

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 17.01.2019  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:18 Uhr  
Ort, Raum: Ludgerus-Werk Lohne, Hofstelle, Mühlenstr. 2

### **Anwesend:**

#### Bürgermeister

Herr Tobias Gerdesmeyer

#### Vorsitzender

Herr Walter Bokern

#### Ausschussmitglieder

Herr Tobias Beckhelling

Herr Stephan Blömer

Herr Christian Fahling

Herr Norbert Hinzke

Vertretung für Herrn Walter Sieveke

Herr Eckhard Knospe

Herr Walter Mennewisch

Herr Reinhard Mertineit

Herr Christian Meyer

Herr Konrad Rohe

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Thomas Schlarmann

Frau Henrike Theilen

Herr Michael Zobel

#### Beratende Mitglieder

Herr Jürgen Göttke-Krogmann

#### Verwaltung

Herr Bernd Kröger

Frau Birgit Fangmann

Herr Franz-Josef Bornhorst

### **Abwesend:**

#### Ausschussmitglieder

Herr Walter Sieveke

#### Verwaltung

Herr Gert Kühling

**Tagesordnung:****Öffentlich**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 27.11.2018
3. Parkraumbewirtschaftung - Vorstellung der Endfassung  
Vorlage: 60/015/2017/2
4. Bebauungsplan Nr. 96 - 4. Änderung "Nördlich Dinklager Straße"; Aufstellungsbeschluss, Plankonzept  
Vorlage: 61/006/2019
5. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau eines Zweifamilienhauses als Ersatzbau, Märschendorfer Straße 77, 77 A  
Vorlage: 65/003/2019
6. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit zwei Nebengebäuden, An der Landwehr (Brägel) 29  
Vorlage: 65/004/2019
7. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus, Schwanenpool 1, 1 A  
Vorlage: 65/005/2019
8. Zustimmung zu Bauvorhaben; Instandsetzung, Umbau und Nutzungsänderung eines Nebengebäudes auf Gut Hoppen, Burgweg  
Vorlage: 65/006/2019
9. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau einer Teichanlage in Zerhusen, Stockhoffs Damm 9  
Vorlage: 65/007/2019
10. Zustimmung zu Bauvorhaben; Nutzungsänderung einer Garage zur zweiten Wohneinheit, Umnutzung des vorhandenen Wohngebäudes zu einer überdachten Terrasse mit Geräteraum und Abstellraum, Ziegelstraße 11 A  
Vorlage: 65/113/2018
11. Mitteilungen und Anfragen
  - 11.1. Anfrage der SPD-Fraktion auf Prüfung der Einhaltung der Wegerandstreifen
  - 11.2. Arbeitskreis Vogel- und Insektenschutz

**Öffentlich****1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung**

Ausschussvorsitzender Bokern eröffnete die Sitzung und begrüßte die Zuhörer. Er stellte fest, dass die Ausschussmitglieder ordnungsgemäß durch Einladung vom 09.01.2019 einberufen wurden. Die Tagesordnung wurde öffentlich in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgegeben.

Die Beschlussfähigkeit sowie die Tagesordnung wurden festgestellt.

Der Tagesordnung wurde einstimmig mit 14 Jastimmen zugestimmt.

**2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 27.11.2018**

Ohne Anmerkungen wurde das Protokoll mit 13 Jastimmen bei einer Stimmenthaltung genehmigt.

**3. Parkraumbewirtschaftung - Vorstellung der Endfassung  
Vorlage: 60/015/2017/2**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Dipl.-Ing. Ramm vom Planungsbüro IPW aus Wallenhorst.

Herr Ramm erläuterte, dass der Zwischenbericht des Parkraumkonzeptes bereits am 26.06.2018 vorgestellt und beraten wurde. Änderungen zur Endfassung habe sich nur insofern ergeben, als das seiner Zeit beschlossen wurde, eine zusätzliche Bestandserhebung an einem Wochenmarkttag durchzuführen.

Durchgeführt wurde die zusätzliche Erhebung am 16.08.2018 zwischen 07.00 und 13:00 Uhr. Gezählt wurde im Zweistudentakt auf 11 innenstadtnahen Parkplätzen mit rd. 550 Stellplätzen.

