

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

Sitzungsdatum: Dienstag, den 26.11.2019
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: Uhr
Ort, Raum: Ratssaal 128

Anwesend:

Bürgermeister

Herr Tobias Gerdesmeyer

Vorsitzender

Herr Walter Bokern

Ausschussmitglieder

Herr Evren Demirkol	Vertretung für Herrn Tobias Beckhelling
Herr Christian Fahling	
Herr Ralf Kache	Vertretung für Herrn Stephan Blömer
Herr Eckhard Knosp	
Herr Fabio Maier	Vertretung für Frau Henrike Theilen
Herr Walter Mennewisch	
Herr Reinhard Mertineit	
Herr Christian Meyer	
Herr Clemens-August Röchte	Vertretung für Herrn Michael Zobel
Herr Konrad Rohe	
Frau Julia Sandmann-Surmann	
Herr Thomas Schlarmann	
Herr Walter Sieveke	ab TOP 3.

Beratende Mitglieder

Herr Jürgen Göttke-Krogmann

Verwaltung

Herr Gert Kühling
Herr Bernd Kröger
Herr Franz-Josef Bornhorst

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Tobias Beckhelling
Herr Stephan Blömer
Frau Henrike Theilen
Herr Michael Zobel

Tagesordnung:**Öffentlich**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 24.10.2019
3. Rahmenkonzept Wohnbauentwicklung in der Innenstadt
Vorlage: 61/037/2019
4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019) für die Stadt Lohne
Vorlage: 61/038/2019
5. Bebauungsplan Nr. 17D für den Bereich „Hövemanns Wiesen“
 - a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen
 - b) SatzungsbeschlussVorlage: 61/039/2019
6. 30. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und Bebauungsplan Nr. 102 für den Bereich Wicheler Flur / Brägeler Pickerweg mit örtlichen Bauvorschriften
 - a) Beratung der während der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen
 - b) Feststellungs- bzw. SatzungsbeschlussVorlage: 61/040/2019
7. Bebauungsplan Nr. 107 – 2. Änderung für den Bereich „Nördlich Brettberger Weg“
 - a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB vorgetragenen Anregungen
 - b) SatzungsbeschlussVorlage: 61/036/2019
8. Straßenendausbau Kreisverkehr Vogtstraße/Brinkstraße einschließlich Stichweg zum Krankenhaus
Vorlage: 66/030/2019
9. Zustimmung zu Bauvorhaben; Umbau und Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses, Reiterweg 2
Vorlage: 65/061/2019
10. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung Güllekanäle und Änderung der Fütterung von Flüssig- auf Breiautomaten sowie Errichtung eines Futtermittelsilos, Steinfelder Straße (Zerhusen) 38
Vorlage: 65/062/2019
11. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Altenteilerwohnhauses mit Nebengebäude und zwei Einstellplätzen, Langweger Straße 123
Vorlage: 65/063/2019

12. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Wohnhauses (Bauvorbescheid),
An der Landwehr 35
Vorlage: 65/064/2019
13. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem
Zweifamilienhaus, An der Landwehr 28 A
Vorlage: 65/066/2019
14. Mitteilungen und Anfragen
 - 14.1. Fußgängerüberweg Marienstraße
 - 14.2. FAMILA - Erweiterungsmöglichkeiten am aktuellen Standort
 - 14.3. Natur-Eisbahn in Hopen
 - 14.4. Technik bei Präsentationen
 - 14.5. Nebenanlagen Steinfelder Straße

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 18.11.2019 eingeladen wurden. Zeit, Ort und Tagesordnung wurden öffentlich in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgegeben. Die Beschlussfähigkeit wurde festgestellt.

Vom Ausschussvorsitzenden wurde darauf hingewiesen, dass Film- und Tonaufzeichnungen z. B. mit Mobiltelefonen unzulässig seien.

Weiter wurde mitgeteilt, dass

TOP 4.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019) für die Stadt Lohne
Vorlage: 61/038/2019

noch nicht beraten werden könne

sowie TOP 12.

Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Wohnhauses (Bauvorbescheid), An der Landwehr 35
Vorlage: 65/064/2019

ebenfalls von der Tagesordnung genommen werden solle, da der Antrag zurückgezogen wurde.

Ein Sprecher der Ratsgruppe LOHNER – DIE LINKE stellte den Antrag, den

TOP 5.

