

## Protokoll über die Sitzung des Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschusses

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 06.02.2014  
Beginn: 17:05 Uhr  
Ende: 20:03 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungsraum E26

### **Anwesend:**

#### Bürgermeister

Herr Tobias Gerdesmeyer

#### Vorsitzender

Herr Clemens Rottinghaus

#### Ausschussmitglieder

Herr Norbert Bockstette

Vertretung für Herrn Philipp Overmeyer

Herr Walter Bokern

Herr Dirk Christ

bis TOP 11

Herr Christian Fahling

bis TOP 7

Herr Eckhard Knospe

Herr Walter Mennewisch

Vertretung für Herr Stephan Blömer

Herr Reinhard Mertineit

Herr Dr. Lutz Neubauer

Herr Konrad Rohe

ohne TOP 12

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Walter Sieveke

Herr Werner Steinke

Herr Clemens Westendorf

#### Beratende Mitglieder

Herr Franz Scherbring

#### Verwaltung

Herr Gert Kühling

Herr Bernd Kröger

Herr Franz-Josef Bornhorst

### **Abwesend:**

#### Ausschussmitglieder

Herr Stephan Blömer

Herr Philipp Overmeyer

**Tagesordnung:****Öffentlich**

1. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 14.01.2014 und 21.01.2014
2. Rathaus Lohne; Vorstellung der Maßnahmen zur Sanierung  
Vorlage: 60/051/2014
3. Fußgängerleitsystem  
Vorlage: 60/050/2014
4. Bebauungsplan Nr. 160 "Steuerung von Tierhaltungsanlagen";  
Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 61/072/2014
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. IV "Landwirtschaftliche Hofstelle,  
Ehrendorfer Straße 7; Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 61/071/2014
6. Bebauungsplan Nr. 146 A für den Bereich "Nördlich Voßbergstraße/Östlich  
Bakumer Straße (L 848)" a) Aufstellungsbeschluss b) Vorstellung des  
Rahmenkonzeptes  
Vorlage: 61/066/2014
7. Bebauungsplan Nr. 150 "Nördlich An den Schanzen/westlich Brägeler  
Pickerweg";  
Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 61/064/2014
8. Bebauungsplan Nr. 151 für den Bereich "Clemens-August-Straße"  
a) Aufstellungsbeschluss b) Vorstellung des Plankonzeptes  
Vorlage: 61/065/2014
9. 71. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne Bebauungsplan  
Nr. 102 für den Bereich "Wicheler Flur / Brägeler Pickerweg"  
Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 61/073/2014
10. Bebauungsplan Nr. 149 für den Bereich zwischen Brinkstraße und  
Gertrudenstraße  
a) Aufstellungsbeschluss  
b) Vorstellung des Plankonzeptes  
Vorlage: 61/070/2014
11. Bebauungsplan Nr. 60 "Für das Gebiet zwischen der L 845, der Thingstraße, der  
Nebenbahn Lohne-Dinklage und der Siekmannstraße der Stadt Lohne"; Antrag  
auf Änderung  
Vorlage: 61/063/2014
12. Vereinheitlichung von Baugestaltungssatzungen; Antrag der Ratsgruppe Lohner  
Vorlage: 61/068/2014
13. Antrag der SPD-Fraktion auf Verkehrsberuhigung für den Burgweg und  
Zerhusener Esch; Konkrete Maßnahmen  
Vorlage: 60/045/2013/1

14. Vorstellung der Ausbauplanung für den B-Plan 26 E "Brockdorf - östlich der Straße An der Urlage"  
Vorlage: 66/046/2014
15. Vorstellung der Ausbauplanung für den Bebauungsplan Nr. 138 für das Gebiet "Ehrendorf, nördlich Lindenweg"  
Vorlage: 66/047/2014
16. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Einfamilienwohnhauses als Ersatzbau, Stockhoffs Damm 9  
Vorlage: 65/150/2014
17. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau von drei Einfamilienwohnhäusern und eines Doppelhauses einschließlich Carports, Clemens-August-Straße 9 und 11  
Vorlage: 65/151/2014
18. Zustimmung zu Bauvorhaben; Nutzungsänderung eines Kanalreinigungsbetriebes zu einer Wasch- und Wartehalle für Lkws, Am Grevingsberg 52  
Vorlage: 65/153/2014
19. Abriss des Gebäudes Falkenbergstraße 15 sowie Herstellung eines provisorischen Parkplatzes  
Vorlage: 66/048/2014
20. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Ersatzbaues (Zweifamilienwohnhaus), Märschendorfer Damm 2  
Vorlage: 66/049/2014
21. Mitteilungen und Anfragen
  - 21.1. Parkdeck Raiffeisenplatz
  - 21.2. Fußgängerüberweg Josefstraße
  - 21.3. Bushaltestelle Brockdorf
  - 21.4. Signalschaltung der Ampelanlage Dinklager Straße/Brandstraße/Im Fang
  - 21.5. An der Wehr
  - 21.6. Geruchsbelästigung der Firma A & L Tierfrischmehl

Vor Eintritt in die Tagesordnung beanstandete ein Ausschussmitglied, dass eine solide Vorbereitung auf einzelne Tagesordnungspunkte zum Teil nicht möglich gewesen sei. Er regte an, in Zukunft den Sachverhalt ausführlicher darzustellen und Pläne beizufügen.

## Öffentlich

### **1. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 14.01.2014 und 21.01.2014**

#### **Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 14.01.2014**

Zur Sitzung am 14.01.2014 merkte Ausschussmitglied Rohe an, dass der Hinweis fehle, dass er an der Beratung und Beschlussfassung des

TOP 12

Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung einer Doppelgarage, Märschendorfer Damm 2

nicht mitgewirkt habe und bat um entsprechende Berichtigung des Protokolls.

Im Übrigen wurde das Protokoll mit 10 Jastimmen bei 4 Stimmenthaltungen genehmigt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 10, Enthaltungen: 4

#### **Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 21.01.2014**

Ohne Anmerkungen zu machen wurde das Protokoll der Sitzung vom 21.01.2014 mit 11 Jastimmen und 3 Stimmenthaltungen genehmigt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Enthaltungen: 3

### **2. Rathaus Lohne; Vorstellung der Maßnahmen zur Sanierung Vorlage: 60/051/2014**

Der Vorsitzende teilte mit, dass aufgrund der plötzlichen Erkrankung von Herrn Lindemann dieser TOP heute nicht beraten werden könne. Der TOP wurde daraufhin zurückgestellt.

zurückgestellt

### **3. Fußgängerleitsystem Vorlage: 60/050/2014**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Dipl.-Ing. Dieter Spradau vom Büro für Planung und Entwicklung aus Rastede. Anhand einer Präsentation stellte Herr Spradau den Entwurf des Fußgängerleitsystems für die Lohner Innenstadt vor (Die Präsentation kann im Ratsinformationssystem der Stadt Lohne eingesehen werden). Das Fußgängerleitsystem soll Fußgängern als Orientierungshilfe dienen und zu den wichtigsten Zielen in der Innenstadt hinführen. Das System besteht aus Ziel- und Zwischenwegweisern sowie aus Wegweiserstelen, die an geeigneten Stellen in der Innenstadt aufgestellt werden.

