

**Abwägungsvorschlag für den
Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne**

Nr.	Träger öffentlicher Belange Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
01	Landkreis Vechta Ravensberger Straße 20 49377 Vechta 17.04.2026 Landkreis Vechta Umweltschützende Belange	Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken. <u>Umweltschützende Belange</u> Zu den vorliegenden Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 208 der Stadt Lohne werden aus naturschutzfachlicher Sicht die folgenden Hinweise gegeben: Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung werden in Kapitel 5 des vorliegenden Gutachtens Empfehlungen dargelegt, die aus naturschutzfachlicher Sicht im Planentwurf zu beachten sind. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume überplant. Durch die Überplanung entstehen relevante Eingriffe in den Naturhaushalt im Sinne der Eingriffsregelung, die aus naturschutzfachlicher Sicht ausgeglichen werden sollten. Der Satz 2 des Hinweises zum Artenschutz enthält fälschlicherweise einen Hinweis auf den § 30 Abs. 5 BNatSchG, gemeint ist hier der § 39 BNatSchG. Dies ist zu korrigieren. <u>Löschwasserversorgung</u> Nach § 41 NBauO muss zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen. Bei nicht ausreichender	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die in Kapitel 5 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags dargestellten Empfehlungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt wird. Ein Ausgleichserfordernis besteht somit nicht. Die Stadt wird die Bäume an anderer Stelle im Stadtgebiet ersetzen. Der Hinweis wird berücksichtigt, der Verweis wird angepasst. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden in der Begründung ergänzt.
	Landkreis Vechta Löschwasserversorgung		

**Abwägungsvorschlag für den
Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne**

	Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Für das Planungsgebiet des Bebauungsplan Nr. 208 ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h (1600 L/Min) über einen Zeitraum von 2 Stunden als Grundschutz 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 120 m 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 300 m berücksichtigt werden. Der genaue Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Vechta unter Einbeziehung der örtlichen Feuerwehr abzusprechen. <u>Denkmalschutz</u> Seitens der <u>Archäologischen Denkmalpflege</u> werden zur Planung nach Beteiligung und mit Benehmen des NLD gem. § 20 Abs. 2 NDSchG folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des historischen Stadtkerns der Stadt Lohne. Bei Erdarbeiten muss mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche	Im Umkreis des Plangebietes liegt mindestens ein Hydrant, der eine Löschwassermenge von > 96 m³/h liefert. Damit ist den Grundschutzanforderungen Genüge getan. Die genannten Mengen stehen über den geforderten Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.
--	---	--

**Abwägungsvorschlag für den
Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne**

	Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Direkt nördlich des Areals wurde im Rahmen einer Notausgrabung eine mittelalterliche Siedlung (FstNr. 69) nachgewiesen. Sofern das abzureißende Gebäude (Kolpinghaus) über einen Keller verfügt, ist eine archäologische Baubegleitung während des Abbruchs nicht erforderlich. Verfügt das Gebäude hingegen über keinen Keller, ist eine archäologische Baubegleitung während des Abbruchs notwendig. Es wird angeregt dies parallel zum B-Plan-Verfahren zu prüfen. Sollte es einen Keller über der gesamten Gebäudeausdehnung geben, brauchen keine entsprechenden Hinweise in den Planteil übernommen werden. Bei Nichtvorhandensein eines Kellers oder nur einer Teilunterkellerung ist Folgendes in den Planteil zu übernehmen: <i>Für sämtliche Abbrucharbeiten von nichtunterkellerten Bestandsgebäuden und Neubauten auf noch unberührtem Boden ist eine archäologische Baubegleitung nötig und von der Unteren Denkmalschutzbehörde zu genehmigen.</i> Seitens der <u>Baudenkmalspflege</u> werden zur Planung folgende Anmerkungen vorgetragen: Die Baudenkmale, welche sich im Besitz der Kirche befinden (das Kirchengebäude und das Pastorat) werden in eigener Zuständigkeit bearbeitet. Es wird hier um Beteiligung des Oficialates gebeten. Die zivilen Baudenkmale in der Umgebung (Wohnhäuser entlang der Gertrudenstraße und das Alte Rathaus und die Gebäude gegenüber an der Brinkstraße) werden durch den B-Plan und einen möglichen Neubau nicht berührt. Es bestehen daher keine Bedenken zum Umgebungsschutz.	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt und in die Hinweise der Planzeichnung übernommen. In der öffentlichen Beteiligung nach § 3 (2) BauGB hatte die Kirche Möglichkeit zur Stellungnahme. Das Ausbleiben der Stellungnahme wird als Abwesenheit von Einwänden gedeutet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	---	--