Bebauungsplan Nr. 17D für den Bereich „Hövemanns Wiesen“

a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen

b) Satzungsbeschluss

Vorlage: 61/039/2019

aufgrund der laufenden Ermittlungen im Zusammenhang mit der Strafanzeige gegen die Verfüllung des Teiches in dem Plangebiet in der heutigen Sitzung nicht zu beraten.

Die Verwaltung teilte dazu mit, dass es keinen Zusammenhang mit dem planungsrechtlichen Bauleitplanverfahren und den Ermittlungen in dem Strafanzeigeverfahren gebe. Eine Beratung könne unabhängig davon erfolgen.

Der Ausschuss fasste daraufhin die nachfolgenden Beschlüsse:

TOP 4.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019) für die Stadt Lohne

und

TOP 12.

Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Wohnhauses (Bauvorbescheid) An der Landwehr 35

Die Tagesordnungspunkte werden von der Tagesordnung genommen.

Einstimmig beschlossen

Jastimmen: 13

TOP 5.

Bebauungsplan Nr. 17D für den Bereich „Hövemanns Wiesen“

Der Tagesordnungspunkt wird von der Tagesordnung genommen.

Mehrheitlich beschlossen:

Jastimmen: 2, Neinstimmen: 11

Der geänderten Tagesordnung wird zugestimmt.

Mehrheitlich beschlossen

Jastimmen: 12, Enthaltungen: 1

2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 24.10.2019

Das Protokoll wurde ohne Anmerkungen genehmigt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Enthaltungen: 2

3. Rahmenkonzept Wohnbauentwicklung in der Innenstadt Vorlage: 61/037/2019

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Dipl.-Ing. Carsten Zippel und Frau Dipl.-Ing. Sarah Meyer vom Planungsbüro P3 aus Oldenburg.

Anhand einer Präsentation erläuterte Herr Zippel die Grundlagen eines Rahmenkonzeptes für die zukünftige Wohnbauentwicklung. Das vorgestellte Plangebiet umfasst einen Bereich von 500 bis 600 Meter um den Ortskern (Kirche) sowie die Ausfallstraßen (Lindenstraße bis Vechtaer Straße und Brinkstraße bis Habelschwerdter Straße).

Herr Zippel stellte anhand einer „Modellstadt“ verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten vor. Kernfrage dabei sei, wie sich diese Entwicklungen auf einen längeren Zeitraum von z. B. 25 Jahren auf das Stadtbild auswirken könnten. Mit dem Bauplanungsrecht habe die Stadt das geeignete Instrument, die öffentlichen Interessen des Allgemeinwohls und die privaten Interessen der Investoren zu steuern und ggfs. auszugleichen. Maßgebliche Stellschrauben seien insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der Gebäude, die Anzahl der Geschosse und die Gebäudehöhe sowie die Zahl der Wohneinheiten. Des Weiteren sei die Gestaltung der Freiflächen (Bäume, Spielflächen, Terrassen und Gärten) ein entscheidender Faktor für die zukünftige Wohnqualität in der Stadt Lohne.

In der Aussprache erläuterte Herr Zippel, dass das Rahmenkonzept Vorgaben für die zukünftige bauliche Entwicklung enthalten solle. Dazu sei eine politische Meinungsbildung über die zukünftige Ausrichtung der Bauflächen z. B. in Bezug auf die Ausnutzbarkeit und den Anteil der Grünflächen erforderlich.

Herr Göttke-Krogmann regte an, auch zu prüfen, welche Flächen aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung von einer Bebauung ausgeschlossen werden sollten.

Im Laufe der Beratung regte Bürgermeister Gerdesmeyer an, einen Arbeitskreis zu bilden, um konkrete Vorgaben für eine zukünftige Bebauung zu definieren.

Ein Ausschussmitglied sprach sich dafür aus, die Angelegenheit zunächst in den Fraktionen zu beraten und dann einen entsprechenden Arbeitskreis zu bilden.

Bürgermeister Gerdesmeyer führte dazu aus, dass über die Besetzung des Arbeitskreises der Verwaltungsausschuss Anfang nächsten Jahres entscheiden sollte. Aus den Fraktionen sollte bis dahin eine Rückmeldung zur Bildung des Arbeitskreises erfolgen. Die heutige Vorstellung der Grundlagen eines Rahmenkonzeptes Wohnbauentwicklung werde zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen

- 5. Bebauungsplan Nr. 17D für den Bereich „Hövemanns Wiesen“**
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/039/2019