In der Aussprache merkte ein Ausschussmitglied an, dass wichtige Ziele wie der Schulbereich, die Burg Hopen und der Aussichtsturm in der Wegweisung fehlen. Bürgermeister Gerdesmeyer führte dazu aus, dass mit dem Fußgängerleitsystem die innenstadtnahen Ziele ausgewiesen werden sollen. Die Ausweisung der weiter entfernt liegenden Ziele, wie z. B. die Burg Hopen und der Aussichtsturm erfolgt separat. Ebenso ist vorgesehen, in Kroge/Ehrendorf und Brockdorf auf ortsbedeutende Ziele hinzuweisen.

Ein Ausschussmitglied vertrat die Auffassung, dass ein solches System in Touristikzentren durchaus sinnvoll, in Lohne jedoch kein Bedarf vorhanden sei.

Andere Ausschussmitglieder sprachen sich für ein Fußgängerleitsystem aus und betonten, dass ein solches System auch zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitrage.

Bürgermeister Gerdesmeyer regte an, die weitere Planung mit dem Heimatverein und dem Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss abzustimmen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem vorgestellten Entwurf des Fußgängerleitsystems wird zugestimmt. Die weitere Abstimmung soll in Zusammenarbeit mit dem Heimatverein sowie dem Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss erfolgen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Nein-Stimmen: 2 , Enthaltungen: 1

### **4. Bebauungsplan Nr. 160 "Steuerung von Tierhaltungsanlagen"; Aufstellungsbeschluss Vorlage: 61/072/2014**

Die Verwaltung erläuterte, dass mit der Baugesetzbuch (BauGB) – Novelle 2013 für die privilegierte Zulässigkeit von Tierhaltungsanlagen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB neue, die Größe der Anlage einschränkende Regelungen getroffen wurden. Für größere Tierhaltungsanlagen die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wie z.B. für Mastschweine ab 1500 Plätzen, Junghennen ab 30.000 Plätzen oder 600 Rindern ist nun die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, „wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf

demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind“.

In der Praxis führt dies zu einer Verlagerung von Neubauvorhaben auf bisher un bebauten Außenbereichsflächen. Auf Grund der massiven Tierplatzkonzentration in Südoldenburg und damit auch im Stadtgebiet Lohnes würde es für wahrscheinlich jede neu geplante Tierhaltungsanlage an einer Hofstelle kumulativ (in der Zusammenschau) zu einer Überschreitung der Tierplatzzahlen kommen, so dass die Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung zwingend erforderlich werden würde. Dies führt automatisch zum Ausschluss des Privilegierungstatbestandes gem. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Das Ergebnis wird sein, wie in einer Bauvoranfrage bereits geschehen, dass es zu vermehrten Anträgen für die Errichtung von Tierhaltungsanlagen kommen wird, die mit den Tierplatzzahlen knapp unter der Bemessungsgrenze der standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder der Umweltverträglichkeitsprüfung liegen (z.B. 1490 Mastschweine) und auf einer hoffernen Fläche im bisher un bebauten Außenbereich geplant werden.

Um diese Entwicklung der Zersiedlung des Außenbereichs und massiver Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch einen ungehemmten Ausbau weiterer Tierhaltungsanlagen zu begegnen, scheint es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll zu sein, einen Bebauungsplan zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen aufzustellen, der aus praktischen Erwägungen je nach Erfordernis in Teilbebauungspläne gegliedert werden kann.

Ziel der Planung ist es, u.a. den bisher un bebauten Außenbereich von baulichen Anlagen freizuhalten, um eine Zersiedlung zu vermeiden, die Erholungsfunktion der Landschaft zu sichern und vorbeugenden Immissionsschutz zu betreiben.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte eine enge Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer und/oder dem Landvolk erfolgen, um auch den berechtigten Interessen der Landwirtschaft in geeigneter Weise Rechnung zu tragen.

Mit der vorgeschlagenen Aufstellung von Bebauungsplänen zur Steuerung von Tierhaltungsanlagen wird auch dem Antrag der SPD-Fraktion vom 19.01.2014 entsprochen.

In der Aussprache begrüßten verschiedene Ausschussmitglieder die Entscheidung, dieses sensible Thema planerisch zu bearbeiten. Deutlich gemacht wurde, dass es weiterhin möglich sein soll, Stallanlagen in Hofnähe zu errichten.

Bürgermeister Gerdsmeyer führte aus, dass die Planung im engen Dialog mit der Landwirtschaft und den zuständigen Stellen erfolgen soll.

Ein Ausschussmitglied regte an, möglichst einheitliche, kreisweite Regelungen zu treffen und bat um eine Aufstellung der Tierzahlen in Lohnes.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohnes beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 "Steuerung von Tierhaltungsanlagen im Stadtgebiet Lohnes".

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 14

**5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. IV "Landwirtschaftliche Hofstelle, Ehrendorfer Straße 7; Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 61/071/2014**

Die Verwaltung erläuterte, dass der Eigentümer der landwirtschaftlichen Hofstelle Ehrendorfer Straße 7 mit Genehmigungsbescheid vom 13.09.2013 durch den Landkreis Vechta die Genehmigung zum Neubau eines Schweinstalls mit 1600 Mastschweineplätzen erhalten hat. Nun beantragt der Landwirt diesen genehmigten Schweinestall durch einen Stall für 252 Mastbullen zu ersetzen. Trotz der mit dem Schweinemaststall bereits beantragten und genehmigten Abluftreinigungsanlage würden sich die Geruchsimmissionen durch die Änderungsplanung erheblich reduzieren, da Rinderhaltung grundsätzlich erheblich weniger geruchsbelastend ist als Schweinehaltung. Dies ist aus städtebaulicher Sicht, auch in Anbetracht der zukünftigen Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes in Ehrendorf, eine wünschenswerte Entwicklung.

