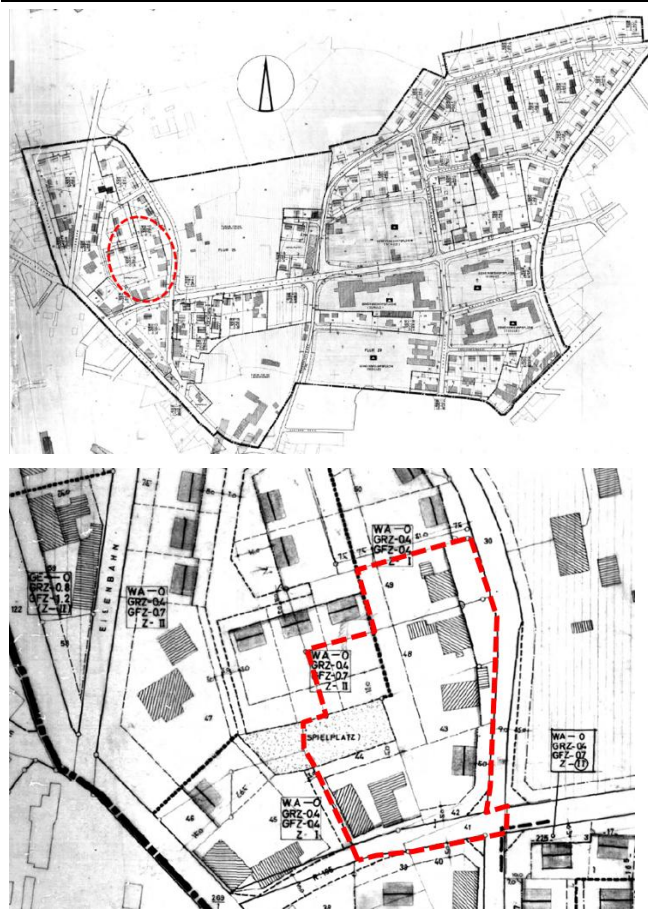
Abb. 4 Lage des Plangebiets im FNP der Stadt Lohne



Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Berichtigung des FNP im Zuge des Verfahrens nach § 13a BauGB ist dementsprechend nicht erforderlich.

Für das Plangebiet besteht Baurecht, das durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Achtern Thun“ (1967) bestimmt wird. Mit der vorliegenden Planung wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans überplant. Angrenzend an das Plangebiet wurde der bestehende B-Plan Nr. 20 bereits mit einer Vielzahl neuerer Bebauungspläne überplant.

Abb. 5 Übersicht bestehendes Baurecht – B-Plan 20 „Achern Thun“



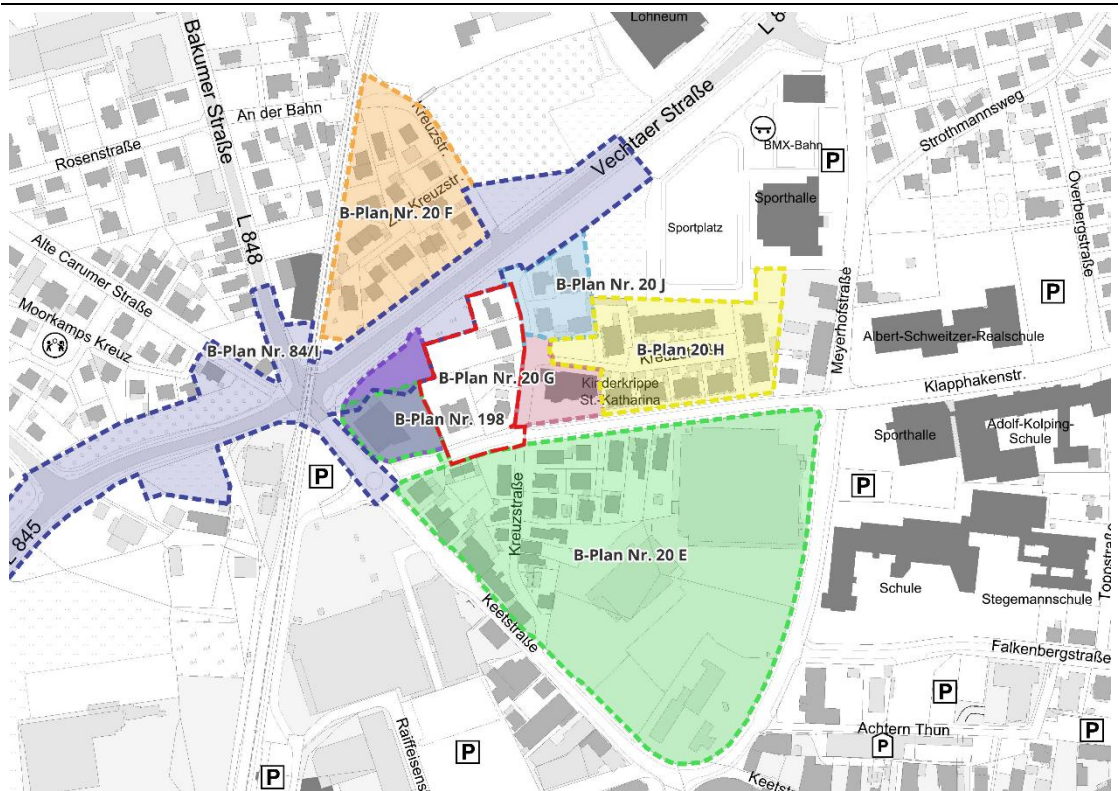
Das vorliegende Plangebiet des B-Plans Nr. 210 liegt im Westen des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 20.

Im B-Plan Nr. 20 wurden im Ursprungsplan im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,4-0,7 sowie I-II Vollgeschosse festgesetzt.

Im Bereich des Plangebiets des vorliegenden B-Plans Nr. 210 ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Im Westen gilt eine GFZ von 0,7 und es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Im östlichen Bereich gilt eine GFZ von 0,4 wobei ein Vollgeschoss zulässig ist.

Angrenzende
B-Pläne

Abb. 6 Übersicht der angrenzenden Bebauungspläne (Geltungsbereiche grob übertragen)



Der Bebauungsplan Nr. 84/I umfasst im Wesentlichen die heutige Trasse der Landesstraße 845, die im Norden an das Plangebiet angrenzt. Der Plan wurde aufgestellt, um das Stadtzentrum durch den Bau einer nördlichen Entlastungsstraße vom Durchgangsverkehr zu befreien.

Der B-Plan Nr. 20 F grenzt nördlich der *Vechtaer Straße (L845)* an das Plangebiet an. Festgesetzt sind allgemeine Wohngebiete (WA) in denen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Es ist ein Vollgeschoss zulässig.

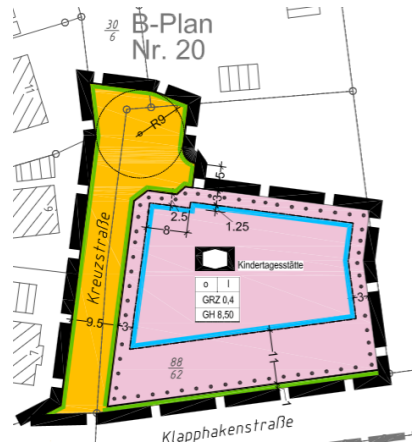
Eine Planstraße sowie die *Kreuzstraße* im Anschluss an den B-Plan Nr. 84/ I sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze ist ein Apfelbaumbestand zu erhalten und zu ergänzen. Die Planstraße ist ebenfalls mit Apfelbäumen zu begrünen.

Aus Gründen des Lärmschutzes sind mehrere Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 20 J grenzt im Nordosten an das Plangebiet an. festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Es gilt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6. Es sind zwei Vollgeschoss bei einer maximalen Gebäudehöhe von 11,0 m zulässig. Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Ergänzend sind Lärmpegelbereiche mit Vorgaben zum Lärmschutz festgesetzt, da das Gebiet durch Verkehrslärm der *Vechtaer Straße (L845)* belastet ist. Im Nordosten ist zudem die Anlage eines Lärmschutzwalls zum Schutz vor Lärmimmissionen einer angrenzenden Sportanlage vorgesehen. Die *Kreuzstraße* ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 20 G „Kindertagesstätte Kreuzstraße“ (2012)

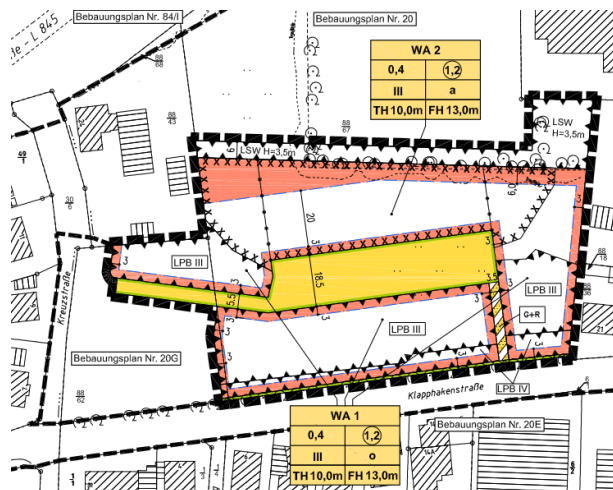


Der Bebauungsplan Nr. 20 G grenzt im Südosten an das Plangebiet an.