Festgestellt wurde, dass die Gesamtauslastung der untersuchten Parkplätze durchschnittlich um 6 % höher war, als an einem Normalwerktag (Ersterhebung). Die maximale Abweichung bzgl. der Stellplatzauslastung trat um 11:00 Uhr auf und betrug rd. 11 %, was 61 Fahrzeugen entspricht.

Die Spitzenstunde der Wochenmarkt- und der Ersterhebung am Normalwerktag wurde jeweils um 11:00 Uhr registriert. Zu dieser Zeit betrug die Parkplatzauslastung 80 % (444 Kfz) während des Wochenmarktes bzw. 69 % (383 Kfz) bei der Ersterhebung.

An Wochenmarkttagen erhöht sich die Stellplatznachfrage im Lohner Innenstadtbereich geringfügig. Speziell die Parkpalette Achtern Thun wird in diesem Zeitraum häufiger genutzt. Die Auslastung dort kann dennoch als gut bezeichnet werden.

Während des Wochenmarktes erreichte lediglich der Parkplatz Pundt/Schlarmann über mehrere Stunden eine kritische Auslastung (09:00 Uhr 92 %, 11:00 Uhr 97 %).

In der Aussprache erläuterte Herr Ramm, dass die Aufhebung des Parkstreifens an der Meyerhofstraße dazu genutzt werden könne, einen Geh-/Radweg anzulegen.

Bürgermeister Gerdesmeyer führte aus, dass auch auf der Südseite der Falkenbergstraße ein entsprechender Geh-/Radweg angelegt werden sollte.

Ein Ausschussmitglied regte an, dass vorliegende Parkraumkonzept als Entscheidungshilfe/-grundlage für zukünftige Maßnahmen zur Kenntnis zu nehmen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die vorgestellte Endfassung des Parkraumkonzeptes wird zur Kenntnis genommen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

#### **4. Bebauungsplan Nr. 96 - 4. Änderung "Nördlich Dinklager Straße"; Aufstellungsbeschluss, Plankonzept Vorlage: 61/006/2019**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Firma Nordluft, Robert-Bosch-Straße, auf Grund der guten betrieblichen Entwicklung ihre Produktions- und Lagerflächen vergrößern möchte. Damit diese Erweiterung am vorhandenen Standort umgesetzt werden kann, müsste eine vorhandene öffentliche Grünfläche und kleine Teilbereiche eines Regenrückhaltebeckens des OOWV überplant werden. Diese Eingriff würden an anderer Stelle entsprechend kompensiert werden.

Der OOWV als Eigentümer des Regenrückhaltebeckens und die Hase Wasseracht als Unterhaltungsverband des Hopener Mühlenbachs haben zu der vorliegenden Planung ihre Zustimmung signalisiert.

Um die geplante Erweiterung realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 erforderlich.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 – 4. Änderung „Nördlich Dinklager Straße“.

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: 13 , Enthaltungen: 1

**5. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau eines Zweifamilienhauses als Ersatzbau, Märschendorfer Straße 77, 77 A  
Vorlage: 65/003/2019**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses als Ersatzbau auf dem Grundstück Märschendorfer Straße (Bokern-West) 77, 77 A beantragt wurde.

Das Bauvorhaben ist gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zu beurteilen. Der Ersatzbau an gleicher Stelle ist zulässig, wenn das vorhandene Gebäude Missstände und Mängel aufweist, wobei eine geringfügige Abweichung von der Gebäudegröße und Lage vertretbar ist. Laut Mitteilung durch den Landkreis Vechta wird mit dem Ersatzbau keine gravierende Änderung in Bezug zum Bestand gesehen. Die neue Wohnfläche und der neue umbaute Raum befinden sich im Rahmen des Bestandsgebäudes. Das Bauvorhaben ist damit zulässig.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich in der Ortslage Bokern-West 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: 14

**6. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit zwei Nebengebäuden, An der Landwehr (Brägel) 29  
Vorlage: 65/004/2019**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit zwei Nebengebäuden als Lückenbebauung in Lohne, An der Landwehr (Brägel) 29 beantragt wurde. Für das betroffene Grundstück ist im Frühjahr 2018 bereits ein Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses gestellt worden. Dem Antrag wurde zugestimmt. Zwischenzeitlich hat der Antragsteller einen Antrag auf Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses und Errichtung von zwei Nebengebäuden eingereicht.