Da die genannte Hofstelle Ehrendorfer Straße 7 aber insgesamt über mehr als 4600 Schweinemastplätze sowie den geplanten 252 Mastbullenplätzen zukünftig verfügen wird, ist eine Privilegierung diese Vorhabens gem. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend der Baugesetzbuch (BauGB) – Novelle 2013 nicht mehr möglich. Für größere Tierhaltungsanlagen die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wie z.B. für Mastschweine ab 1500 Plätzen, Junghennen ab 30.000 Plätzen oder 600 Rindern ist nun die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Wie bereits angedeutet, sieht die Stadt Lohne auf Grund diese Planung und der damit verbundenen reduzierten Geruchsimmissionsbelastungen einen städtebaulichen Vorteil für die vorhandenen und zukünftigen Wohn- und Arbeitsbedingungen in der Ortschaft Ehrendorf. Aus diesem Grund ist es sinnvoll bei Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um das geplante Bauvorhaben realisieren zu können.

Auf entsprechende Anfrage erläuterte die Verwaltung, dass zur Zeit eine bestandskräftige Genehmigung zum Bau eines Schweinestalles bestehe, die bei Durchführung der Planung aufgehoben werden soll. Weiter teilte die Verwaltung mit, dass die Planung ausschließlich für den Bau des beantragten Mastbullenstalles erfolgt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. IV "Landwirtschaftliche Hofstelle, Ehrendorfer Straße 7".

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 14



**6. Bebauungsplan Nr. 146 A für den Bereich "Nördlich Voßbergstraße/Östlich Bakumer Straße (L 848)" a) Aufstellungsbeschluss b) Vorstellung des Rahmenkonzeptes  
Vorlage: 61/066/2014**

Die Verwaltung erläuterte, dass im Jahr 2007 der Teilbereich 40.2 „Voßberg“ im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne rechtswirksam wurde. Dieser Teilbereich, der sich nördlich der Voßbergstraße, östlich der Bakumer Straße und westlich der Jägerstraße bis zu einer Tiefe von ca. 430 m nach Norden erstreckt, ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Westen dieses Teilbereichs konnten nun umfangreiche Flächen von der Stadt Lohne erworben werden, so dass auf Grund der weiterhin erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland dieser Bereich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden kann.

Anhand einer Präsentation wurde das Rahmenkonzept von der Verwaltung erläutert. Geplant sind in dem Gebiet Grundstücksgrößen von 500 bis 650 m<sup>2</sup>. Die Erschließung soll von der Bakumer Straße aus erfolgen. Entlang dieser Straße soll ein Grundstücksstreifen als Mischgebiet festgesetzt werden. Weiter ist geplant, Flächen für besondere Wohnprojekte festzusetzen.

In der Aussprache erläuterte die Verwaltung auf entsprechende Anregung, dass eine Reihenhausbauung bzw. eine Bebauung mit Doppelhaushälften möglich sei.

Ein Ausschussmitglied wandte sich gegen die Planung und kritisierte den zunehmenden Flächenverbrauch. Dem entgegnete ein Ausschussmitglied mit dem Hinweis auf die kleineren Grundstücksgrößen in den heutigen Bebauungsplänen.

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 A für den Bereich „Nördlich Voßbergstraße/Östlich Bakumer Straße (L 848)“.
- b) Dem vorgestellten Plankonzept wird zugestimmt. Die Öffentlichkeit ist über die Planung zu unterrichten und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 12 , Nein-Stimmen: 2

**7. Bebauungsplan Nr. 150 "Nördlich An den Schanzen/westlich Brägeler Pickerweg";  
Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 61/064/2014**

Die Verwaltung erläuterte, dass der Teilbereich 40.4, westlich des Hamberger Pickerweges sowie beidseitig der Straße „An den Schanzen“, auf Grund der vorhandenen Stallanlagen

und der daraus resultierenden Geruchsimmissionen von der Genehmigung der 40. Änderung des Flächennutzungsplans '80 im Jahre 2007 ausgenommen wurde.

Auf Grund der nach wie vor erheblichen Bauplatznachfrage hat die Stadt Lohne inzwischen die Flurstücke mit den Stallanlagen von dem Vorbesitzer erworben. Nach der Nutzungsaufgabe im Frühjahr 2014 sollen die Stallanlagen abgebrochen und beim Landkreis Vechta die Genehmigung des Teilbereichs 40.4 beantragt werden. Damit könnte seit längerer Zeit wieder eine städtebaulich sinnvolle Wohnbauflächenentwicklung im Osten des Stadtgebietes erfolgen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

In der Aussprache erläuterte die Verwaltung auf entsprechende Anfrage, dass es sich bei dem oberen, nordwestlichen Bereich um Wald handelt, der nicht überplant werden soll.

Ein Ausschusssmitglied begrüßte die Entwicklung von Wohnbauflächen an dieser Stelle und regte an, möglichst bald auch die Flächen südlich des Plangebietes zu überplanen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Nördlich An den Schanzen/westlich Brägeler Pickerweg“.

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 14

### **8. Bebauungsplan Nr. 151 für den Bereich "Clemens-August-Straße" a) Aufstellungsbeschluss b) Vorstellung des Plankonzeptes Vorlage: 61/065/2014**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Stadt Lohne in den vergangenen Jahren in den Stadtquartieren Windmühlenberg, Mühlenkamp, An der Heide und Drosteweg eine moderate Nachverdichtungsplanung mit dem Ziel durchgeführt hat, auf den relativ großen Grundstücken in der zweiten Bauzeile weitere Gebäude zuzulassen. Diese Planungen schonen die Ressource Boden und nutzen die bereits vorhandene Infrastruktur wie Erschließungsstraßen und Versorgungsleitungen.

Mit der gleichen Absicht und auf Grund der nach wie vor erheblichen Wohnraumnachfrage in Lohne soll nun das Wohnquartier im Bereich der Clemens-August-Straße, das derzeit über keinen Bebauungsplan verfügt und damit planungsrechtlich als sogenannter § 34'iger Bereich einzustufen ist, überplant werden. Auch dieses Wohnquartier verfügt über relativ große Wohnbaugrundstücke, die für eine moderate Nachverdichtung durchaus geeignet sind. Darüber hinaus ist bereits von einem Investor in diesem Bereich ein Bauantrag in Bearbeitung, der eine etwas höhere Verdichtung eines Baugrundstücks vorsieht.

Mit dieser Nachverdichtungsplanung kann die Neuausweisung entsprechender zusätzlicher Wohnbauflächen am Ortsrand auf unversiegelten Ackerflächen vermieden werden, was dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

### **Beschlussvorschlag:**

a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 für den Bereich „Clemens-August-Straße“.