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17D für den Bereich „Hövemanns Wiesen“ sowie die Begründung hierzu vom 07.10.2019 bis zum 08.11.2019 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt waren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stellungnahmen sind dem Protokoll als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 08.11.2019

zu den umweltschützenden Belange

Die Verfüllung des Teiches erfolgte durch den Grundstückseigentümer außerhalb der Amphibienwander- und Laichzeiten Ende August. Vor den Arbeiten wurde eine gutachterliche Stellungnahme (s. Anlage „Gutachterliche Stellungnahme Rötter“) eingeholt, in der weder Amphibien, Fische und Wasservögel festgestellt werden konnten. Inzwischen wurde für die Verfüllung des Teiches ein wasserrechtlicher Antrag beim Landkreis Vechta gestellt. Für das als CEF-Maßnahme (Maßnahme für die dauerhafte ökologische Funktion) erforderliche Ersatzgewässer wurde eine städtische Fläche in Brockdorf, südlich der Zerhusener Straße (Farlage), mit dem Landkreis Vechta (UNB) abgestimmt.

Hierfür wird ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht, damit dieses Ersatzgewässer vor der nächsten Amphibienlaichsaison fertig gestellt werden kann. Die Kosten hierfür übernimmt der Investor.

Wie dargelegt führt die Planung zu einer Minderung von Jagdhabitaten der Fledermäuse. In der Umgebung sind ausreichend Nahrungshabitate (z.B. der Stadtpark) vorhanden. Durch die Planung wird das Nahrungshabitat nicht in relevanter Weise beeinträchtigt, sodass es zu keiner Gefährdung der Fledermauspopulation im Zuge des Bebauungsplanes kommen wird. Weitere Maßnahmen werden als nicht erforderlich erachtet.

In Absprache mit dem Landkreis Vechta werden je Haussperling-Brutpaar zwei Nisthilfen in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches errichtet.

Der Hinweis Nr. 3 wird wie folgt ergänzt: *Im Geltungsbereich ist mit Vorkommen von Niststätten europäischer Vogelarten zu rechnen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen.*

Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahme bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung auf den vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.“

zur Wasserwirtschaft

Der Hinweis, dass vor der gedrosselten Einleitung eine Sedimentation zu erfolgen hat und die Rückhalteeinrichtung im Bauantrag darzustellen sind, wird zur Kenntnis gekommen. Da die gedrosselte Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation erfolgt, wird eine Sedimentation sowie die Aufnahme in den Planentwurf von Seiten der Stadt als nicht erforderlich erachtet.

zum Hinweis

Der Hinweis, dass die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen zur Verlegung, Verrohrung oder Verfüllung von Grabenabschnitten rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen sind, wird zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 30.09.2019

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

OOWV Brake vom 07.11.2019

Der OOWV verweist auf seine Stellungnahme vom 08.01.2019 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Begründung wurde im Rahmen der vorherigen Eingabe um Hinweise zur Trinkwasserversorgung, zum Löschwasser und zur Oberflächenentwässerung ergänzt. Zudem wurde zur

Regelung der Oberflächenentwässerung eine Örtliche Bauvorschrift in die Planzeichnung neu aufgenommen.

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird von Seiten der Stadt als nicht erforderlich erachtet. Aufgrund des geplanten Vorhabens wird die Erschließung des Gebietes neu angelegt.

Die übrigen vorgebrachten Hinweise des OOWV betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung und werden soweit erforderlich beachtet.

EWE Netz GmbH, Cloppenburg vom 30.09.2019

Die Hinweise der EWE betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung und werden soweit erforderlich beachtet.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 23.10.2019

Wie angeregt werden die erforderlichen Entnahmestellen für Löschwasser, Aufstellflächen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

In der Aussprache erläuterte die Verwaltung auf entsprechende Anfrage, dass im Zuge der Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten erstellt wurde, um die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auf die Avifauna und Amphibien, beurteilen zu können.

Für die wasserrechtliche Genehmigung zur Verfüllung des Teiches (Antrag auf Genehmigung gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz) wurde vom Investor eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben.

Maßgeblich für die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu schaffenden Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere für die Verfüllung des Teiches, ist jedoch das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte Gutachten. Der Ausgleich findet demnach, wie vorgestellt, durch Anlegung eines Amphibiengewässers in Brockdorf statt.

Die Anlegung eines Amphibiengewässers im Nahbereich des Plangebietes erscheint aufgrund der weiteren Planungsabsichten in diesem Bereich nicht sinnvoll.

Die Verwaltung erläuterte, dass die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens, welches möglicherweise auch als Ersatzgewässer dienen könnte, nicht vorgesehen sei. Die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers soll durch technische Maßnahme erfolgen. Als Ausgleichsmaßnahme sei die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens nicht sinnvoll, da mit dem Niederschlagswasser auch Schadstoffe in den Teich gelangen könnten.