**Abwägungsvorschlag für den
Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne**

	Landkreis Vechta Planentwurf	<u>Planentwurf</u> Die in der textlichen Festsetzung 2.(1) definierte abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO ist auch als Festsetzung in der Planzeichnung und in die Planzeichenerklärung aufzunehmen. Um Übersendung einer Durchschrift nach vollzogener Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird gebeten.	Dem Hinweis wird gefolgt. Die Anpassung erfolgt redaktionell. Dem Hinweis wird zu gegebener Zeit nachgekommen.
02	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 16.04.2026	Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen des OOWV. Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bereich des Urbanen Gebietes befinden sich lediglich Hausanschlüsse, die auf Ebene des Bebauungsplanes keine weitere Berücksichtigung finden. Ein Hinweis ist auf der Planzeichnung enthalten. Weitere Leitungen befinden sich innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Lage der Leitungen wird nachrichtlich übernommen. Die Flächen verbleiben im Eigentum der Stadt. Da der Platz umgestaltet werden soll und in Abstimmung mit den Versorgungsträgern die Leitungen ggf. verlegt werden, wird von einer Festsetzung eines Leitungsrechtes abgesehen. Ein Hinweis zur

Abwägungsvorschlag für den Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne

		Im weiteren Teil gliedert sich die Stellungnahme in den Punkten: • Versorgungssicherheit • Entsorgungssicherheit • Indirekteinleitung Diese müssen inhaltlich getrennt voneinander betrachtet werden. Versorgungssicherheit Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen. Bitte beachten Sie bzgl. der Versorgungsleitungen die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie Anforderungen an Schutzstreifen des DVGW Arbeitsblattes W 400-1. <u>Versorgungsdruck</u> Der minimal anstehende Druck reicht im Regelfall jederzeit aus, um die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus unserem Versorgungsnetz zu versorgen.	Einhaltung der Schutzabstände wurde auf der Planzeichnung ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--	---

Abwägungsvorschlag für den Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne

	<u>Löschwasserversorgung</u> Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Es ist frühzeitig beim OOWV der rechnerisch mögliche Anteil leitungsgebundenen Löschwasser zu erfragen, der anderen Löschwasserquellen ergänzen kann, um die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu erreichen. Entsorgungssicherheit Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf Grundlage der Satzungen für die Abwasserbeseitigung der Gemeinde erfolgen. Nehmen Sie bitte vor der Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen. Bitte beachten Sie, dass die Schutzstreifentrasse (je 2,50m links und rechts parallel zur Leitung) weder überbaut noch unterirdisch mit Hindernissen versehen werden darf. Ebenso dürfen Bepflanzungen oder Anschüttungen nicht in die Trasse hineinwachsen bzw. hineinragen und Bäume müssen einen Abstand von mindestens 2,50m zur Leitung haben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Forderung wird zu gegebener Zeit nachgekommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.
--	--	--

Abwägungsvorschlag für den Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne

	Wir bitten Sie sicherzustellen, dass alle Schächte zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Bitte beachten Sie außerdem die zurzeit gültigen einschlägigen Vorschriften wie DIN-Normen, DWA-Regelwerke, etc. Schmutzwasser <u>Kanalbestand</u> Im Bereich der Vogtstraße und der Straße Rixheimer Platz befinden sich Schmutzwasser-Freigefällekanäle DN 200. Die Kanaltiefen entnehmen Sie dem anhängendem Abwasserlageplan. <u>Kanalnetz</u> Die Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals kann erst nach Bekanntwerden der anfallenden Abwassermenge erfolgen. Ob der Anschluss im Freigefälle erfolgen kann oder ob Hebeanlagen notwendig werden, ist von den Geländehöhen im Planungsgebiet, die uns zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegen, abhängig und wird sich im Verlauf der Erschließungsplanung ergeben. Sollte aus geodätischer Sicht ein Pumpwerk erforderlich werden, sind der Standort und dessen Größe in einem Ortsplan festzulegen und im Bebauungsplan festzusetzen. Ein zentrales Pumpwerk, das die umliegenden Gebiete berücksichtigt, ist zu bevorzugen. Das Pumpwerk muss für Spül- und Wartungsfahrzeuge anfahrbar sein. Die Zuwegung und Abstellmöglichkeit für diese ist unter Berücksichtigung der StVO auszuführen. <u>Klärkapazitäten</u>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da das Gebiet bereits bebaut ist und keine überdimensionale Dichte im urbanen Gebiet vorgesehen ist, die signifikant ansteigender Leistungsfähigkeiten bedarf, sieht die Stadt dies als nicht notwendig an. Auch die innerstädtische Lage bietet eine Anlage des Pumpwerks nicht an. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	---	---