Es ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Es gilt eine GRZ von 0,4. Die Gesamthöhe (GH) wird auf 8,50 m beschränkt, wobei ein Vollgeschoss zulässig ist. Es gilt eine offene Bauweise.

Die Kreuzstraße ist im Bereich des Geltungsbereichs als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 20 H „Wohnpark Klapphakenstraße“ (2013)

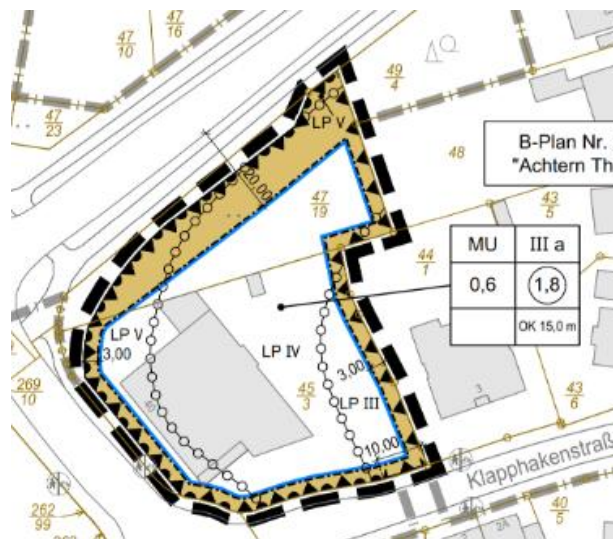


B-Plan 20 H liegt östlich des Plangebiets und schließt unmittelbar an die Bebauungspläne 20 J und 20 G an. Festgesetzt sind allgemeine Wohngebiete (WA). Es gilt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6. Zulässig sind 3 Vollgeschosse bei einer zulässigen Traufhöhe von 10 m und einer Firsthöhe von 13 m. Im nördlichen Bereich ist eine offene Bauweise und im südlichen Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Zur Erschließung des Plangebiets ist zentral eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Ergänzend sind Lärmpegelbereiche mit Vorgaben zum Lärmschutz festgesetzt, da das Gebiet durch Verkehrslärm und Lärm durch angrenzende Sportanlagen belastet ist. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist die Anlage eines Lärmschutzwalls vorgesehen.

Bebauungsplan Nr. 198 „Südlich der Vechtaer Straße/ östlich der Keetstraße“ (2024)



Der Bebauungsplan Nr. 198 grenzt im Westen an das Plangebiet an.

Festgesetzt ist ein Urbanes Gebiet (MU). Es gilt eine GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8. Die Oberkante der Gebäude (OK) darf eine Höhe von 15 m nicht überschreiten. Zulässig sind maximal drei Vollgeschosse. Im Rahmen der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich der Landesstraße *Bakumer Straße* (L848) und der *Vechtaer Straße* (L845) sowie der westlich verlaufenden Bahntrasse sind im Geltungsbereich Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Bebauungsplan Nr. 20 E „Keetstraße/Meyerhofstraße“ (2006)



Der Bebauungsplan 20 E grenzt südlich der *Klapphakenstraße* an das Plangebiet an. Im Norden des Plangebiets sind Mischgebiete (MI) festgesetzt. Im Bereich, der an das vorliegende Plangebiet des B-Plans 210 angrenzt gilt eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,9. Es sind zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 11 m zulässig. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im östlich angrenzenden MI gilt abweichend eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 sowie eine abweichende Bauweise, bei der Gebäude die Länge von 50 m überschreiten dürfen. Im Süden sowie im Westen entlang der *Keetstraße* sind Kerngebiete (MK) festgesetzt. Es gilt eine GRZ im Bereich von 0,4 – 0,8 und eine GFZ von 0,5 oder 1,4. Die festgesetzte Gebäudehöhe variiert von 8,50 bis 11,50m. Im Süden ist ergänzend eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt. Es gelten mehrere Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz.

■ Bestand und Planziel

Bestand

Das Plangebiet wird bereits zu Wohnzwecken genutzt. Im Plangebiet befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser mit 1-2 Vollgeschossen und teilweise großzügigen Hausgärten.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine für die zentrale Lage im Siedlungsgebiet typische durchmischte Nutzungsstruktur aus, die sich durch Wohnnutzungen, Angebote des täglichen Bedarfs und der Daseinsvorsorge (Supermarkt, Drogerie, Apotheke, Arztpraxen u.Ä.) sowie Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Kita und Sportanlage) auszeichnet.

Abb. 7 Umgebende Nutzungen



Kartengrundlage: Luftbild LGLN 2026

Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtgültigen Bebauungsplan Nr. 20 aus dem Jahr 1967. Dieser ist in weiten Teilen bereits überplant und entspricht nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Anforderungen. Der Bereich des Plangebiets westlich der *Kreuzstraße* und südlich der *Vechtaer Straße* unterliegt noch dem alten Planungsrecht. Um hier Sanierungen, Neubauten und Nachverdichtungen zu ermöglichen und gleichzeitig Fehlentwicklung aufgrund veralteten Baurechts zu vermeiden, soll dieser Teilbereich in Anlehnung an die angrenzenden bereits neu überplanten Bereiche, in eine zeitgemäße städtebauliche Struktur überführt werden. Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich dabei an der Bestandsbebauung sowie den angrenzenden Bebauungsplänen.

Zur Sicherung der Erschließung wird die *Klapphakenstraße* im Bereich des Plangebiets als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

3 Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Art, Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Dabei werden die in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Plans (siehe textliche Festsetzung § 1).

Hierbei handelt es sich um Nutzungen mit in der Regel erhöhten Flächenbedarfen und regelmäßigen Besucherverkehren einhergehen. Um Nutzungskonflikte auszuschließen und den angestrebten städtebaulichen Zielen nicht entgegenzuwirken wird der Ausschluss der oben genannten Nutzungen vorgenommen.

Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird in dem allgemeinen Wohngebiet auf maximal 0,4 festgesetzt, dies entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung. Damit wird eine flexible bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen ermöglicht, um eine flächeneffiziente zentrumsnahe Wohnbebauung zu schaffen bzw. bestehende Strukturen weiterzuentwickeln.

Um eine effiziente Nutzung der innerstädtischen Flächen zu gewährleisten wird eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von maximal 0,8 in Verbindung mit einer maximal **zweigeschossigen (II)** Bebauung festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass sich die Gebäude im Plangebiet auch weiterhin in die umgebende Bebauung einfügen wird die **maximale Gebäudehöhe (GH)** auf 11,0 m begrenzt. (siehe Textliche Festsetzung § 2)

Die Maße der baulichen Nutzung sind so gewählt, dass sich die Gebäude gut in die umliegende Bebauung einfügen und gleichzeitig raumverträgliche Nachverdichtung ermöglicht wird.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. Die Baugrenzen werden so definiert, dass die bestehenden Gebäude planungsrechtlich gesichert werden und gleichzeitig eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht wird. Bei zukünftigen baulichen Eingriffen in den Bestand ist eine flexible Ausnutzbarkeit der Grundstücke möglich.

Zur Freihaltung einer Vorgartenzone wird entlang der *Kreuzstraße* ein Abstand von 5 m vorgehalten. Dies entspricht den Vorgaben des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 20 J, sodass hier beidseitig der Kreuzstraße ein einheitliches Straßenbild entsteht. Im Nordwesten des Plangebiets wird zum Schutz zwei bestehender Rotbuchen ein Abstand von 12 m zwischen Baugrenze und Grenze des Geltungsbereichs vorgesehen. Die Rotbuchen befinden sich so außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sodass erhebliche Eingriffe ausgeschlossen werden können. Trotz dessen ist eine flexible Nutzung des Grundstücks möglich. Zur *Klapphakenstraße* sowie zu den übrigen Grenzen des Geltungsbereichs wird ein Abstand von 3 m vorgehalten.