Das betroffene Grundstück liegt im Bereich einer kleineren Bauzeile mit insgesamt drei Wohngebäuden, wobei ein Haus als Doppelhaus errichtet worden ist. Der Abstand zwischen den Häusern An der Landwehr 27 und 31 beträgt ca. 35 m. Eine Lückenbebauung ist hier durchaus vorstellbar und würde die Bauzeile in diesem Bereich schließen.

Das Bauvorhaben ist gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen und nach Auffassung des Landkreises Vechta zulässig, da die Gebäudegröße in etwa den Flächen/Volumen der benachbarten Wohngebäude entspricht.

Das Grundstück liegt in der Ortslage Brägel und ist im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Anhand einer Präsentation erläuterte die Verwaltung, dass zunächst die Errichtung eines Flachdachgebäudes geplant war. Nachdem mit dem Bauherrn Gespräche geführt wurden, soll das Gebäude nunmehr mit einem geneigten Dach errichtet werden.

In der Aussprache wurde die Auffassung vertreten, dass die Größe des Gebäudes für den Außenbereich eher ungewöhnlich sei. Die Verwaltung teilte dazu mit, dass seitens der Baugenehmigungsbehörde keine Bedenken bestehen.

Von verschiedenen Ausschussmitgliedern wurde die Auffassung vertreten, dass das Gebäude in der gleichen Bauflucht wie die bereits vorhandenen Häuser errichtet werden sollte. Die Verwaltung teilte dazu mit, dass darüber mit dem Bauherrn noch Gespräche geführt werden sollen.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit geneigtem Dach und zwei Nebengebäuden, An der Landwehr (Brägel) 29 wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 13 , Nein-Stimmen: 1

**7. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus, Schwanenpool 1, 1 A  
Vorlage: 65/005/2019**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung zur Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus auf dem Grundstück Schwanenpool 1, 1 A beantragt wurde.

Die Erweiterung zu einem Zweifamilienwohnhaus ist südlich des bestehenden Gebäudes bis an die Garage geplant.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich der Stadt Lohne und ist gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Die Erweiterung zu einem Zweifamilienwohnhaus ist zulässig. Das Grundstück liegt in der Ortslage Bokern-Ost und wird im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zur Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

**8. Zustimmung zu Bauvorhaben; Instandsetzung, Umbau und Nutzungsänderung eines Nebengebäudes auf Gut Hopen, Burgweg  
Vorlage: 65/006/2019**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung zur Instandsetzung, Umbau und Nutzungsänderung eines Nebengebäudes auf Gut Hopen, Burgweg beantragt wurde. Geplant ist, im Erdgeschoss zwei Wohneinheiten und im Dachgeschoss ein Atelier einzurichten.

Die Burg Hopen mit Nebengebäude wird im Verzeichnis der Baudenkmale in der Gemeinde Lohne im Landkreis Vechta geführt. Die Nutzungsänderung sowie Sanierung und Umbau des unter Denkmalschutz stehenden Nebengebäudes ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Vechta, abzustimmen.

Das Bauvorhaben ist gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen und ist zulässig.

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

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zur beantragten Instandsetzung, Umbau und Nutzungsänderung eines Nebengebäudes auf Gut Hopen, Burgweg, wird erteilt.

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 14

**9. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau einer Teichanlage in Zerhusen, Stockhoffs Damm 9  
Vorlage: 65/007/2019**

Die Verwaltung erläuterte, dass beantragt wurde, auf dem Flurstück 214/113 der Flur 35 in Südlohne einen Teich anzulegen. Die Größe der Teichfläche beträgt ca. 6.000 m<sup>2</sup> bei einer max. Tiefe von 3 m. Der Bodenaushub für den Teich soll seitlich umlaufend um die Teichanlage aufgewallt werden. Zur Pflege des Teiches wird ein ca. 5 m breiter Weg bzw. Pflegestreifen zwischen Gewässerrand und Verwaltung angelegt. Gem. der vorliegenden Planung wird der Graben auf dem Flurstück 214/113 verfüllt. Des Weiteren soll der neue Teich mit dem südlich davon bereits bestehenden Teich durch einen Graben verbunden werden.

Die ca. 2,5 ha große Ackerfläche liegt im Ortsteil Zerhusen und ist im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Anlegung einer Teichanlage ist gem. § 29 BauGB ein Bauvorhaben und nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben zu beurteilen. Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich der Stadt Lohne.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zur Anlegung einer Teichanlage wird erteilt.