**Abwägungsvorschlag für den
Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne**

	Für die Weiterleitung und Reinigung der aus dem künftigen Plangebiet anfallenden Schmutzwässer stehen ausreichende Klärkapazitäten in der Kläranlage zur Verfügung. <u>Indirekteinleiter</u> Sollten sich in dem geplanten Gebiet Schank- und Speisewirtschaften oder andere Betriebe deren Abwässer eine Vorbehandlung benötigen ansiedeln, wenden Sie sich bitte frühzeitig bzgl. der erforderlichen Abwasservorbehandlung an indirekteinleitung@oowv.de. Niederschlagswasser Die Verankerung der gedrosselten Rückhaltung (2l/s/ha) im B-Plan wird seitens OOWV sehr begrüßt. Hinweis Des Weiteren bitten wir um die frühzeitige Einbindung in die Planung für die Umgestaltung des Rixheimer Platzes. Seitens OOWV wird eine zentrale Rückhaltung unterhalb des Rixheimer Platzes angestrebt. <u>Kanalbestand</u> Im Bereich der Vogtstraße und der Straße Rixheimer Platz befinden sich RegenwasserFreigefällekanäle DN 300 und DN 500. Die Kanaltiefen entnehmen Sie dem anhängenden Abwasserlageplan. <u>Hinweise nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung</u> Im Rahmen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung begrüßen wir alle städtebaulichen Maßnahmen, die auf eine Reduzierung der Versiegelung abzielen. Anregen möchten wir die Festsetzung von Gründächern auf Haupt- und Nebenanlagen sowie die wasserdurchlässige Bauweise von Nebenflächen (Zufahrten und Wege). Andere nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Schank- und Speisewirtschaften sind allgemein zulässig im MU. Dem Hinweis wird zu gegebener Zeit gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen werden nachrichtlich dargestellt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über örtliche Bauvorschriften (§ 3) sind Dachbegrünungen bei Flachdächern verbindlich geregelt. Unversiegelte Flächen sind analog (§ 7) zu begrünen. Auf die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise von Nebenanlagen wird aufgrund der zentralen Lage des Geltungsbereiches verzichtet.
--	---	---

**Abwägungsvorschlag für den
Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne**

	mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Maßnahmen reduzieren die Versiegelung, sind ein Baustein in der Klimafolgenanpassung und helfen die Folgen von Starkregen und Hitzewellen abzumindern. Zudem begrüßen wir das Verbot von Kies- und Schottergärten. Niederschlagswasser soll vor Ort versickern oder im Ausnahmefall direkt in ein offenes Gewässer eingeleitet werden. Die Anlage von RRB mit gedrosselter Einleitung in die vorhandenen Gräben trägt zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs bei, schützt vor Wärmeinseln und ist ein Element des Überflutungsschutzes. Allgemeine Hinweise Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Ver- und Entsorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen. Wir weisen darauf hin, dass wir jegliche Verantwortung ablehnen, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführung zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Leiter Herr XXX unserer Betriebsstelle Holdorf, Tel: 05494 XXX, vor Ort an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der hohen Versiegelung ist eine Versickerung im Ortskern Lohne nur eingeschränkt möglich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---