Bauweise	In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich das Gebiet und die Bebauung in die Umgebung einfügt, die ebenfalls eine offene Bauweise vorsieht, bzw. in einer solchen errichtet wurde.
Verkehrsflächen	Zur Sicherung der Erschließung wird die <i>Klapphakenstraße</i> im Bereich des Plangebiets als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert. Die Kreuzstraße ist im Bereich des Plangebiets bereits über die östlich angrenzenden Bebauungspläne Nr. 20 G und 20 J als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und gesichert, sodass eine Erschließung über die <i>Kreuzstraße</i> ebenfalls möglich ist.
Begrünung	Aus ökologischen Gründen sowie Gründen Der Klimafolgenanpassung wird für das Plangebiet vorgegeben, dass pro Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
Photovoltaik	Ebenfalls aus Gründen des Klimaschutzes sind die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Dies dient der Klimafolgenanpassung (siehe textliche Festsetzungen § 6).

■ Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) dürfen Gebäude eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 11,0 m nicht überschreiten. (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- (2) Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße. (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- (3) Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika und bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Dachfirst. Als Dachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberflächen; als Pultdachfirst gilt die obere Schnittkante der Dachoberfläche mit der Außenseite der höchsten Außenwand. (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO)

§ 3 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) In den Lärmpegelbereichen IV und III müssen die Außenbauteile der Gebäude von Aufenthaltsräumen in ihrer Gesamtheit (z. B. Fenster / Wand / Dachschrägen) mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8, hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen- geräuschpegel <i>L_{MAP}</i> in dB(A)	Erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz <i>erf. D_{nT,w}</i> in dB	
		Raumarten	
		Wohn- und Schlafräume	Unterrichts- und Arbeitsräume
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

- (2) Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.
- (3) Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III-IV mit der Vechtaer Straße (L 845) oder der Klapphakenstraße zugewandten Fenstern sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße müssen auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten möglich.
- (4) Von den vorstehenden Festsetzungen zum baulichen Schallschutz (Satz (1) – (3)) kann abgewichen werden, wenn durch ein schalltechnisches Fachgutachten nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Lärmsituation am jeweiligen Gebäude andere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ausreichend sind oder die festgesetzten Maßnahmen nicht erforderlich sind.

§ 4 Baumpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte Bäume sind folgende Arten zulässig:

Baumhasel (<i>corylus colurna</i>)	Mehlbeere (<i>sorbus aria magnifica</i>)
Blumenesche (<i>fraxinus ornus</i>)	Haselnuss (<i>corylus avellana</i>)
Erle (<i>Alnus x spaethi</i>)	Holunder (<i>sambucus nigra</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Schlehe (<i>prunus spinosa</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Vogelkirsche (<i>prunus avium</i>)
Säulen- Hainbuche (<i>carpinus betulus lucas</i>)	Weißdorn (<i>crataegus monogyna</i>)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Wolliger Schneeball (<i>viburnum lantana</i>)
Wildbirne (<i>pyrus pyraister</i>)	Apfeldorn (<i>crataegus lavellei</i>)
Winterlinde (<i>tilia cordata</i>)	

§ 5 Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

3.2 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO mit Begründung

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 210 für den Bereich „westlich Kreuzstraße“.

§ 1 Dachbegrünung (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

Flachdächer (0 Grad – 10 Grad) sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Begrünungspflicht gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen, die kleiner als 12 m² sind. Ausnahmen von der Begrünungspflicht können zugelassen werden, wenn die Anforderungen, z.B. wegen statischer Mehrlast aufgrund der gewählten Bauweise und überspannten Flächen, nur mit einem unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwand erfüllt werden können.

§ 2 Oberflächenentwässerung (§ 84 Abs. 3 Nr. 8)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. Sollte dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (RRB, Zisterne, etc.) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2 l/s/ha) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

§ 3 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen dürfen entlang von Straßenverkehrsflächen nur als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen (Artenauswahl: Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)) hergestellt werden. In Verbindung mit Hecken sind auf der Gartenseite durchsichtige Zäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen an Verkehrsflächen darf max. 1,50 m betragen, gemessen über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

§ 4 Unversiegelte Fläche (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Auf den nicht versiegelbaren Flächen wird eine Bepflanzung mit heimischen, standorttypischen Sträuchern, Bäumen, Bodendeckern und Rasen (Blütmischung) festgesetzt. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien, wie z.B. Kies, Schotter etc. sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc. ist nicht zulässig. Die Anlage von Wegen, Parkplätzen und Zufahrten ist davon nicht betroffen.

■ Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Dachbegrünung

Um die kleinklimatisch wirksamen Grünstrukturen weiter zu unterstützen, wird eine Begrünung von Flachdächern vorgesehen (örtliche Bauvorschrift § 1). Dies dient außerdem dem zurückhalten von Niederschlagswasser.

Oberflächenwasser

Die ortsnahe Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser ist bedeutend für den Klimaschutz. Der natürliche Wasserkreislauf wird damit gestützt, die örtliche Verdunstung gefördert oder aber das Grundwasserreservoir wird wieder aufgefüllt. Schadstoffe im Regenwasser werden durch eine Bodenversickerung wieder teilgereinigt. Und schließlich wird damit auch eine Überlastung von Kanal- oder Vorflutsystemen verhindert. Deshalb ist das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser, soweit technisch möglich, vor Ort zu versickern. (örtliche Bauvorschrift § 2). Mit dieser Vorschrift wird den allgemeinen ökologischen Belangen Rechnung getragen.

Einfriedungen

Für das städtebauliche Erscheinungsbild von Siedlungsräumen ist die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen von hoher Bedeutung. Unterschiedliche Materialien, Höhen und Gestaltungsweisen schaffen ein unruhiges Straßenbild, das den Charakter und die optische Erscheinung eines Gebiets negativ beeinflussen kann. Die zentrale Lage des Gebiets innerhalb weiterer Wohnbaunutzungen erfordert eine besondere Berücksichtigung dieses Belangs. Auch klimatische und naturschutzfachliche Aspekte sind dabei von Bedeutung.

Zur Wahrung eines einheitlichen Stils und zur Stützung von kleinklimatisch wirksamen Grünstrukturen werden daher gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich standortgerechte Hecken zugelassen. Das Wohngebiet soll einen offenen Charakter erhalten. Mit der Festsetzung von Hecken wird ein von Grünstrukturen geprägtes Erscheinungsbild des Wohngebietes gefördert. Positive Effekte sind auch für den Klimaschutz zu erwarten. Es bestehen auch mit Hecken hinreichende Möglichkeiten, die Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum abzugrenzen und die Privatsphäre auf den Grundstücken zu schützen. Grundstücksinnenseitig gelegene und begrünte Maschendraht oder Stabgitterzäune sind als Sicherung zulässig (siehe örtliche Bauvorschrift § 3).

Unversiegelte Fläche

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird für das Plangebiet vorgegeben, dass die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind. Kies- oder Schottererschüttungen und vergleichbare Ausführungen, die nicht zur Befestigung der Zufahrten und Zuwegungen dienen, sind unzulässig (siehe örtliche Bauvorschrift §4). Die Vorschrift trägt zu einem von Grünstrukturen geprägten Wohngebiet bei und fördert so den offenen Charakter des Gebiets. Zudem werden bei der Umsetzung aus Sicht der Bodengesundheit, des Wasserhaushalts, der Biodiversität und auch des Mikroklimas positive Effekte erzielt. Erhebliche negative Auswirkungen durch die großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Lava- oder Tonkügelchen oder ähnlichen Materialien und dem damit verbundenem Abtrag von humosen Bodenschichten sowie dem Einsatz von Folien und Vliesen zur Verhinderung eines Durchwachsens von Pflanzen werden vermieden.⁵

Mit der Vorschrift wird den grundsätzlichen Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung Rechnung getragen, nach denen nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen herzustellen sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

Fazit

Die örtlichen Bauvorschriften tragen in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung zur Ausprägung eines einheitlichen, qualitativ hochwertigen Ortsbildes bei und sichern nachhaltige Grundsätze, wobei trotz der zu berücksichtigenden Einschränkungen ausreichende Gestaltungs- und Umsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Bergwerkseigentum - Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfelds Münsterland (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: B 20 071). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

Altlasten – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Artenschutz – Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und

⁵ Siehe auch: Niedersächsische Landesregierung (Antwort der Landesregierung vom 11.04.2019 zur kleinen Anfrage vom 15.03.2019, Drucksache 18/3486, Nds. Landtag, 18. Wahlperiode

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 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. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege hinausgehen.