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 13

- b) Dem vorgestellten Plankonzept wird zugestimmt. Die Öffentlichkeit ist über die Planung zu unterrichten und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 13

**9. 71. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne  
Bebauungsplan Nr. 102 für den Bereich "Wicheler Flur / Brägeler  
Pickerweg";  
Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 61/073/2014**

Die Verwaltung erläuterte, dass in der Stadt Lohne nach wie vor eine erhebliche Nachfrage örtlicher Firmen nach gewerblichen Baugrundstücken besteht. Seitens der Stadt Lohne stehen derzeit kaum noch gewerbliche Grundstücke zur freien Vergabe zur Verfügung. Aus diesem Grund sind Verhandlungen mit dem Eigentümer einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche geführt worden mit dem Ergebnis, für diesen Bereich im Norden der Stadt Lohne, südlich anschließend an das Gewerbegebiet Brägel und östlich des Bergwegs, eine ca. 11 ha große Fläche als gewerbliche Baufläche auszuweisen.

Da diese Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

Anhand einer Präsentation wurden von der Verwaltung zwei Erschließungsvarianten vorgestellt und erläutert. In der Variante 1 soll die Erschließung über den Brägeler Ring erfolgen. Variante 2 sieht die Erschließung über den Brägeler Pickerweg vor. In beiden Fällen ist im südwestlichen Eckbereich eine Betriebszufahrt für eine einzelne Firma über die Straße Wicheler Flur vorgesehen.

In der Aussprache befürworteten verschiedene Ausschussmitglieder die Erschließungsvariante 1 und sprachen sich dafür aus, diese weiter zu verfolgen.

Andere Ausschussmitglieder kritisierten die Planung und sprachen sich insbesondere dafür aus, den schützenswerten Wald zu erhalten. Dem widersprachen andere Ausschussmitglieder mit Hinweis auf die zu schaffenden Ausgleichsflächen und den Bedarf an gewerblichen Bauflächen.

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die 71. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 für den Bereich „Wicheler Flur / Brägeler Pickerweg“.
- b) Dem vorgestellten Plankonzept mit der Erschließungsvariante 1 wird zugestimmt. Die Öffentlichkeit ist über die Planung zu unterrichten und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 10 , Nein-Stimmen: 2 , Enthaltungen: 1

**10. Bebauungsplan Nr. 149 für den Bereich zwischen Brinkstraße und Gertrudenstraße**  
**a) Aufstellungsbeschluss**  
**b) Vorstellung des Plankonzeptes**  
**Vorlage: 61/070/2014**

Von der Verwaltung wurde auf das zuvor verteilte Schreiben einer Grundstückseigentümerin hingewiesen und erläutert, dass sich der Bereich westlich der Brinkstraße und südlich der Einmündung der Vogtstraße bis zur Gertrudenstraße als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) darstellt. Bereits im Jahre 1977 hat der Rat der Stadt Lohne für diesen Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 A (Neufassung) „Im Diek“ beschlossen. Das Verfahren wurde jedoch nach der 3. öffentlichen Auslegung im Jahre 1983 abgebrochen.

Konkreter Anlass für die Planung ist ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Da es bisher keine verbindlichen Festsetzungen für diesen Bereich gibt, empfiehlt die Verwaltung, zur planungsrechtlichen Sicherung eines Kerngebietes (MK) im Lohner Stadtzentrum den Bebauungsplan Nr. 149 aufzustellen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Das Plankonzept wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation erläutert. Vorgesehen ist im vorderen Bereich zur Straße hin eine Festsetzung als Kerngebiet mit geschlossener, dreigeschossiger Bauweise und einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0. Im hinteren Bereich ist Mischgebiet mit offener, zweigeschossiger Bauweise und einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 vorgesehen.

Mit dem Hinweis auf ein zur Zeit laufendes Streitverfahren erläuterte die Verwaltung, dass es in dieser zentralen Lage städtebaulich sinnvoll sei, die seiner Zeit angestrebte Planung nunmehr zu Ende zu führen.

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 für den Eckbereich Brink-/Gertrudenstraße.
- b) Dem vorgestellten Plankonzept wird zugestimmt. Die Öffentlichkeit ist über die Planung zu unterrichten und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

mehrheitlich beschlossen  
Ja-Stimmen: 7 , Enthaltungen: 6

**11. Bebauungsplan Nr. 60 "Für das Gebiet zwischen der L 845, der Thingstraße, der Nebenbahn Lohne-Dinklage und der Siekmannstraße der Stadt Lohne"; Antrag auf Änderung  
Vorlage: 61/063/2014**

Die Verwaltung erläuterte, dass für den Bereich Thingstraße / Gingfeld bis zum Rad- und Fußweg (ehem. Kleinbahnstrecke Lohne-Dinklage) der Bebauungsplan Nr. 60 gilt, der seit dem Jahre 1997 rechtsverbindlich ist. Nördlich der Wohnbebauung am Schöffenweg ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die als Ausgleichsfläche für den entstandenen Eingriff in den Naturhaushalt dient.

Von 1998 bis 2000 hat das Nds. Oberverwaltungsgericht den Bebauungsplan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens überprüft und den Antrag zugunsten der Stadt Lohne zurückgewiesen. Damit bleibt der Bebauungsplan Nr. 60 weiterhin rechtsverbindlich.

Nachdem im Jahre 1975 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 gefasst worden ist, wurde der Plan nach einer langen Phase der Konzepterarbeitung in den Jahren 1980 und 1982 öffentlich ausgelegt. Aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen – insbesondere durch die Träger öffentlicher Belange – ruhte das Verfahren bis zum Jahr 1992. Nach diversen Beratungen in den politischen Gremien sowie mehrfachen Konzeptänderungen konnte erst zur 4. öffentlichen Auslegung im Jahre 1997 eine Planfassung vorgelegt werden, die sowohl den öffentlichen Belangen, wie Naturschutz und vorsorgender Immissionsschutz als auch den privaten Belangen der Eigentümer gleichzeitig gerecht wurde. Wichtiger Bestandteil des neuen Planungskonzeptes von 1997 war, dass ein Teil des ursprünglichen Mischgebiets (MI) als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde.

Für diese Ausgleichsfläche liegt jetzt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor, mit dem Ziel, Wohnnutzungen zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass nördlich in einem Abstand von ca. 40 Metern im Gewerbegebiet „Im Schlatt“ auf bisher unbebauten Grundstücken Gewerbebetriebe aller Art entstehen können. Dies ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 23C/I und dessen 1. Änderung bereits planungsrechtlich gesichert.