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 14

**10. Zustimmung zu Bauvorhaben; Nutzungsänderung einer Garage zur zweiten Wohneinheit, Umnutzung des vorhandenen Wohngebäudes zu einer überdachten Terrasse mit Geräteraum und Abstellraum, Ziegelstraße 11 A  
Vorlage: 65/113/2018**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung zur Nutzungsänderung einer Garage zur zweiten Wohneinheit sowie Umnutzung des älteren vorhandenen Wohnhauses zu einer überdachten Terrasse mit Geräteraum und Abstellraum an der Ziegelstraße 11 A beantragt wurde.

Das Baugrundstück liegt in einem Bereich, für den die Außenbereichssatzung „Kroge-Ehrendorf, Ziegelstraße“ zu beachten ist. Gemäß Außenbereichssatzung sind zwei Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Der Grundstücksbereich liegt in der Ortslage Kroge und ist im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zur beantragten Nutzungsänderung und Umnutzung wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 13 , Enthaltungen: 1

**11. Mitteilungen und Anfragen**

**11.1. Anfrage der SPD-Fraktion auf Prüfung der Einhaltung der Wegerandstreifen**

Nachdem ein Sprecher der SPD-Fraktion den Antrag verlesen hatte (der Antrag ist dem Protokoll als Anlage beigefügt), nahm die Verwaltung zu den gestellten Fragen wie folgt Stellung:

Zu 1)

Der Begriff „nennenswerter Umfang“ sei stark von den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten abhängig. Eine Überschreitung der Grenze um beispielsweise „nur“ 50 cm werde nicht weiter berücksichtigt, da der Aufwand für solch recht kleine Flächen zu hoch sei (Vermessungskosten, kein Maschineneinsatz möglich).

Wichtig sei auch, dass die Anlegung eines Blühstreifens sinnvoll sein sollte. Bei bestehendem Gehölzbestand sei durch das Wurzelwerk die maschinelle Bearbeitung schwierig und durch den Schattenwurf der Gehölze das Blühergebnis in der Regel nicht zufriedenstellend.

Zu 2)

2018 wurden alle städtischen Wegeränder im Außenbereich anhand der ALK (automatisierte Liegenschaftskartei) mit hinterlegtem Luftbild (Stand 2017) überprüft. Landes- und Kreisstraßen sowie Genossenschaftswege wurde nicht berücksichtigt, da sie nicht im Eigentum der Stadt Lohne stehen.

Zu 3)

19 Beanstandungen wurden festgestellt, auf 3 Flächen sind bereits Maßnahmen umgesetzt worden, 9 Flächen werden im Jahr 2019 eingesät, die restlichen 7 im Jahr 2020.

Zu 4)

Bereits 2017 wurden drei Flächen im Bereich Brockdorf und Brägel festgestellt und eingesät (ca. 2.000 m<sup>2</sup> mit Veithöchheimer Bienenweide).

2018 wurden z. B. Flächen in Südlohne, Brockdorf und Brägel eingesät (ca. 12.000 m<sup>2</sup> mit Veithöchheimer Bienenweide).

2019 und 2020 sollen weitere Flächen z. B. in Bokern, Krimpenfort und Kroge eingesät werden (ca. 10.000 m<sup>2</sup>).

Zu 5)

Die Überprüfung erfolgt anhand der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit hinterlegtem Luftbild.

Zu 6)

Bei dem genannten Wegestreifen handelt es sich um einen Genossenschaftsweg, so dass eine Überprüfung nicht erfolgte.

Herr Göttke-Krogmann wies auf umgesetzte Maßnahmen auf eigenen Flächen hin und regte an, diese zu besichtigen. Zudem merkte er an, dass die genannten Flächen oftmals überdüngt seien und die Anlegung von Blühstreifen daher nicht sinnvoll sei. Zweckdienlicher wäre es, mit den Landwirten geeignete Flächen zu tauschen und diese zu bepflanzen. Hingewiesen wurde in diesem Zusammenhang auf das „Braunschweiger Modell“.

## **11.2. Arbeitskreis Vogel- und Insektenschutz**

---

Auf entsprechende Anfrage erläuterte die Verwaltung, dass bei den bisherigen Sitzungen des Arbeitskreises Flächen identifiziert wurden und nunmehr geprüft werde, welche Maßnahmen umgesetzt werden können.

Tobias Gerdesmeyer  
Bürgermeister

Walter Bokern  
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst  
Protokollführer