Verkehrslärm - Von der Landesstraße 845 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Überplanung - Mit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 210 „westlich Kreuzstraße“ verlieren die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 im überplanten Teilbereich (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 210) ihre Gültigkeit; stattdessen gelten fortan die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 210.

Ordnungswidrigkeit - Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Stadt Lohne (Vogtstraße 26, 49393 Lohne) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
PlanzV	vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist.;
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.11.2025 (Nds. GVBl. Nr. 87) geändert worden ist.
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.04.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30) geändert worden ist.

Rechtsgrundlagen

4 Abwägung der Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt:

Abb. 8 Übersicht über die berührten Belange

Rechtsgrundlage	Belange	Relevanz
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen u. technischen Versorgung, der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

4.1 Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Im Zuge der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets müssen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse beachtet werden. Auf das vorliegende Plangebiet wirken insbesondere Immissionen von Verkehr ein.

Immissionen -
Verkehr

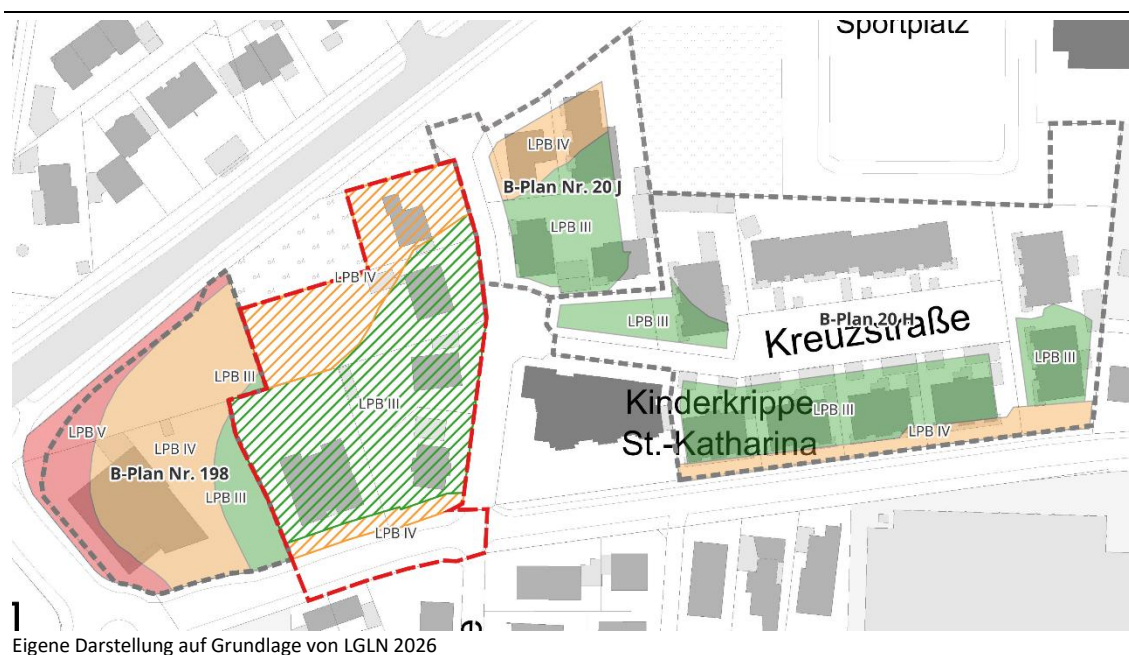
Straßenverkehrslärm - Das Plangebiet liegt zwischen der *Vechtaer Straße (L845)* im Norden und der *Klapphakenstraße* im Süden. Bei der *Vechtaer Straße (L845)* handelt es sich um eine Straße regionaler Bedeutung.

Von beiden Straßen wirken erhebliche Lärmimmissionen auf das Plangebiet. Entlang der *Vechtaer Straße (L845)* befindet sich im Bereich des Plangebiets bereits eine Lärmschutzwand sowie ein bepflanzter Wall, die in Kombination die Lärmimmissionen an dieser Stelle mindern. Dennoch ist davon auszugehen, dass weiterhin Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen bestehen, die weitere Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich machen. Auf weitere aktive Schallschutzmaßnahmen wird aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen verzichtet.

In der Planung werden passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Für die angrenzenden Bebauungspläne, insbesondere die Pläne Nr. 20 J, Nr. 198 und 20 H liegen Lärmschutzgutachten vor auf deren Grundlage Lärmpegelbereiche mit zugehörigen Regelungen für den passiven

Lärmschutz festgesetzt wurden. Auf Grundlage der vorhandenen Daten lassen sich für das Plangebiet entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen ableiten. Im vorliegenden Plan werden vorsorglich die Lärmpegelbereiche III und IV mit den erforderlichen baulichen Schutzmaßnahmen durch die Konstruktion der Außenbauteile festgesetzt. (siehe Textliche Festsetzung § 3) Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sowie die Definition der Schutzmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der berechneten Beurteilungspegel für den östlich angrenzenden B-Plan Nr. 20 J sowie der in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Lärmpegelbereichen. (Siehe Abb. 9)

Abb. 9 Herleitung Lärmpegelbereiche auf Grundlage angrenzend festgesetzter Lärmpegelbereiche sowie Berechnungen des Beurteilungspegels bei Aufstellung des B-Plans Nr. 20 J



Schienenverkehrslärm – Östlich des Plangebiets verläuft in rd. 85 m Entfernung die Bahntrasse Vechta – Lohne. Es handelt sich um eine Nebenstrecke, die jedoch in beide Fahrtrichtungen im Stundentakt bedient wird. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Lohner Bahnhof werden die auf freier Strecke gefahrenen Geschwindigkeiten hier nicht erreicht. In der Regel halten alle Personenzüge am Bahnhof und die Güterzüge verlangsamen zur Durchfahrt ihre Geschwindigkeit. Zwischen Plangebiet und Bahnstrecke befindet sich zudem bestehende Bebauung, die das Plangebiet abschirmt. Dennoch ist mit Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr zu rechnen, die zu Beeinträchtigungen im Plangebiet führen können.

Im Lärmschutzgutachten zum westlich angrenzenden B-Plan Nr. 198 wurde die Bahnstrecke als Immissionsquelle berücksichtigt. Da die getroffenen Festsetzungen der Lärmpegelbereiche mit zugehörigen baulichen Maßnahmen des passiven Schallschutzes in Rahmen der vorliegenden Planung auch an den Festsetzungen des B-Plans Nr. 198 orientieren, sind bei Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen keine negativen Beeinträchtigungen durch den Bahnlärm zu erwarten bzw. können diese auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Die Stadt Lohne erkennt nicht, dass hier ein Wohngebiet in einen lärmvorbelasteten Bereich hineingeplant wird. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnflächenbedarfes ist die Stadt jedoch gehalten, diese Fläche möglichst effizient für Wohnzwecke zu nutzen, da damit der Flächenverbrauch am Siedlungsrand verlangsamt werden kann und Wohnungen in kurzer Entfernung zu sozialen und zentralen Versorgungseinrichtungen geschaffen bzw. weiterentwickelt werden können. In der Abwägung räumt die Stadt daher der Wohngebietsausweisung den Vorrang ein. Zur Berücksichtigung der Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden vorsorglich passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Immissionen -
Gewerbe

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Stadt Lohne und die Umgebung ist lagetypisch durch ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzung geprägt. In angrenzenden Bebauungsplänen sind neben Wohngebieten unter anderem Mischgebiete, Urbane Gebiete und Sondergebiete für den Einzelhandel festgesetzt. Die vorhandenen Nutzungen sind Bestandteil der gewachsenen innerörtlichen Siedlungsstruktur.

Von den gewerblichen Nutzungen im Umfeld können grundsätzlich Geräuschimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen der vorliegenden Planung ergeben sich aufgrund der gewachsenen Strukturen und der bereits bestehenden Wohnnutzung im Plangebiet jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen relevante Immissionskonflikte mit der geplanten Wohnnutzung entstehen. Die gewerblichen Nutzungen im Umfeld sind im Rahmen der jeweils geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu betreiben. Für bestehende und genehmigte Betriebe ist dabei die jeweilige genehmigungsrechtliche Situation maßgeblich.