Im Nordosten befindet sich ein Großbetrieb der Kunststoffindustrie, von dem laut Staatlichem Gewerbeaufsichtsamt störende Emissionen ausgehen. Mit Blick auf die vorhandene Vorbelastung wird eine Überplanung der Ausgleichsfläche mit dem Ziel, Wohnnutzungen ohne ausreichenden Abstand in direkter Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet zu ermöglichen, nicht empfohlen. Darüber hinaus befinden sich im Westen eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie ein Industriebetrieb für Metallverarbeitung.

Eine derartige Überplanung würde gegen den Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) verstoßen. Außerdem zeigen die Erfahrungen des bereits geführten Bauleitplanverfahrens, dass im Bereich der Ausgleichsfläche keine gesunden Wohnverhältnisse erreicht werden können.

In der Diskussion sprachen sich mehrere Ausschussmitglieder dafür aus, dem Antrag zu entsprechen und wiesen in diesem Zusammenhang auf ähnliche Situationen im Stadtgebiet von Lohne hin.

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass in unmittelbarer Nähe jederzeit eine gewerbliche Nutzung entstehen könnte und in diesem Zusammenhang auf den Schutzanspruch der Wohnbebauung hingewiesen.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 wird zugestimmt.

mehrheitlich abgelehnt

Ja-Stimmen: 4 , Nein-Stimmen: 9

**12. Vereinheitlichung von Baugestaltungssatzungen;  
Antrag der Ratsgruppe Lohner  
Vorlage: 61/068/2014**

Mit Schreiben vom 23.10.2013 beantragt die Ratsgruppe Lohner, sämtliche Baugestaltungssatzungen für alle Bebauungspläne der Stadt Lohne zu vereinheitlichen, indem die aktuellen Regelungen auf die älteren Bebauungspläne übertragen werden. Der Antrag wurde in der Sitzung des Rates am 12.12.2013 behandelt und zur weiteren Beratung in den Bauausschuss verwiesen.

Die Stadt Lohne hat zwischen 1964 und 1967 für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 5, 7b, 7d, 11, 13, 14, 15, 16, 19, 22, 25, 26, 27 und 29 Satzungen über besondere Anforderungen an die Baugestaltung, sog. Baugestaltungssatzungen, beschlossen. Da die Regelungen dieser Satzungen aufgrund einer gesetzlichen Aufhebungsvorschrift (§ 101 NBauO alter Fassung) nur noch teilweise weitergelten, hat die Stadt Lohne diese 14 Baugestaltungssatzungen mit Wirkung vom 19.10.2013 aufgehoben. Mit der neuen Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wurde der Begriff „örtliche Bauvorschrift“ eingeführt.

Örtliche Bauvorschriften und Bebauungspläne sind grundsätzlich zwei verschiedene rechtliche Konstrukte, die sich in der praktischen Anwendung jedoch ergänzen: Während ein Bebauungsplan **städtebauliche** Festsetzungen zur Art (Gebietstyp) und zum allgemeinen Maß der Bodennutzung (versiegelte Flächen) enthält, werden über örtliche Bauvorschriften **gestalterische** Vorgaben wie maximale Gebäudehöhen, Angaben zu Dachneigung, Farben von Dächern und Fassaden, Dach- / Fassadenbegrünung, Mauern, Zäunen, Hecken sowie zur Versickerung des Niederschlagswassers gemacht. Ein Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (Bundesrecht) aufgestellt; für eine örtliche Bauvorschrift ist die jeweilige Landesbauordnung (Landesrecht) anzuwenden. In der Praxis hat es sich durchgesetzt, die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift auf der Planzeichnung eines Bebauungsplanes aufzuführen, um alle maßgeblichen Vorgaben zu bündeln.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Gebäuden, die mit einem Bebauungsplan verknüpft werden, dienen einer positiven Gestaltungspflege, um z. B. nicht typische Dacheindeckungen in blau oder weiß zu vermeiden.

Es besteht aber auch die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften ohne Bezug zu einem Bebauungsplan aufzustellen, wie zum Beispiel örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung), Garagen, Einstellplätzen, Fahrradabstellanlagen, Lagerflächen, Spielplätzen, Campingplätzen oder zur Verwendung von Antennen und Freileitungen.



Ist ein Bebauungsplan mit einer örtlichen Bauvorschrift verbunden, so ist eine isolierte Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift rechtlich zwar möglich, aus praktischer Sicht aber nicht zu empfehlen, da die beiden Satzungen „auseinandergerissen“ werden und das laut Antrag gewünschte Ergebnis durch eine bloße Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften nicht erzielt werden kann. Dadurch können gerade keine Monostrukturen vermieden werden. Eine Belebung älterer Baugebiete kommt immer dann zum Tragen, wenn sich junge Familien dafür entscheiden, in älteren Baugebieten wohnen zu wollen. Um diese älteren Baugebiete attraktiver zu machen aber auch, um den Flächenverbrauch zu reduzieren, ist die Überarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans sinnvoll.

Unter diesem Leitgedanken wurden in den vergangenen Jahren bereits die Bebauungspläne Nr. 59 Drosteweg, Nr. 124 Windmühlenberg, Nr. 125 An der Heide und Nr. 139 Mühlenkamp überarbeitet. Aktuell befindet sich das Nachverdichtungskonzept für den Bereich Wichel (Bebauungsplan Nr. 143) in der Aufstellung. Planungsziel ist, eine geordnete, moderate Nachverdichtung zu ermöglichen und gleichzeitig zu stark verdichtete Baustrukturen zu vermeiden.

Auf die nach der NBauO vorgesehenen Regelungen, besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden zu stellen, wurde bei der Aufstellung der Nachverdichtungs-Bebauungspläne jedoch verzichtet. Es sind lediglich Regelungen zu Dachausbauten sowie zur Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen, die nicht über den Bebauungsplan sondern gem. NBauO (Landesrecht) als örtliche Bauvorschrift festzusetzen sind.

Weiterhin ist zu beachten, dass Bebauungspläne aus den Jahren 1960 bis 1980 in der Regel keine Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Anzahl der Wohneinheiten enthalten. Da in dieser Phase das Interesse der Bauherren in der Regel auf Ein- und Zweifamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken beschränkt war, wurden die Möglichkeiten des Bebauungsplanes, höher und viel größer zu bauen, kaum ausgeschöpft. Die örtlichen Bauvorschriften aus dieser Phase setzten in der Stadt Lohne lediglich die Dachform und -neigung fest. Daher sind innerhalb von Bebauungsplänen aus dieser Phase auch konfliktreiche Bauvorhaben zulässig, wie größere Mehrfamilienhäuser mit entsprechend vielen Stellplätzen aber keinen Gärten, die in einer Einfamilienhaus-Siedlung geplant sind.