Die Verwaltung erläuterte weiter, dass durch das Plangebiet eine Wegeverbindung zur Gertrudenstraße geschaffen werden soll.

Bürgermeister Gerdesmeyer führte aus, dass die Verfüllung des Teiches im Zuge des Planverfahrens erfolgen sollte und kritisierte die Vorgehensweise des Investors.

Im Laufe der Aussprache stellte ein Ausschussmitglied den Antrag, im Plangebiet einen Ersatzteich als Ausgleich zu schaffen.

Diesen Antrag lehnte der Ausschuss mit 5 Jastimmen und 9 Neinstimmen ab.

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 17D für den Bereich „Hövemanns Wiesen“, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung hierzu werden als Satzung beschlossen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 9 , Nein-Stimmen: 2 , Enthaltungen: 3

- 6. 30. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und Bebauungsplan Nr. 102 für den Bereich Wicheler Flur / Brägeler Pickerweg mit örtlichen Bauvorschriften**
- a) Beratung der während der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen**
 - b) Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss**
- Vorlage: 61/040/2019**

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und des Bebauungsplans Nr. 102 für den Bereich Wicheler Flur/Brägeler Pickerweg mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung vom 02.09.2019 bis zum 04.10.2019 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt waren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stellungnahmen sind dem Protokoll als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

- A) 30. Änderung des Flächennutzungsplans '80
- B) Bebauungsplan Nr. 102

Landkreis Vechta vom 02.10.2019

Zu A) und B)

Umweltschützende Belange:

Die Hinweise des Landkreises Vechta werden zur Kenntnis genommen. Nach Ansicht der Stadt Lohne ist ein forstfachkundliches Gutachten zur Beurteilung der Waldfläche nicht erforderlich, da gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung eine Genehmigung von der Waldbehörde für die Umwandlung eines Waldes nicht erforderlich ist, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich wird. Dies ist hier der Fall.

Der über den im Plangebiet bereits vorgesehene Waldersatz hinausgehende Waldersatz von 8.070 m² wird über die städtische Waldersatzfläche Ehrendorfer Obere Mark (3.251 m²) und den Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Ankum (4.819 m²) in Holdorf zur Verfügung gestellt.

Weiterhin werden 38.692 Werteinheiten (WE) über die Flächenagentur im Städtequartett im Flächenpool Boller Moor Teilfläche Lamping sowie 18.895 WE über die Kompensationsfläche 4 „Brägeler Baggersee“ der Stadt Lohne ausgeglichen.

Die genaue Bezeichnung und Lage sowie Umsetzung dieser Maßnahmen wird in die Begründung eingearbeitet.

In Abstimmung mit dem Eigentümer der Flächen, wird die bisher festgesetzte maximal zulässige Oberkante der Höhe baulicher Anlagen von 22 m auf 14 m reduziert. Damit wird sich das geplante Gewerbegebiet mit den zukünftigen Gebäudehöhen nicht negativ auf das umliegende Orts- und Landschaftsbild auswirken und in der Höhenentwicklung den Bedürfnissen zukünftiger Betriebsansiedlungen entsprechen.

Am nordwestlichen Plangebietsrand ist eine 10 m breite Maßnahmenfläche H am Rande des vorhandenen Waldbestandes festgesetzt. In dieser Maßnahmenfläche wird ein stufig aufgebauter Waldmantel entwickelt. Der Abstand der Baugrenze von 2 m zu diesem neu anzulegenden Waldmantel wird als hinreichend erachtet.

Entsprechend verhält es sich zu den westlichen und südlichen Maßnahmenflächen, die ebenfalls neu angelegt werden und deren festgesetzter Baugrenzabstand von 3 m auch für ausreichend erachtet wird.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 07.10.2019

Zu A) und B)

Der Hinweis des Landesamtes wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen von Erschließungsarbeiten berücksichtigt.

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 04.09.2019

Zu A) und B)

Die Hinweise der Gasunie Deutschland werden zur Kenntnis genommen. Die von der Gasunie betreute Erdgastransportleitung befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der hier vorliegenden Bauleitplanungen und wird von der Planung absehbar nicht betroffen.