Westlich der Bahnstrecke Vechta – Lohne sind im Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen dargestellt. Innerhalb dieser Bereiche befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand eine Gärtnerei. Weitere gewerbliche Entwicklung sind aufgrund ungenutzter Flächenpotenziale jedoch denkbar, jedoch sind bei Neuansiedlungen die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen entsprechend zu berücksichtigen. Zwischen den gewerblichen Bauflächen und dem Plangebiet befinden sich zudem die Bahntrasse sowie weitere bestehende Siedlungsbereiche. Die gewerblichen Bauflächen liegen damit nicht unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, sondern sind durch bestehende Verkehrs- und Siedlungsstrukturen räumlich vom Plangebiet getrennt.

Vor diesem Hintergrund sind durch Gewerbelärm nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Immissionen –
Freizeit/Sport

Östlich des Plangebiets befindet sich eine Sportanlage. Am nächsten zum Plangebiet liegt ein Beachvolleyballfeld (rd. 70 m). Dahinter schließt ein Fußballplatz (rd. 120 m) sowie ein Skatepark mit Pumptrack (rd. 200 m) an.

Immissionen -
Landwirtschaft

Im Rahmen der Aufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 20 J wurde ein Lärmgutachten erstellt, in dem auch die Lärmimmissionen durch die angrenzende Sportanlage berücksichtigt wurden. Aus den dort durchgeführten Berechnungen lässt sich für das Plangebiet ableiten, dass keine Belastungen durch Lärmimmissionen durch die Sportanlage bestehen. Die Grenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BimSchV) werden eingehalten. Im B-Plan 20 J wird zudem die Anlage eines Lärmschutzwalls angrenzend an die Sportanlage festgesetzt, sodass Lärmimmissionen minimiert werden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind somit keine Maßnahmen zum Lärmschutz aufgrund der nahgelegenen Sportanlage erforderlich.

Das Plangebiet liegt zentral im Ortskern der Stadt Lohne. In der näheren Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe oder Nutzungen von den Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben auf das Plangebiet einwirken könnten.

4.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Mit der vorliegenden Planung wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 20 Aus dem Jahr 1967 überplant. Es wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen an heutige Anforderungen angepasst werden, um der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum im innerstädtischen Bereich zu begegnen.

Das Plangebiet stellt sich als gut erschlossen dar und liegt nah zu zentralen Bereichen mit bestehenden Versorgungsstrukturen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans trägt die Stadt dafür Sorge, dass die Wohnbauentwicklungen an dieser Stelle auch bei Sanierung, Neubau und oder Nachverdichtung zukünftig in einem verträglichen Rahmen bleiben und sich in die bestehende Nachbarschaft einfügen. Gleichzeitig wird gegenüber dem bestehenden Baurecht eine höhere und flexiblere Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht, sodass zukünftig flexible Möglichkeiten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse bestehen. Es werden innerstädtische Potenziale zur Schaffung von zusätzlichem nachgefragtem Wohnraum aktiviert.

Auch wenn es sich bei dem Plangebiet nur um eine kleine Fläche handelt, kann die angestrebte Aktualisierung des bestehenden Baurechts einen Beitrag zur Schaffung nachfrageorientierter Wohnangebote leisten. Die Belange werden berücksichtigt.

4.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Erholung, Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtkern der Stadt Lohne. Dementsprechend sind die sozialen und kulturellen Angebote, insbesondere Schulen, medizinische Einrichtungen und Sportvereine der Stadt gut zu erreichen. Gleiches gilt für Altenpflegeeinrichtungen, Kindertagesstätten und weitere kulturelle und soziale Angebote.

Infolge der Aktualisierung des Baurechts und der damit verbundenen Ausweisung eines Wohngebiets mit Nachverdichtungspotenzial gegenüber der bestehenden baulichen Nutzung des Plangebiets ist nicht von einem Bevölkerungszuwachs auszugehen, der zu grundsätzlich neuen Anforderungen hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse führt. Bei den in Lohne vorhandenen Einrichtungen kann von einer ausreichenden Kapazität ausgegangen werden. Die Auslastung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen wird laufend geprüft, ggf. werden Anpassungen und Erweiterungen vorgenommen.

Besondere Abwägungserfordernisse bezogen auf soziale und kulturelle Bedürfnisse ergeben sich im Planfall nicht.

4.4 **Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile** (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 210 wird ein Teilbereich des bislang gültigen Bebauungsplans Nr. 20 aus dem Jahr 1967 überplant und an die heutigen städtebaulichen Anforderungen angepasst. Die Überplanung dient der Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebiets, durch die eine zeitgemäße Nutzung und bauliche Entwicklung der bereits erschlossenen und baulich genutzten innerstädtischen Fläche ermöglicht wird. In den angrenzenden Bereichen ist der Bebauungsplan Nr. 20 bereits in weiten Teilen überplant.

Das bisher geltende Planungsrecht sieht für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bestehen innerhalb des Plangebiets unterschiedliche Regelungen. Im westlichen Bereich sind eine Geschossflächenzahl von 0,7 und eine zweigeschossige Bauweise, im östlichen Bereich eine Geschossflächenzahl von 0,4 und eine eingeschossige Bauweise zulässig.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 210 wird das Planungsrecht vereinheitlicht und an aktuelle städtebauliche Anforderungen angepasst. Vorgesehen ist weiterhin die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Ergänzend wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m bestimmt.

Insgesamt dient die Planung der Erhaltung und zukunftsfähigen Fortentwicklung des bestehenden Wohnstandortes sowie der Anpassung des Baurechts an die heutigen städtebaulichen Anforderungen. Durch die Überplanung wird ein einheitlicher und zeitgemäßer planungsrechtlicher Rahmen geschaffen, der Fehlentwicklungen aufgrund des nicht mehr zeitgemäßen Planungsrechts entgegenwirkt und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Bereichs sicherstellt. Die Planung trägt somit zur Fortentwicklung der Stadt Lohne bei. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden berücksichtigt.

4.5 **Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes** (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Ortsbild

Das Plangebiet liegt zentral im Ortskern der Stadt Lohne. Lagetypisch ist die Umgebung durch ein heterogenes Ortsbild geprägt, das sich durch ein Nebeneinander von Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Baujahres sowie öffentlichen Einrichtungen (Kita, Schule, Sportanlage) und Angeboten des täglichen Bedarfs (großflächige Einzelhändler, Arztpraxen etc.) auszeichnet. Das Plangebiet selbst ist durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit zugehörigen Hausgärten geprägt. Ein einheitlicher Baustil oder besondere bauliche Strukturen sind nicht erkennbar. Durch die Lage zwischen der *Vechtaer Straße (L845)* im Norden, der *Keetstraße* im Westen sowie der *Klapphakenstraße* im Süden ist das Plangebiet räumlich von angrenzenden Gebieten getrennt.

Die Maße der baulichen Nutzung und weitere Festsetzungen orientieren sich an der Bestandsbebauung sowie den Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen. Durch die Überplanung des bestehenden Bebauungsplans und die damit verbundene Aktualisierung des veralteten Baurechts wird städtebaulichen Fehlentwicklungen, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken würden entgegengewirkt. Insbesondere durch die Begrenzung der maximalen Bauhöhe, der Festsetzung einer offenen Bauweise sowie der Festsetzung einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 wird sichergestellt, dass sich die Bebauung auch zukünftig bei Sanierungen, Nachverdichtung und Neubau in die bestehenden Strukturen einfügt.

Von der Festsetzung einheitlicher Gestaltungsvorschriften im Plangebiet wird abgesehen. Festsetzungen zu Dachneigungen und Dachlandschaften, zu Außenmaterialien oder zu spezifischen

Farbgebungen sind regelmäßig dann geboten, wenn sich im Umgebungsbereich einheitliche Strukturen entwickelt haben, die weiterhin geschützt werden sollen. Aus den obenstehenden Ausführungen geht hervor, dass dies im vorliegenden Planfall nicht gegeben ist. Auch in den angrenzenden Bebauungsplänen wurden keine solchen Gestaltungsvorschriften getroffen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, könnten zudem entsprechende Vorgaben keine selbstständige städtebauliche Wirkung entfalten.