Es folgte ein Umdenken, sodass in der Phase zwischen 1980 und 2000 vermehrt örtliche Bauvorschriften mit detaillierten Regelungen erlassen wurden. Hinzu kommt, dass durch die Anwendung der BauNVO 1990 die Grundstücke nicht mehr so hoch wie ursprünglich versiegelt werden können.

Die Bebauungspläne aus den letzten Jahren, die auf dem Leitgedanken der Nachverdichtung basieren, kommen wiederum ohne bzw. nur mit wenig gestalterischen Vorgaben aus, da das Ziel der moderaten Nachverdichtung über städtebauliche Festsetzungen, wie Grundflächenzahl (GRZ) und Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude erreicht werden kann.

An diesen Beispielen wird deutlich, dass das laut Antrag formulierte Ziel mit einer pauschalen Vereinheitlichung von örtlichen Bauvorschriften und Bebauungsplänen nicht erreicht werden kann, da jeder Bebauungsplan für sich betrachtet werden muss. Ist dem Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift zugeordnet, so ist im Einzelfall zu prüfen, welche Regelungen bei einer Überarbeitung des Bebauungsplanes übernommen werden und auf welche zukünftig verzichtet werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die bereits begonnene Konzeption der Nachverdichtungspläne für das Lohner Stadtgebiet fortzusetzen und sukzessive zu prüfen,

ob die dem jeweiligen Bebauungsplan zugeordnete örtliche Bauvorschrift überarbeitet bzw. aufgehoben werden kann.

In der Diskussion sprach sich Ausschussmitglied Dr. Neubauer weiter dafür aus, auch in alten Baugebieten neue Gestaltungssatzungen anzuwenden.

Die Verwaltung erläuterte dazu, dass der grundsätzliche Gedanke einer Vereinheitlichung der Baugestaltungssatzungen durchaus wünschenswert sei. Die praktische Umsetzung dieses Gedankens sei jedoch aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Manche Vorgaben, wie z. B. die Versickerung des Niederschlagswassers, lassen sich nur über die örtliche Bauvorschrift regeln.

Ein Ausschussmitglied wies darauf hin, dass die Anpassung der örtlichen Bauvorschriften bei neueren Planungen bereits praktiziert werde.

Nach kurzer Diskussion zog Ausschussmitglied Dr. Neubauer den Antrag zurück.

zur Kenntnis genommen

**13. Antrag der SPD-Fraktion auf Verkehrsberuhigung für den Burgweg und Zerhusener Esch; Konkrete Maßnahmen**  
**Vorlage: 60/045/2013/1**

Die Verwaltung ist beauftragt worden, für die Straßenzüge Burgweg und Zerhusener Esch Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu erarbeiten. Kurzfristig realisieren lässt sich eine Verkehrsberuhigung durch das Aufstellen von Blumenkübeln.

In einer anderen Sache hat die Verkehrssicherheitskommission des Landkreises Vechta zu dem Aufstellen von Blumenkübeln angemerkt, dass die Zulässigkeit dieser Maßnahme ihre Grenze auch darin findet, dass diese nicht gegen § 32 StVO verstoßen darf. Ein Verstoß würde dann vorliegen, wenn der Verkehr durch (verkehrsfremde) Gegenstände gefährdet oder erschwert werden würde. Dem Verkehrsteilnehmer darf insbesondere nicht die Möglichkeit genommen werden, die Straße gefahrlos mit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit zu befahren.

Ein großflächiger Einsatz von Blumenkübeln oder anderweitiger Einengungen kommt daher nicht in Betracht.

Von der Verwaltung wird deshalb vorgeschlagen, an den besonders kritischen Punkten (Querungsstelle – Verbindungsweg zum Waldbad und Einmündungsbereich Zerhusener Esch/Burgweg) Blumenkübel aufzustellen um die Fahrbahn in diesen Bereichen zu verengen.

Anhand einer Fotomontage wurden die Standorte der Blumenkübel vorgestellt.

In der Aussprache plädierten mehrere Ausschussmitglieder dafür, diese Art der Verkehrsberuhigung dort nicht umzusetzen. Hier sollte, auch im Hinblick auf den geplanten Familienspielplatz auf der Rehwiese, mit Beteiligung eines Fachbüros eine andere Lösung gefunden werden. Nach kurzer Aussprache stellte der Ausschuss die Angelegenheit daher zurück.

zurückgestellt

**14. Vorstellung der Ausbauplanung für den B-Plan 26 E "Brockdorf - östlich der Straße An der Urlage"  
Vorlage: 66/046/2014**

Die Verwaltung erläuterte, dass das Straßenbauprogramm 2014 die Erschließung des Baugebietes 26 E in einem ersten Bauabschnitt bis einschließlich der Baustraße für ca. 32 von insgesamt 70 Bauplätzen vorsieht.

Mit den Wohnsammelstraßen „Gooseweide“ und dem „Ganterweg“ wird das Baugebiet ringförmig erschlossen. Anhand einer Präsentation wurde die Ausbauplanung vorgestellt. Die Wohnsammelstraßen werden in einer Breite von 7,5 Meter und 7 Meter ausgebaut und zunächst als Baustraße mit einem bituminösen Belag befestigt. Der Endausbau mit Betonsteinpflaster, grau in der Fahrbahn mit rot gepflasterten Seitenstreifen und Aufmündungsbereichen sowie einer einseitigen Entwässerungsrinne, erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Ein Ausschussmitglied sprach sich dafür aus, beidseitig eine Entwässerungsrinne anzulegen, um den Bereich für Fußgänger deutlicher von der Fahrbahn abzutrennen. Bürgermeister Gerdesmeyer führte dazu aus, dass durch eine deutlichere Abtrennung der Bereich für Fußgänger besser geschützt werde.

Ein Ausschussmitglied wies darauf hin, dass die Kante der Entwässerungsrinne eine Behinderung für Menschen mit Gehhilfen darstellt.

**Beschlussvorschlag:**

Der vorgestellten Ausbauplanung wird zugestimmt. Gleichwohl ist zu prüfen, ob eine zweite Entwässerungsrinne eingebaut werden kann.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 8 , Nein-Stimmen: 2 , Enthaltungen: 2

**15. Vorstellung der Ausbauplanung für den Bebauungsplan Nr. 138 für das Gebiet "Ehrendorf, nördlich Lindenweg"  
Vorlage: 66/047/2014**

Unter diesem Tagesordnungspunkt wurde auf Vorschlag der Verwaltung auch über die Benennung der Straßen im Plangebiet beraten.