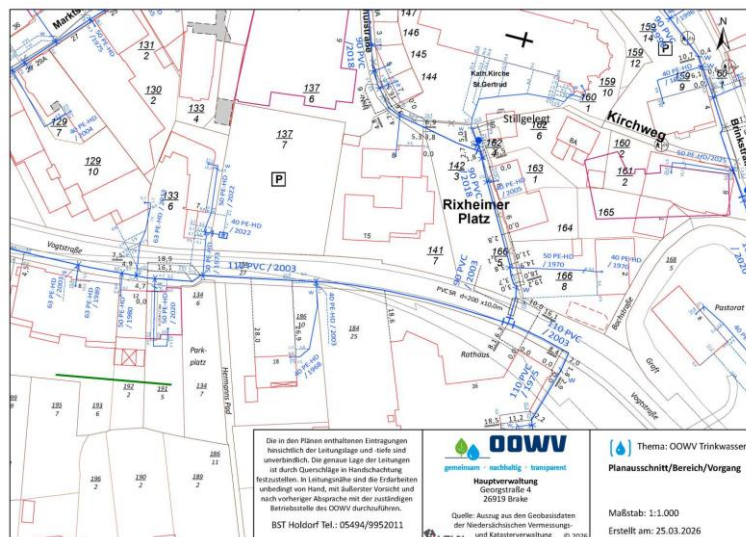
Abwägungsvorschlag für den Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne

Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: st Stellungnahmen-toeb@oowv.de zu senden.

Anlagen

1 Lageplan TW Maßstab 1:1000

1 Lageplan AW Maßstab 1:1000



Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag für den Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne

			Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.
03	EWE-Netz GmbH Cloppener Str. 302 26133 Oldenburg 18.03.2026	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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den Leitungen handelt es sich um Niederdruck bzw. niedrigspannungs- Gas- und Stromleitungen im Geltungsbereich, die nachrichtlich übernommen werden. Es wird auf den Hinweis auf der Planzeichnung zu den Leitungen ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen liegen im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die nicht durch Hochbauten überbaut werden wird. Ein Hinweis befindet sich auf der Planzeichnung

Abwägungsvorschlag für den Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne

	Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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. In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--

**Abwägungsvorschlag für den
Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne**

		https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leistungenplaene-abrufen Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner XX XX unter der folgenden Rufnummer: 0151-XXXX.	
04	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 01.04.2026	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

**Abwägungsvorschlag für den
Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne**

		Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS-Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	Entsprechende Flächen sind nicht betroffen.
--	--	--	--

**Abwägungsvorschlag für den
Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne**

05	Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück 14.04.2026	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenauskuftkabel.telekom.de oder per Email: Planauskunft@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, das Gebiet ist bereits bebaut. Ein Hinweis befindet sich bereits auf der Planzeichnung.
06	Vodafone GmbH Vahrenwalder Straße 236 30179 Hannover 16.04.2026	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.03.2026. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, das Gebiet ist bereits bebaut. Ein Hinweis befindet sich bereits auf der Planzeichnung.

**Abwägungsvorschlag für den
Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne**

		In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	
07	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestraße 6 26122 Oldenburg 17.04.2026	Die Stadt Lohne beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 208, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung im Plangebiet zu schaffen. Das Gebiet liegt innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lohne definierten zentralen Versorgungsbereichs. Den Planunterlagen sind die vorgesehenen konkreten Nutzungen nicht zu entnehmen. Wir gehen jedoch - entsprechend einer Presseinformation der Stadt Lohne vom	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan der grundsätzlich die

**Abwägungsvorschlag für den
Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne**

		17.11.2025 sowie verschiedenen Medienberichten - davon aus, dass das bestehende Gebäude abgerissen und durch ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage sowie gastronomischer Nutzung im Erdgeschoss ersetzt werden soll. Darüber hinaus soll der vorhandene Platzbereich erweitert und städtebaulich aufgewertet werden, um zusätzliche Flächen für öffentliche Veranstaltungen zu schaffen. Gegen diese Entwicklung bestehen unsererseits keine Bedenken.	zulässigen Nutzungen innerhalb der vorgegebenen Festsetzungen ermöglicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
08	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Ankum Lindenstraße 2 49577 Ankum 13.03.2026	für die Verfahrensbeteiligung und die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bedanke ich mich. Aus hiesiger Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung. Waldflächen sollten jedoch grundsätzlich nicht in Anspruch genommen werden. Sofern eine Überplanung von Waldfläche unvermeidbar ist, wäre der betroffene Flächenanteil waldderechtlich umzuwandeln und in der verbindlichen Bauleitplanung gemäß NWaldLG an einer anderen Stelle zu ersetzen und gemäß dem RdErl. d. ML vom 05.11.2016 adäquat zu kompensieren. Eine Inanspruchnahme von Waldfläche sollte aber möglichst vermieden werden. Auf den Grundsatz zur Einhaltung eines ausreichend großen Abstandes zum Wald wird gemäß LROP hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wald ist von der Planung nicht betroffen.