Archäologischer
Denkmalschutz

Es gibt keine Hinweise darauf, dass im Plangebiet archäologische Denkmalfunde zu erwarten sind. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertätig sichtbar ist, können Funde auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

Baukultur /
Denkmalschutz

Baudenkmale im Geltungsbereich oder direkt angrenzend sind nicht vorhanden. Mit dem Hof Küstermeyer liegt das nächstgelegene Baudenkmal rd. 200 m südlich des Plangebiets an der *Keetstraße*. Zwischen Plangebiet und Baudenkmal befinden sich Wohnbebauung sowie zwei großflächige Einzelhandelsstandorte. Es besteht somit kein räumlicher Zusammenhang zwischen Baudenkmal und Plangebiet, sodass eine Betroffenheit des Gehöfts ausgeschlossen werden kann.

Eine besonders zu berücksichtigende baukulturelle Prägung des Plangebiets und der Umgebung liegt nicht vor.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes sind berücksichtigt.

4.6 Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

4.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Ein formal eigenständiger Umweltbericht ist infolge der Planaufstellung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange zu prüfen und abzuwägen. In genauer Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden. Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Planfall die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt.

In Kenntnis der städtebaulichen Ziele wurde geprüft, ob mit deren Umsetzung umweltrelevante Belange berührt werden.

■ Schutzgüter (Pflanzen, Tiere -jeweils mit Artenschutz-, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Lohne und ist durch Wohnbebauung mit zugehörigen Hausgärten geprägt. Im Nordwesten des Gebiets befindet sich ein größerer Naturgarten, der sich durch zwei mittelalte Rotbuchen (BHD 70 cm) und einem lichten Strauchbewuchs auszeichnet. Bei den weiteren Hausgärten handelt es sich um intensiv gepflegte Ziergärten. Ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten ist nicht bekannt und nicht zu erwarten. Mit der vorgesehenen Aktualisierung des Baurechts sind keine erheblichen Änderungen der Nutzungs- und Biotopstruktur verbunden. Es ist auch bei möglichen Nachverdichtungen von grundsätzlich gleichbleibenden Strukturen auszugehen, wobei die Freiräume weiterhin als Hausgärten gestaltet und genutzt werden. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die beiden

Schutzgut Tiere

erhaltenswerten Rotbuchen außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche liegen, um diese langfristig zu erhalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs der Stadt Lohne, welcher sich durch eine hohe bauliche Dichte und Nutzungsmischung auszeichnet. Auch das Plangebiet ist bereits bebaut und zeichnet sich durch Wohnnutzungen mit Hausgärten aus. Insgesamt ist somit lediglich mit dem Vorkommen störungstoleranter Arten des Siedlungsraums zu rechnen. Durch die vorliegende Planung ist keine signifikante Änderung der Bestandssituation zu erwarten. Entsprechend der Bestandsnutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 können inkl. der zulässigen Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO 60 % der Baugrundstücke versieget werden. Hierdurch werden zwar geringfügige Nachverdichtungen ermöglicht, die jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen. Im Bereich der unversiegelten Grundstücksflächen sind weiterhin Hausgärten zu erwarten, die den Arten des Siedlungsraums zur Verfügung stehen. Durch die Förderung von Innenentwicklung und die Ausschöpfung innerstädtischer Nachverdichtungspotenziale wird einer Entwicklung von Wohngebieten am Siedlungsraum auf bisher unbebauten Freiflächen entgegenwirkt, sodass Eingriffe in höherwertige Habitatstrukturen vermieden werden können.

Für das Plangebiet liegt eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung vor.⁶ Im Rahmen der Vorprüfung wurde eine Abschätzung zu potenziell vorkommenden Arten sowie eine Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte vorgenommen. Die Prüfung beschränkt sich auf die Artengruppen der Fledermäuse und der Avifauna, da weitere prüfungsrelevante Arten z.B. aus der Gruppe der Amphibien oder der Reptilien aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden können.

Fledermäuse – Im Gehölzbestand in den Hausgärten im Plangebiet konnten keine Baumhöhlen nachgewiesen werden, sodass ausschließlich störungstolerante Arten zu erwarten sind, die Jagdhabitats in dicht besiedelten Bereichen haben und gleichzeitig nicht auf Baumhöhlen angewiesen sind. Dem Plangebiet kommt insgesamt keine hohe Bedeutung für Fledermäuse zu.

Abb. 10 Potenziell im Plangebiet vorkommende Fledermäuse

Art	RL-Nds.	RL-D	Quartiere
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	2	G	möglich
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	*	*	möglich
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	*	D	möglich

2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Arten der Vorwarnliste; G = Gefährdung anzunehmen, Status aber unbekannt; D = Daten unzureichend; R = Art mit eingeschränktem Verbreitungsgebiet. Rote Liste Nds: NLWKN in Vorber.; Rote Liste D.: Meinig & al 2009.

Avifauna – Aufgrund der benannten räumlichen Struktur sind häufig vorkommende und störungstolerante Arten des Siedlungsraums zu erwarten. Gefährdete Vogelarten der Roten Liste (Niedersachsen / Deutschland) oder nach BNatSchG oder der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Arten sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Abb. 11 Potenziell im Plangebiet vorkommende Fledermäuse

⁶ Artenschutzrechtliche Vorprüfung BP 210 „westlich Kreuzstraße“ Stadt Lohne 2026. Büro für Biologie und Umweltplanung, Dipl.-Biologe Dr. Tim Roßkamp

Art	Brut- typ	Gef.- Kat. D / Nds / T- W	EU- VRL	Schutz BNat SchG	potentiell vorkom- mend
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	F				X
Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)	Hh,N				X
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	H				X
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	F				X
Dohle (<i>Coloeus monedula</i>)	H				X
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	H,N				X
Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>)	F				X
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	H				X
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	F				X
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	F				X
Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	B				X
Türkentaube (<i>Streptopelia decaocto</i>)	F				X
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	F,N				X
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	B				X

Bruttyp: B = Bodenbrüter, F = Freibrüter, H = Höhlenbrüter, Hh = Halbhöhlenbrüter, N = Nischenbrüter

Gef.-Kat. = Gefährdungskategorie für Deutschland (D), Niedersachsen und Bremen (Nds.), Rote Liste-Region Tiefland West (TL-W) (KRÜGER & NIPKOW 2015, RYSLAVY & AL 2021): 1 = vom Erlöschen bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste.

EU-VRL: EU-Vogelschutzrichtlinie, I = Arten Anhang II

Schutz: s = streng geschützte Art nach BNatSchG

Artenschutz – Die artenschutzrechtliche Vorprüfung legt offen, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände des Artenschutzes (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ausgelöst werden, sofern mögliche Gehölzbeseitigungen und Baufeldfreiräumungen außerhalb der Brut und Aufzuchtzeiten der Avifauna bzw. der Sommerlebensphase von Fledermäusen erfolgen und Gebäude vor dem Abriss auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und Vogelbruten geprüft werden.

Die Belange des Artenschutzes sind planungsunabhängig bei allen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Der Geltungsbereich ist rd. 6.670 m² groß und wird im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es besteht Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Achter Thun“ aus dem Jahr 1967. Mit der vorliegenden Planung soll das bestehende Baurecht aktualisiert werden, um die rechtlichen und planerischen Grundlagen für eine zeitgemäße Entwicklung des Bereichs zu schaffen und gleichzeitig Fehlentwicklungen im Stadtkern durch veraltetes Baurecht zu vermeiden. Im Rahmen der Aktualisierung des Baurechts werden zwar grundsätzlich Nachverdichtungen ermöglicht, insgesamt ist hinsichtlich der Versiegelung im Plangebiet jedoch von einer ähnlichen bzw. gleichbleibenden Situation auszugehen.

Die Planung umfasst ausschließlich Flächen die bereits Nutzungen unterliegen, die mit Auswirkungen auf den natürlichen Bodenhaushalt und die Bodenfunktionen einhergehen. Durch die Planung ergeben sich keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die bauliche Nutzung und der Versiegelungsgrad werden in keinem erheblichen Maß erhöht.

Als Maßnahme der Innenentwicklung trägt die Planung zu einem möglichst sparsamen Umgang mit den knappen Gütern Fläche und Boden bei. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Im Stadtgebiet von Lohne gibt es keine Überschwemmungsgebiete, vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Von der Planung sind keine Gewässer betroffen.

Eine Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist nicht vorgesehen. Das auf den Baugrundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist durch entsprechende Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist das

Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in den Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

Mit der vorgesehenen Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Der natürliche Wasserhaushalt im Plangebiet wird mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht wesentlich gestört (siehe hierzu auch das Kapitel 4.13).