Die Verwaltung erläuterte dazu, dass mit dem Heimatverein Gespräche über die Benennung der Planstraßen geführt wurden. Der Heimatverein hat vorgeschlagen, die Straßen mit Ehrendorfer Mark zu bezeichnen. Diesem Vorschlag folgte der Ausschuss mit 8 Ja-Stimmen bei 4 Stimmenthaltungen.

**Beschlussempfehlung:**

Die Planstraßen A, B und C im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 138 für das Gebiet „Ehrendorf, nördlich Lindenweg“ werden mit Ehrendorfer Mark benannt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 8, Enthaltungen: 4

Die Verwaltung erläuterte, dass das Straßenbauprogramm 2014 die Erschließung des Baugebietes 138 in einem ersten Bauabschnitt für ca. 11 von insgesamt 48 Bauplätzen vorsieht.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wohnsammelstraßen, welche vom Lindenweg abgehen und in einer Breite von 6,50 m und 5,50 m geplant sind. Zunächst wird die Straße als Baustraße mit einem bituminösen Belag befestigt.

Der Endausbau mit grauem Betonsteinpflaster in der Fahrbahn und mit rot gepflasterten Seitenstreifen und Aufmündungsbereichen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Aufgrund der baugleichen Ausbauplanung wie im zuvor behandelten TOP 14 sprach sich der Ausschuss dafür aus, auch hier den Einbau einer zweiten Rinne zu prüfen. Bürgermeister Gerdsmeyer schlug vor, auch eine optische Trennung oder den Einbau spezieller Steine, die beim Überfahren einen Ton erzeugen, in Betracht zu ziehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der vorgestellten Ausbauplanung wird zugestimmt. Gleichwohl ist zu prüfen, ob eine zweite Entwässerungsrinne eingebaut werden kann.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 8 , Enthaltungen: 4

### **16. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Einfamilienwohnhauses als Ersatzbau, Stockhoffs Damm 9 Vorlage: 65/150/2014**

Die Verwaltung erläuterte anhand einer Präsentation, dass auf dem Grundstück Stockhoffs Damm 9 der Neubau eines Einfamilienwohnhauses als Ersatzbau geplant sei.

Das Bauvorhaben ist gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zu beurteilen. Ein Ersatzbau an gleicher Stelle ist zulässig, wenn das vorhandene Gebäude Missstände und Mängel aufweist, wobei eine geringfügige Abweichung von der Gebäudegröße vertretbar ist.

Das Gebäude liegt im Außenbereich der Ortslage Zerhusen und ist im Flächennutzungsplan '80 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum beantragten Neubau eines Einfamilienwohnhauses als Ersatzbau wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 12

**17. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau von drei Einfamilienwohnhäusern und eines Doppelhauses einschließlich Carports, Clemens-August-Straße 9 und 11  
Vorlage: 65/151/2014**

Die Verwaltung erläuterte, dass auf dem Grundstück Clemens-August-Straße 9 die Errichtung von zwei hintereinander liegenden Einfamilienhäusern sowie die Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Clemens-August-Straße 11 geplant sei. Über einen ca. 3,5 Meter breiten privaten Stichweg von der Clemens-August-Straße werden die fünf Wohneinheiten erschlossen.

Die geplanten Einfamilienwohnhäuser an der Clemens-August-Straße 9 liegen in einem unbeplanten Innenbereich. Die Bauvorhaben sind gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Die weitere Bebauung mit dem geplanten Doppelhaus und dem Einfamilienhaus liegt in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „An der Schürmannstraße“. Im Bebauungsplan ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Größe der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist in Zusammenarbeit mit dem Investor, dem Architekten und der Stadt Lohne gemeinsam entwickelt worden. Die Planung sieht dabei vor, die Vorgaben der Nachverdichtungspläne, die bereits von der Stadt Lohne abgeschlossen wurden, einzuhalten. Zusätzlich ist geplant, für den Bereich zwischen Schürmannstraße/An den Schanzen und beidseitig der Clemens-August-Straße die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 zu beschließen.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum beantragten Bau von drei Einfamilienwohnhäusern und eines Doppelhauses an der Clemens-August-Straße 9 und 11 wird erteilt.

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 12

**18. Zustimmung zu Bauvorhaben; Nutzungsänderung eines Kanalreinigungsbetriebes zu einer Wasch- und Wartehalle für Lkws, Am Grevingsberg 52  
Vorlage: 65/153/2014**

Die Verwaltung erläuterte anhand einer Präsentation, dass auf dem Grundstück Am Grevingsberg ein Geflügelverarbeitungsbetrieb die Nutzungsänderung eines Kanalreinigungsbetriebes zu einer Wasch- und Wartehalle für Lkws beantragt habe.

Der Bereich der Wartehalle für Lebewesen wird im Regelbetrieb nur dann genutzt, wenn durch Anlagenstörungen längere Zeit nicht geschlachtet werden kann und somit die Annahmehalle in ihrer Kapazität von ca. 3 Schlachtstunden vollständig belegt ist. In Ausnahmefällen kann es auch durch Verkehrsstörungen zu gravierenden Verschiebungen bei den Anlieferungszeiten der Lkws kommen, die dann zu einer kurzfristigen Nutzung der Wartehalle führen können.

Auf der Basis dieser Überlegungen kann davon ausgegangen werden, dass die Wartehalle für Lebewesen nicht schlachttätig und nicht kontinuierlich genutzt wird.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist aufgrund der auftretenden Geruchsemissionen eine Beurteilung durch ein Fachingenieurbüro durchgeführt worden.

Ergebnis dieser Betrachtung ist, dass Geruchsimmissionen im Nahbereich der Wartehalle für Lebewesen nicht ausgeschlossen werden. An den nächstgelegenen Immissionsorten ist die theoretisch berechnete Zusatzbelastung an Geruchsimmissionen jedoch nicht mehr relevant.

Aus geruchstechnischer Sicht sind somit keine unzulässigen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch die Nutzung der Wartehalle für Lebewesen zu erwarten.

Ein Teil der Halle wird als Lkw-Waschhalle umgebaut und erweitert. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 5,8 x 13,75 m und liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 130.

Der bestehende Teil des Gebäudes liegt in einem unbeplanten Innenbereich, ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen und stellt sich als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO dar.