EWE NETZ GmbH vom 30.08.2019

Zu A) und B)

Die Hinweise der EWE Netz zu vorhandenen Leitungen und Anlagen werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen von Erschließungsarbeiten berücksichtigt.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 27.08.2019

Zu A) und B)

Wie angeregt werden die erforderlichen Entnahmestellen für Löschwasser mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

Die vorgeschlagene mögliche Wasserentnahmestelle am Brägeler Baggersee wird von der Stadt Lohne geprüft.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 26.08.2019

Zu A) und B)

Die Hinweise des Bundesamtes werden zur Kenntnis genommen. Die maximale zulässige Oberkante für die Höhe von baulichen Anlagen wird auf 14 m reduziert so dass es zu keinerlei Behinderung des Flugbetriebes kommen dürfte.

Bürgerin und Bürger 1 vom 04.09.2019

Zu A) und B)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit dem Eigentümer der Flächen, wird die bisher festgesetzte maximal zulässige Oberkante für die Höhe baulicher Anlagen von 22 m auf 14 m reduziert. Damit wird sich das geplante Gewerbegebiet mit den zukünftigen

gen Gebäudehöhen nicht negativ auf das umliegende Orts- und Landschaftsbild auswirken und in der Höhenentwicklung den Bedürfnissen zukünftiger Betriebsansiedlungen entsprechen.

Über die Erforderlichkeit der Ausweisung neuer Gewerbegebiete in Lohne bestehen auf Grund der zahlreichen Anfragen (ca. 70) die der Verwaltung vorliegen keine begründbaren Zweifel.

Bezüglich der festgesetzten Emissionskontingente inklusive möglicher Zusatzkontingente ist festzuhalten, dass ein eingeschränkter Nachtbetrieb lediglich im GE2 im Nordosten des Plangebietes möglich wäre und zwar nur unter der Voraussetzung dass die möglichen Zusatzkontingente in Anspruch genommen werden. In den übrigen Gebieten ist eine Nachnutzung auf Grund der geringen Emissionskontingente nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich.

Eine Vermischung von Verkehrsgeräuschen mit Gewerbelärm ist nicht zulässig. Diese unterschiedlichen Schallemissionen sind getrennt zu betrachten.

Aus den o.a. Gründen wird von weiteren restriktiv beschränkenden Festsetzungen hinsichtlich der gewerblichen Nutzung abgesehen.

Eine Reduzierung der Straßenquerschnitte des südlichen Abschnitts der Planstraße zur Wicheler Flur ist nicht beabsichtigt, da neben einer auskömmlichen Breite für Müllfahrzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge auch entsprechende Nebenanlagen (Fußweg) in entsprechender Breite vorgesehen sind.

Um die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung nicht unnötig zu erschweren, wird eine Nutzung des östlichen Geh- und Radweges als Zu- und Überwegung für motorisierte landwirtschaftliche Fahrzeuge zugelassen. Hierfür sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten von der Stadt Lohne geeignete verkehrstechnische Maßnahmen (z.B. Einbau von Poller) vorgesehen.

Der südliche Rand des Plangebietes wird abgegrenzt durch eine 5 m hohe begrünte Wallhecke in einer Breite von 20 m. Bei der Anlage dieses Walls werden die vorhandenen Gehölzflächen soweit wie möglich erhalten.

In der Aussprache erläuterte die Verwaltung auf entsprechende Anfrage, dass ein fortfachkundliches Gutachten zur Beurteilung der Waldfläche in der vom Landkreis Vechta geforderten Form nicht vorgeschrieben sei in einem Bebauungsplanverfahren. Die Beurteilung des Eingriffs sei in diesem Verfahren durch einen Landschaftsplaner erfolgt.

Weiter wurde erläutert, dass die der Stadt Lohne für die Anpflanzung von Bäumen als Waldersatz zur Zeit zur Verfügung stehenden Flächen vollständig bepflanzt seien.

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragene(n) Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne sowie die Begründung hierzu wird als Satzung beschlossen.
- c) Der Bebauungsplan Nr. 102 für den Bereich Wicheler Flur / Brägeler Pickerweg, die örtliche Bauvorschrift und die Begründungen hierzu werden als Satzung beschlossen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 12 , Nein-Stimmen: 2

- 7. Bebauungsplan Nr. 107 – 2. Änderung für den Bereich „Nördlich Brettberger Weg“**
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB vorgetragenen Anregungen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/036/2019

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 – 2. Änderung für den Bereich „Nördlich Brettberger Weg“ sowie die Begründung vom 23.09.2019 bis zum 01.11.2019 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt waren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung informiert und ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Stellungnahmen sind dem Protokoll als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Stellungnahmen von privater Seite wurden nicht vorgebracht.