Schutzgut Luft /
Kleinklima

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Lohne und zeichnet sich schon heute durch Wohnbebauung aus. Durch die vorliegende Planung wird eine Aktualisierung des bestehenden Baurechts vorgenommen. Es sind hinsichtlich der Belange von Luft und Klima keine erheblichen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Die Belange werden nicht in besonderem Maße berührt.

Schutzgut Land-
schaftsbild

Dem Plangebiet kommt keine herausgehobene Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Es handelt sich um einen durch Siedlungskörper nahezu allseitig umschlossenen Bereich der Stadt. Die Belange des Landschaftsbildes werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Die Belange des Landschaftsbildes werden durch die Belange des Ortsbildes (Kapitel 4.5) überlagert.

Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich,
Ersatz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB). Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Planfall die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleichserfordernis entfällt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das bestehende Planungsrecht aus dem Jahr 1967 an die heutigen städtebaulichen Anforderungen angepasst. Ziel ist insbesondere, eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung des innerstädtischen Bereichs zu ermöglichen und zugleich Fehlentwicklungen vorzubeugen. Aufgrund der bereits bestehenden baulichen und städtebaulichen Prägung des Plangebiets ist insgesamt von einer weitgehend gleichbleibenden Situation hinsichtlich der Inanspruchnahme von Grund und Boden auszugehen.

Vor diesem Hintergrund ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung der Schutzgüter auszugehen. Aufgrund des festgestellten, vergleichsweise geringen Eingriffs erachtet die Stadt den Verzicht auf den Ausgleich als verhältnismäßig und sachgerecht.

■ **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Es werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) direkt oder in nächster Nähe berührt. Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet.

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Durch die Planung ergeben sich keine neuen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen (siehe auch Kapitel 4.1).

■ **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor, ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen.

■ **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

■ **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Es ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Vielmehr wird festgesetzt, dass Dachflächen mit Photovoltaik und/oder Solarwärmekollektoren auszustatten sind (Textliche Festsetzung § 5). Die festgesetzten Bauteppiche ermöglichen eine solaroptimierte Gebäudestellung. Der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

■ **Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sowie von Wärmeplänen**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Vechta trifft keine spezifischen Aussagen über das Plangebiet. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts oder der Wärmeplanung, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

■ **Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

■ **Wechselwirkungen zwischen den Belangen**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und ortsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

■ **Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets werden keine Vorhaben ermöglicht, die geeignet sind, schwere Unfälle oder Katastrophen auszulösen. Im einwirkungsrelevanten Umfeld sind keine Anlagen und Einrichtungen bekannt, von denen ein besonderes Gefahrenpotenzial hinsichtlich schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht.

4.8 **Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel** (§ 1a Abs. 5 BauGB)

In Folge des Klimawandels ist schon heute eine immer stärkere Aufheizung innerhalb bebauter Bereiche festzustellen. Zukünftig ist davon auszugehen, dass die Zahl der überdurchschnittlich heißen Tage weiter zunimmt. Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, der Durchgrünung der Plangebiete und auch der anteiligen lokalen Versickerung des Oberflächenwassers sind Möglichkeiten, auf diese Auswirkungen örtlich zu reagieren. So entstehen Quartiere mit gesteigerter Lebensqualität, die auch in Extremwettersituationen lebenswerte Räume für ihre Bewohner bereitstellen. Verbesserte Luftfiltration, aber auch die Vermeidung von Hitzeinseln sind für die menschliche Gesundheit wichtige Faktoren. Ebenso können die Maßnahmen dazu beitragen, den Kühlbedarf von Gebäuden zu minimieren und so zu Energieeinsparungen führen.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 werden keine konkreten Regelungen und Maßnahmen getroffen, die bei Neubauten, Sanierungen oder Nachverdichtungen hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel zu berücksichtigen

wären. Mit der angestrebten Aktualisierung des Baurechts werden auch verbindliche Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Plangebiets sicherzustellen. Zudem werden mit der Planaufstellung auch zentrale Flächenpotentiale im bebauten Innenbereich aktiviert, die eine Bebauung an den Rändern der Stadt und damit verbundene klimawirksamen Inanspruchnahme von wertvollen Freiflächen vermeiden.

Mit den nachfolgenden Regelungen werden die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel in Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt:

- Es wird bestimmt, dass Gartenbereiche zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Schottergärten werden explizit ausgeschlossen (örtliche Bauvorschrift § 4). Der Erhalt von Offenböden und natürlichen Bodenfunktionen kann lokale Temperaturspitzen mindern.
- Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. (textliche Festsetzung § 5) Bäume leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas. Durch ihre Verschattung und die Verdunstungsleistung wirken sie einer übermäßigen Aufheizung der Freiflächen entgegen. Darüber hinaus leisten sie einen Beitrag zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser
- Einfriedungen sind entlang von Straßenverkehrsflächen ausschließlich als lebende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen herzustellen. (örtliche Bauvorschrift § 3) Hecken tragen insgesamt zur Durchgrünung des Plangebiets bei und bieten zusätzliche Lebensräume für Tiere.
- Im Gebiet anfallendes Oberflächenwasser soll innerhalb der Bauflächen zurückgehalten und, wenn möglich, versickert werden (örtliche Bauvorschrift § 2). Die Freihaltung von Offenbodenbereichen und die lokale Rückhaltung und Versickerung von Wasser wirken sich lokalklimatisch positiv aus, tragen zum Erhalt der örtlichen Grundwasserneubildung bei und können häufig auch bei zunehmenden Starkregenereignissen extreme Spitzen vor Ort abmindern.
- Auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind zu mindestens 50 % Photovoltaikmodule zu nutzen (textliche Festsetzung § 6). Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf das Klima aus.

4.9 Belange der Wirtschaft, der Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

■ Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

Einzelhandel

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) werden keine Einzelhandelsnutzungen zugelassen, die gesamtstädtisch von Bedeutung sind.

■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)

Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird zu Wohnzwecken genutzt. Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden durch die Planung nicht berührt.

■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

■ Post- und Telekommunikationswesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB)

Die Belange können im Rahmen der üblichen Erschließungsmaßnahmen durch die entsprechenden Anbieter berücksichtigt werden.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann durch die Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und die Nutzung vorhandener Leitungsnetze sichergestellt werden:

- Die Versorgung des Plangebiets mit **Telekommunikationsleitungen** wird durch den zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.
- Die **Stromversorgung** wird durch Energieversorgungsunternehmen sichergestellt.
- Die Versorgung des Plangebiets mit **Wasser** wird durch den zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.
- Die anfallenden **Abwässer** werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der städtischen Kläranlage zugeführt.
- Die notwendige **Löschwasserversorgung** kann über das Leitungsnetz des OOWV sichergestellt werden.
- **Abfall** kann ordnungsgemäß gesammelt und über die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta entsorgt werden.

Technische Ver-
und Entsorgung

Leitungsträger

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die im weiteren Verfahren und insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Die Leitungsnetze verlaufen in der Regel in den öffentlichen Straßenräumen. Auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber wird hingewiesen. Die ordnungsgemäße Aufnahme bzw. Unterbringung von neuen Leitungen ist mit allen Leitungsträgern frühzeitig abzustimmen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Altlasten

Nach Kenntnisstand sind keine Verdachtsflächen vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB)

Bergwerksfeld

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfeldes Münsterland, in diesem finden sich Kohlenwasserstoffe⁷. Das Bergwerkseigentum gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen.

Infolge der großflächigen Ausdehnung des Bergwerksfeldes über das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ergeben sich jedoch keine Beeinträchtigungen für die Planung. Ein Hinweis auf die Lage des Gebiets innerhalb des Bergwerksfeldes ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

4.10 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Externe
Erschließung

Das Plangebiet wird weiterhin über die östlich angrenzende *Kreuzstraße* sowie die *Klapphakenstraße* im Süden erschlossen.

Die Erschließung des Plangebiets ist weiterhin sichergestellt. Durch die Planung ergeben sich keine Veränderungen die eine Anpassung des Erschließungssystems gegenüber der Bestandssituation erforderlich machen.

Interne
Erschließung

Da die Baugebiete ausnahmslos an die bestehenden Straßen *Kreuzstraße* und *Klapphakenstraße* angrenzen, bedarf es keine weiteren Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebiets. Die Klapphakenstraße wird im Bereich des Plangebiets als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Ruhender Verkehr

Für Parkplätze ist auf den privaten Baugrundstücken zu sorgen. Im öffentlichen Straßenraum ist keine gesonderte Anlage von Stellplätzen geplant, sodass der Bedarf auf den Grundstücken im Plangebiet vorzuhalten ist.