Abwägungsvorschlag für den

Private Einwände:

[illegible]

**Abwägungsvorschlag für den
Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne**

		In der Öffentlichkeit wurde seit zwei Jahren, seitens Politik und Verwaltung die Umgestaltung des Rixheimer Platzes mit Abriss des Kolpinghauses unter Einbeziehung dieser Fläche, die Entstehung eines Raums zum Verweilen und Erholen vermittelt, was mit der jetzigen Planung in keiner Weise übereinstimmt. Neben der völlig veränderten Gestaltung dieses Innenstadtbereiches sind die in der Begründung genannten Kapitel, als unzureichend berücksichtigt zu kritisieren: 4.6 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes 4.7 Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 4.8 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften Durch die Verdoppelung der Gebäudehöhe hat sich auch ist die Verschattung (Länge des Schattens) verdoppelt. Berücksichtigt werden muss zudem, dass das neue Gebäude ein Staffelgeschoss aufweist, was die 3 Geschosse (12 m) auf maximal 16 m erhöhen darf!	Hochbauten bestehen bleibt. In Richtung Norden ist aufgrund der Unterschiede in den Geländehöhen ebenfalls keine unzumutbare Verschattung zu erwarten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der unterschiedliche Nutzungen zulässt. In der Politik wurden seinerzeit unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten besprochen. Mit dem Kirchplatz stehen weiterhin Flächen zum Verweilen zur Verfügung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplatzfläche wird erhalten, Stadtbildprägende Gehölze werden erhalten und die zulässigen Ausnutzungsziffern für Hochbauten werden konkretisiert statt aufgelockert mit Ausnahme der GRZ, die an den Bestand angepasst wird. Die Stadt kann damit die Einwendung, dass die Gestaltung völlig verändert wird, nicht nachvollziehen. Auch der Ursprungsbebauungsplan sah für das Gebiet ein Höchstmaß von drei Vollgeschossen vor, wobei auch hier zusätzliche Staffelgeschosse, ungeachtet ihrer Höhe, zulässig waren. Dieses Bestandsrecht will die Stadt so anpassen, dass das Ortsbild auch künftig erhalten wird und die Ausnutzung dieser zentralen Flächen weiterhin ermöglicht wird. Hinsichtlich möglicher Verschattungen wird auf die zuvor getroffenen Aussagen verwiesen.
--	--	--	--

**Abwägungsvorschlag für den
Bebauungsplan Nr. 208 für den Bereich „Innenstadt – Am Rixheimer Platz“ der Stadt Lohne**

	Dies bedeutet für Herbst und Winter, dass in den späten Nachmittagsstunden der Rixheimer Platz durch das neue Gebäude komplett verschattet sein wird. In den Monaten von Mitte Oktober bis Mitte Februar wird auch der südliche Kirchplatz in den frühen Nachmittagsstunden verschattet sein und die Verschattung wird von der Kirche bis zur Brinkstraße reichen, was auch das Alte Rathaus und das neue Begegnungszentrum betrifft. Besonders bedeutsam ist die Verschattung in den Sommermonaten für das denkmalgeschützte Pastorat: In den späten Nachmittags- und Abendstunden wird das Pastorat von einer weitgehend kompletten Verschattung betroffen sein. Wie sehr durch Veränderung der Lichtverhältnisse sich ein Platzerlebnis ändern kann, ist deutlich in der Marktstraße durch den Neubau Nyhuis zu erkennen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine mögliche teilweise Verschattung des Rixheimer Platzes wird von der Stadt unkritisch bewertet, da es sich dabei um versiegelte Stellplatzflächen handelt. Eine Verschattung versiegelter Flächen im Innenstadtkern ist grundsätzlich zu begrüßen. Eine schädliche Verschattung der Kirche ist auch aufgrund unterschiedlicher Geländehöhen nicht zu erwarten. Gleiches gilt für das Alte Rathaus. Hier bestehen zusätzlich noch größere Bäume und weitere Gebäude zwischen dem Geltungsbereich und dem Objekt, sodass von einer Verschattung aufgrund der maximalen Höhe der baulichen Anlage nicht ausgegangen werden kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---