In der Aussprache wandten sich mehrere Ausschussmitglieder deutlich gegen das Vorhaben. Nach ihrer Auffassung sei das Vorhaben ein weiterer Schritt zur Erhöhung der Schlachtkapazität.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zur beantragten Nutzungsänderung und geringfügigen Erweiterung eines Kanalreinigungsbetriebes zu einer Wasch- und Wartehalle für Lkws, Am Grevingsberg, wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 7 , Nein-Stimmen: 5

### **19. Abriss des Gebäudes Falkenbergstraße 15 sowie Herstellung eines provisorischen Parkplatzes Vorlage: 66/048/2014**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Stadt Lohne im Dezember 2010 die Flurstücke 45 und 44/1 mit dem darauf befindlichen Wohngebäude Hausnummer 15 für eine spätere Überplanung erworben habe.

Das Gebäude wird zurzeit nicht mehr genutzt. In der Vergangenheit ist es häufiger zu Vandalismus (zerbrochene Fensterscheiben) gekommen. Der Bauhof musste vermehrt Gebäudeteile sichern und Fenster und Türen reparieren bzw. verschließen.

Um den Unterhaltungsaufwand zu minimieren und das Risiko durch die Verkehrssicherungspflicht der Stadt Lohne zu verringern, ist das Gebäude abzureißen. Das Grundstück ist einzuebnen und durch eine provisorische Befestigung mit Schotter als Parkfläche zu nutzen. Als Sichtschutz ist ein ca. 4 m breiter Grünstreifen zu den Nachbarn Hausnummer 11 und 9 zu erhalten bzw. neu anzulegen. Die Zufahrt zum neuen provisorischen Parkplatz erfolgt über die Straße Achtern Thun.



**Beschlussvorschlag:**

Der Abriss des Gebäudes Falkenbergstraße 15 ist öffentlich auszuschreiben. Nach erfolgtem Abriss ist die Grundstücksfläche als provisorischer, geschotterter Parkplatz herzurichten.

Die Haushaltsmittel sind im Nachtragshaushalt zur Verfügung zu stellen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 12

---

**20. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Ersatzbaues  
(Zweifamilienwohnhaus), Märschendorfer Damm 2  
Vorlage: 66/049/2014**

---

Die Verwaltung erläuterte, dass auf dem Grundstück Märschendorfer Damm 2 der Neubau eines Zweifamilienwohnhauses als Ersatzbau geplant sei.

Das Bauvorhaben ist gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zu beurteilen. Ein Ersatzbau ist an gleicher Stelle zulässig, wenn das vorhandene Gebäude Missestände und Mängel aufweist, wobei eine geringfügige Abweichung vom bestehenden Standort vertretbar ist.

Das Gebäude liegt im Außenbereich in der Ortslage Bokern-West der Stadt Lohne und ist im Flächennutzungsplan '80 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Ausschussmitglied Rohe hat an der Beratung und Beschlussfassung des nachfolgenden Beschlussvorschlages nicht mitgewirkt.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum beantragten Neubau eines Zweifamilienwohnhauses als Ersatzbau wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Befangen: 1

---

**21. Mitteilungen und Anfragen**

---

**21.1. Parkdeck Raiffeisenplatz**

---

Die Verwaltung stellte anhand einer Fotomontage die Umgestaltung eines Teiles der Brüstung der Parkpalette im Bereich des Obstladens vor. Ein Element der Brüstung soll entfernt werden, um diesen Bereich offener zu gestalten und den Zugang zu der Geschäftsnutzung zu erleichtern. Das Geschäft kann dann über eine Treppenanlage, evtl. mit einer Rampe, erreicht werden.

Ein Ausschussmitglied regte an, den Grundstückseigentümer an den Kosten zu beteiligen.

### **21.2. Fußgängerüberweg Josefstraße**

Die Verwaltung teilte mit, dass in der Josefstraße vor der Von-Galen-Schule etwa auf Höhe der Straße Zur Freilichtbühne ein Fußgängerüberweg markiert werden soll. In diesem Bereich befindet sich zurzeit eine Aufpflasterung, die zurückgebaut werden könnte.

Bürgermeister Gerdsmeyer regte an, die Aufpflasterung zu erhalten und so herzurichten, dass sie auch als Fußgängerüberweg genutzt werden könne.

### **21.3. Bushaltestelle Brockdorf**

Die Verwaltung teilte mit, dass im Arbeitskreis Dorferneuerung die Verlegung der provisorischen Bushaltestelle an der Langweger Straße angeregt worden sei. Anhand eines Lageplanes stellte die Verwaltung den geplanten neuen Standort zwischen dem Grünstreifen der Straße An der Kalvelage und der Langweger Straße vor. Hier soll eine Bushaltestelle nach den einschlägigen Standards errichtet werden. Für die Baukosten wurde eine Förderung nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Antrag auf Förderung soll daher gestellt werden.

### **21.4. Signalschaltung der Ampelanlage Dinklager Straße/Brandstraße/Im Fang**

Die Verwaltung teilte mit, dass bei der Ampelanlage Dinklager Straße/Brandstraße/Im Fang die Verlängerung der Grünzeit in der Straße Im Fang bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vechta beantragt worden sei. Grund des Antrages waren Hinweise von Anwohnern des Baugebietes auf die sehr kurze Grünzeit der Straße Im Fang. Der Antrag ist von der Straßenverkehrsbehörde mit dem Hinweis abgelehnt worden, dass eine Verlängerung der Grünzeit stets zu Lasten der verkehrsbedeutenden Landesstraße gehen würde. Die Verwaltung wird die Angelegenheit prüfen und den Antrag ggfs. erneut stellen.

### **21.5. An der Wehr**

Ein Ausschussmitglied regte an, in der Straße An der Wehr ein Sackgassenschild aufzustellen.

### **21.6. Geruchsbelästigung der Firma A & L Tierfrischmehl**

Ein Ausschussmitglied wies auf die Geruchsbelästigungen durch die Fa. A & L Tierfrischmehl in Diepholz hin und bat die Verwaltung hier tätig zu werden.

Dazu wurde mitgeteilt, dass zuständige Gewerbeaufsichtsamt in Hannover schon häufig von der Verwaltung auf die Geruchsbelästigungen hingewiesen wurde. Sofern Geruchsbelästigungen auftreten, sollten die zuständigen Stellen möglichst sofort informiert werden, um den Sachverhalt prüfen zu können.

Tobias Gerdsmeyer  
Bürgermeister

Clemens Rottinghaus  
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst  
Protokollführer