Fahrrad-Verkehr

Das Plangebiet ist über die umliegenden Straßen sowie eine Lärmschleuse (versetzte Schallschutzwände) für den nicht motorisierten Verkehr am angrenzenden Wendehammer an der Kreuzstraße an den Rad- und Fußweg an der *Vechtaer Straße (L845)* gut an das Rad- und Fußwegenetz angeschlossen.

ÖPNV

Sowohl der Lohner Bahnhof (Südwesten) als auch der zentrale Busbahnhof am *Achtern Thun (Südosten)* liegen rd. 400 m (Luftlinie) vom Plangebiet entfernt und sind in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar. Damit ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

4.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Kampfmittel

Bei den bisher auf dem Gelände erfolgten Baumaßnahmen ergaben sich keine Hinweise auf Blindgänger oder eine frühere Bombardierung des Areals. Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung weist trotzdem in Beteiligungsverfahren regelmäßig darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt.

Ein allgemeiner Hinweis auf das Verhalten bei Funden von Rüstungsaltslasten ist in die Planzeichnung aufgenommen.

4.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Einzelhandel

Es handelt sich um die Entwicklung eines Wohngebiets. Die Aussagen des **Einzelhandelsentwicklungskonzepts⁸** werden nicht berührt.

Integrierte Stadt-
entwicklung

Die Planungen berücksichtigen das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)** der Stadt Lohne. Insbesondere werden hier die Bereiche Wohnen und Soziale Infrastruktur unterstützt⁹.

Klimaschutz

Außerdem berücksichtigen die Planungen das **Integrierte Klimaschutzkonzept** der Stadt Lohne, insbesondere die Bereiche Klimabewusste Stadtentwicklung und Planungskonzepte wird mit der

8 BBE Retail Experts: Einzelhandelskonzept Stadt Lohne 2008

9 ISEK Lohne 2030 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Lohne, erstellt durch Grontmij GmbH Bremen, 2013

Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung und behutsamen Nachverdichtung werden mit der Planung beachtet¹⁰.

Lärm

Ein **Lärmaktionsplan** liegt vom 25.05.2025 vor. Auswirkungen auf die vorliegende Planung ergeben sich nicht.

4.13 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

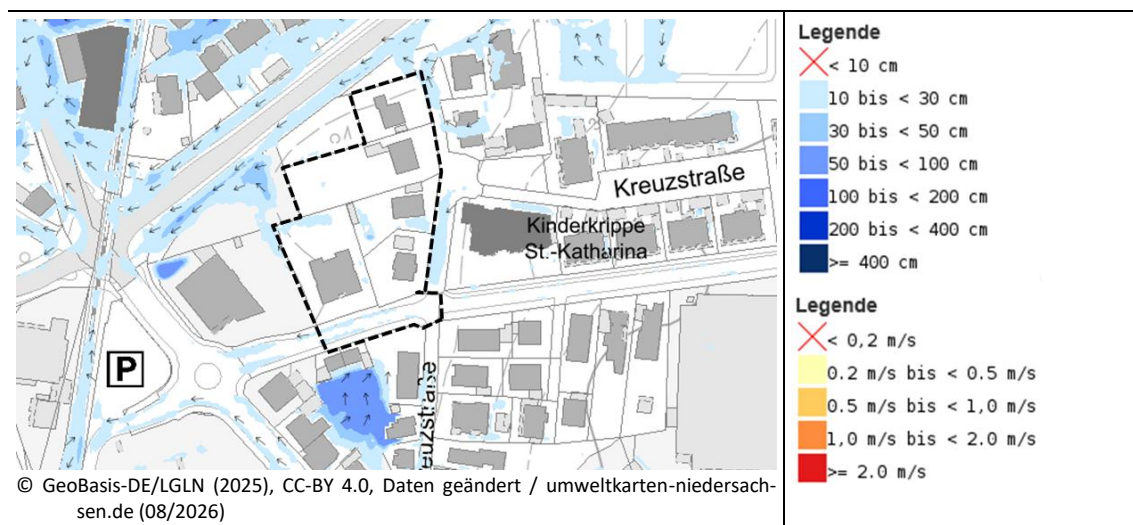
Hochwasser-
schutz

Der Planbereich ist nicht Teil eines verordneten Überschwemmungsgebiets (ÜSG), eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets oder eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG). Die Vorgaben des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPHV) betreffen das Plangebiet nicht.

Starkregen

Die Hinweiskarte für **Starkregengefahren** für Niedersachsen¹¹ stellt im Plangebiet lediglich kleinflächig geringe Überflutungstiefen von 10 -30 cm im Falle extremer Niederschlagsereignisse dar. Das Areal dient dementsprechend nach Kartenlage im Falle von Starkregenereignissen nicht als natürliche Ablauf- oder Sammelfläche von Oberflächenwasser. Es sind für das Gelände keine spezifischen Gefahren im Falle von Starkregenereignissen zu erkennen, die einer Inanspruchnahme entgegenstehen. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Planung solche Veränderungen vorbereitet, dass umliegende Gebiete in Folge dessen stärker von Starkregenereignissen betroffen sind oder veränderten Gefahren ausgesetzt werden.

Abb. 12 Lage Risikokarte Starkregen: Überflutungstiefen und Fließrichtung Extremfall



Oberflächenent-
wässerung

Eine Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist nicht vorgesehen. Das auf den Baugrundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (Regenrückhaltebecken, Zisterne etc.) auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt entsprechend des Abflusses unversiegelter Flächen (2 l/s/ha) in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal einzuleiten.

Davon unabhängig kann eine Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen. Empfohlen wird die Sammlung, Speicherung und Nutzung als Brauchwasser.

Die konkrete Eignung und Dimensionierung von Versickerungsanlagen und ggf. Anlagen zur Sammlung, Speicherung und Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser ist im Rahmen

10 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Lohne, erstellt durch Energie-Klima-Plan gGmbH, Lohne, 26. August 2021, Seite 129, 149

11 Umweltkarten Niedersachsen- Hochwasserschutz – Hinweiskarte Starkregengefahren, 2025

der Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse zu prüfen und im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln. Auf Ebene der Bauleitplanung werden die Belange der Oberflächenentwässerung hinreichend berücksichtigt. Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist mit den getroffenen Regelungen sichergestellt.

Gewässer

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine offenen Gewässer (z.B. Gräben, Flüsse, Seen).

4.14 Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Es werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen; auch sind im Plangebiet keine konkreten Projekte vorgesehen.

Die Belange werden mit der Planung nicht berührt.

4.15 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtkern der Stadt Lohne, der sich durch in lagetypisch dichte Bebauung auszeichnet. Das Plangebiet selbst ist derzeit durch Wohnbebauung mit zugehörigen Hausgärten geprägt. Im Nordwesten befindet sich ein größerer Naturgarten mit zwei Buchen und dichterem Strauchbewuchs. Die übrigen Gärten im Plangebiet werden als intensiv gepflegte Ziergärten genutzt. Durch die vorliegende Planung wird das bestehende Baurecht aktualisiert und es wird weiterhin ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei gegenüber dem Bestand Nachverdichtungen möglich sind. Dennoch ist weiterhin mit einer für ein allgemeines Wohngebiet typischen Durchgrünung durch Hausgärten auszugehen.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Aktualisierung des bestehenden Baurechts angestrebt, um eine zeitgemäße städtebauliche Entwicklung in der innerstädtischen Lage zu sichern und in diesem Zuge auch Nachverdichtungen zu ermöglichen, um sparsam mit Fläche und Boden umzugehen. Aus diesem Grund wird eine stärkere Durchgrünung an dieser Stelle als nicht zielführend erachtet.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten, Verfahren, Durchführung

Städtebauliche
Daten

Fläche	rd. 6.770 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.000 m ²
Verkehrsfläche – Klapphakenstraße	770 m ²

Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
27.01.2026	Aufstellungsbeschluss (Rat)	§ 2 Abs. 1 BauGB
entfällt nach § 13a BauGB	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
entfällt nach § 13a BauGB	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Veröffentlichung	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Durchführung der
Planungen

Es geht um die baurechtliche Beordnung eines bereits bebauten Bereichs im Ortskern der Stadt Lohne. Mit der Planung soll veraltetes Baurecht aktualisiert werden, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung von innerstädtischen Flächen zu sichern und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.



Anmerkung

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur, textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften nach § 84 dargestellt.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Dr. U. Schneider / Planverfasserin

Stadt Lohne, den

Bürgermeisterin