Landkreis Vechta vom 30.10.2019

Umweltschützende Belange

Eine biologische Baubegleitung ist nach Auffassung der Stadt Lohne bei diesem Vorhaben nicht erforderlich sofern die empfohlenen Bauzeiten eingehalten werden. Baumfällarbeiten und entsprechende Begutachtungen sind ebenfalls nicht erforderlich.

Die Hinweise zu möglichen Ersatzquartieren für beseitigte Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen werden in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis bezüglich des zu verwendeten Pflanzmaterials bei den Gehölzanpflanzungen wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Regelung in § 40 Abs.1 BNatSchG bezieht sich allerdings auf die „freie“ Landschaft und nicht auf den Siedlungsbereich.

Immissionsschutz

Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 107 liegen zwei größere landwirtschaftliche Hofstellen mit Viehhaltung, von denen derzeit Geruchsemissionen ausgehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 wurde 2004 ein Geruchsimmisionsgutachten durch den TÜV Nord erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine Geruchsimmisionen, die über den Richtwerten der GIRL für Wohn- und Mischgebiete liegen, zu erwarten sind. Im Jahre 2009 hat die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine erneute fachgutachterliche Stellungnahme zur Geruchssituation für das Plangebiet erstellt. Auch hier bleiben die Geruchsimmisionen im Plangebiet deutlich unter den Richtwerten. Da die beiden relevanten landwirtschaftlichen Betriebe seitdem keine emissionsrelevanten Änderungen vorgenommen haben, kann weiterhin von einer Einhaltung der Richtwerte ausgegangen werden.

Planentwurf

Die Planzeichenerklärung wird mit der Schraffur mit dem Zusatz „siehe textliche Festsetzung Nr. 3“ entsprechend redaktionell ergänzt.

OOWV vom 24.09.2019

Die Hinweise zu den Erschließungsarbeiten, zur Löschwasservorhaltung sowie zur Einhaltung der geltenden Richtlinien werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise bezüglich der Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Freiwillige Feuerwehr vom 24.09.2019

Der Hinweis der Freiwilligen Feuerwehr wird zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

EWE NETZ GmbH vom 30.09.2019

Bei den genannten Leitungen handelt es sich um Hausanschlussleitungen oder um das örtliche Netz innerhalb der Erschließungsstraßen; Leitungen mit überörtlicher Bedeutung sind nicht vorhanden. Das Erschließungssystem wird durch diese Planung nicht berührt. Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen der EWE NETZ GmbH werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 04.11.2019

Die Hinweise zur Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 107 - 2. Änderung für den Bereich „Nördlich Brettberger Weg“ sowie die Begründung hierzu wird als Satzung beschlossen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 13 , Enthaltungen: 1

8. Straßenendausbau Kreisverkehr Vogtstraße/Brinkstraße einschließlich Stichweg zum Krankenhaus Vorlage: 66/030/2019

Die Verwaltung erläuterte, dass im Verwaltungsausschuss am 12.03.2013 der Umbau des Kreuzungsbereichs Vogtstraße / Brinkstraße zu einem Kreisverkehr beschlossen wurde. Die neue Verkehrlenkung sollte zunächst erprobt werden. Der Verkehr fließt seit dem sehr effizient und sicher.

2016 wurde durch einen Gebäudeabriss und dem anschließenden Gebäudeneubau eine Erschließungsstraße in Richtung Krankenhaus erforderlich und wurde gebaut.

Nunmehr ist das Gebäude fertiggestellt und die Erschließungsstraße und der Kreisverkehr können endgültig ausgebaut werden.

Der vom Ing.-Büro Nordlohne & Bechly ausgearbeitete Ausbauplan wurde mit dem Verkehrsplaner, Herrn Gündel Büro PGV, abgestimmt.

Durch die von Herrn Gündel vorgeschlagene Positionierung des Kreisverkehrs und der entsprechenden Bordführung sieht der Planer für den Bereich Krankenhaus- bzw. Anliegerzufahrt keinen Bedarf für einen Fußgängerüberweg (FGÜ).

Die Führung des Radfahrers aus dem Fahrbahnbereich (im Bereich Brinkstraße als Fahrradstraße) auf die hochbordgeführten Nebenanlagen in der Vogtstraße („Gehweg Radfahrer frei“) und andersrum in den Fahrbahnbereich erfolgt über eindeutige Einfädelungsrampen entsprechend der ERA 2010 (Empfehlung für die Anlage von Radverkehrsanlagen).

Um ein zu schnelles Abbiegen von der Vogtstraße in die südliche Brinkstraße zu verhindern und um den FGÜ zu unterstützen, wurde vom Verkehrsplaner die Anlegung einer Mittelinsel empfohlen.

Mittelinsel und Mittelkreis werden so angelegt, dass sie für LKW oder Busse in Ausnahmefällen überfahrbar bleiben.

Die FGÜ sind mit taktilen Leitsystemen und Absenkungen für Geh- und Sehbehinderte geplant.

Im Bereich der Graft kann durch den Rückbau des Radweges eine Grünanlage angelegt werden.

Die Maßnahme soll im Januar ausgeschrieben und im Frühjahr 2020 durchgeführt werden. Die Kostenschätzung für den Ausbau des Kreisverkehrs liegt bei ca. 260.000 € und für den Ausbau der Stichstraße in Richtung Krankenhaus ca. 30.000 €. Die Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Die Verwaltung erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass die Anlegung eines Fußgängerüberweges im neuen Teilstück zum Krankenhaus aufgrund des sehr geringen Kfz-Verkehrs in diesem Bereich nicht erforderlich sei. Auch sei die Anlegung eines Fußgängerüberweges aufgrund der Platz- und Sichtverhältnisse kaum möglich.

Ein Ausschussmitglied regte an, zur besseren Begehrbarkeit auf das Kleinpflaster zu verzichten.

Ein Ausschussmitglied regte an, den vorhandenen Parkstreifen auf der Ostseite im Bereich Brinkstraße 18 zu einem Radweg umzubauen.

Die Verwaltung führte dazu aus, dass eine unterschiedliche Radführung in dem Bereich nicht sinnvoll sei. Andere Ausschussmitglieder vertraten ebenfalls die Auffassung, dass es sinnvoller sei, den Radfahrer einheitlich auf der Fahrbahn zu belassen.

Beschlussvorschlag:

Dem vorgestellten Ausbau des Kreisverkehrs einschließlich Stichstraße in Richtung Krankenhaus wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine alternative Pflasterung zur besseren Begehrbarkeit des Bereiches aufzuzeigen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Enthaltungen: 3

**9. Zustimmung zu Bauvorhaben; Umbau und Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses, Reiterweg 2
Vorlage: 65/061/2019**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung zum Umbau und Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Reiterweg 2 beantragt wurde. Das Wohnhaus wird kernsaniert. Es bleiben jedoch wesentliche tragende Bauteile bestehen. Gleichzeitig wird das Gebäude in einem kleinen Bereich durch einen Frontspieß erweitert. Die Sanierung und Anbauten erfolgen in konventioneller massiver Bauweise. Die Größe und Dachneigung des Gebäudes wird nicht geändert.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich der Stadt Lohne und ist planungsrechtlich gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Baumaßnahme ist zulässig und liegt in der Ortslage Bokern-Ost.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Umbau und Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Reiterweg 2 wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

**10. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung Güllekanäle und Änderung der Fütterung von Flüssig- auf Breiautomaten sowie Errichtung eines Futtermittelsilos, Steinfelder Straße (Zerhusen) 38
Vorlage: 65/062/2019**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung zur Erweiterung der Güllekanäle und Änderung der Fütterung von Flüssigfütterung auf Breiautomaten in dem bestehenden Schweinestall Nr. 5 auf der Hofstelle Steinfelder Straße 38 beantragt wurde. Des Weiteren wird auf der Südostseite des Gebäudes ein Futtermittelsilo aufgestellt. Bei der Hofstelle handelt es sich um eine bestehende und genehmigte Schweinemastanlage. Durch die Änderung der Baumaßnahme werden nicht die Tierplatzzahlen erhöht. Hierdurch bedingt gibt es keine Änderung bei den Immissionen. Auf der Hofstelle sind 594 Tierplätze genehmigt.

Die Hofstelle ist nach § 201 BauGB aufgrund der zugehörigen Nutzfläche als landwirtschaftlicher Betrieb einzustufen.

Der Anlagenstandort liegt im Außenbereich in der Ortslage Zerhusen und wird im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

In der Aussprache wurde auf entsprechende Anfrage mitgeteilt, dass die Erweiterung der Güllekanäle zur langfristigen Lagerung der Gülle dient, da die vorhandenen Kapazitäten zur Güllelagerung nicht ausreichend seien.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Erweiterung der Güllekanäle, Änderung der Fütterung von Flüssigfütterung auf Breiautomaten und Errichtung eines Futtermittelsilos auf der Hofstelle Steinfelders Straße 38 (Zerhusen) wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

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

**11. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Altenteilerwohnhauses mit Nebengebäude und zwei Einstellplätzen, Langweger Straße 123
Vorlage: 65/063/2019**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung zum Neubau eines Altenteilerwohnhauses sowie Errichtung eines Nebengebäudes mit zwei Einstellplätzen auf der landwirtschaftlichen Hofstelle Langweger Straße (Klein-Brockdorf) 123 beantragt wurde.

Planungsrechtlich wird das Bauvorhaben gem. § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB beurteilt. Die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs um ein Altenteilerwohnhaus hat eine dienende Funktion, ist privilegiert und genehmigungsfähig. Das Altenteilergebäude liegt in der Nähe der Hofstelle in der Ortslage Klein-Brockdorf. Im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Errichtung eines Altenteilerwohnhauses und eines Nebengebäudes mit zwei Einstellplätzen auf der Hofstelle, Langweger Straße 123 wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

**13. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus, An der Landwehr 28 A
Vorlage: 65/066/2019**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung für die Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück An der Landwehr 28 beantragt wurde.

Die Erweiterung umfasst den ebenerdigen Anbau der Einliegerwohnung sowie Anbau eines Abstell- und Geräteraumes und Änderung eines Bestandsgebäudes zu einem Carport.

Die vom Amt für Bauordnung und Immissionsschutz des Landkreises Vechta aufgestellten Wohngrößen für Bauvorhaben im Außenbereich werden bei dem beantragten Bauvorhaben eingehalten.

Das Gebäude liegt in der Ortslage Brägel und ist im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Planungsrechtlich ist das Bauvorhaben gem. § 35 BauGB zu beurteilen und genehmigungsfähig.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus, An der Landwehr (Brägel) 28 A, wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

14. Mitteilungen und Anfragen**14.1. Fußgängerüberweg Marienstraße**

In der Beratung zur Umgestaltung des Friedhofsvorplatzes wurde in der letzten Sitzung angeregt, im Bereich des Friedhofstores einen Fußgängerüberweg (FGÜ) in der Marienstraße anzulegen. Die Lage des FGÜ wurde anhand eines Lageplanes vorgestellt.

Die Verkehrsbehörde des Landkreises Vechta hat dazu mitgeteilt, dass für die Anlegung eines FGÜ eine ausreichende Sichtbeziehung zwischen Fußgänger und Fahrzeugführer erforderlich sei. Nach den Richtlinien für die Anlegung eines FGÜ muss in diesem Bereich (zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h) die Sichtweite auf die Wartefläche des FGÜ 30 Meter betragen. Aufgrund der Friedhofsmauer in der Kurvenlage kann dies nicht eingehalten werden und die Anlegung eines FGÜ sei nicht zulässig. Hingewiesen wurde auch auf den in unmittelbarer Nähe vorhandenen FGÜ.

Von der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass bei der Umgestaltung der mit Pochkiesplatten vorgesehene Streifen entlang der Marienstraße auf 1,50 Meter verbreitert werden soll.

14.2. FAMILA - Erweiterungsmöglichkeiten am aktuellen Standort

Auf die Anfrage, ob durch die Aussiedlung der Fa. Glas Diekmann eine Erweiterung des FAMILA-Marktes am aktuellen Standort möglich sei, erläuterte die Verwaltung, dass es seitens der Verwaltung keine Gespräche mit den Eigentümern über eine Aussiedlung geführt wurden. Der Eigentümer habe sich lediglich einmal nach dem Planungsstand und nach den möglichen Planungsabsichten für den Altstandort erkundigt. Aufgrund des erklärten Willens der Fa. FAMILA, den Markt an den Standort der Hofstelle Küstermeyer zu verlegen, wurde seitens der Verwaltung auch keine Notwendigkeit für derartige Gespräche gesehen.

Zu der Frage, ob zwischen den Eigentümern direkte Gespräche geführt wurden, könne seitens der Verwaltung keine Aussage getroffen werden.

14.3. Natur-Eisbahn in Hopen

Ein Ausschussmitglied regte an, die Natur-Eisbahn in Hopen frei zu schneiden. Die Verwaltung teilte dazu mit, dass diese Arbeiten üblicherweise vor dem Winter durchgeführt werden.

14.4. Technik bei Präsentationen

Ein Ausschussmitglied regte an, die Technik bei der Vorstellung von Präsentationen durch Planungsbüros etc. zu verbessern.

14.5. Nebenanlagen Steinfelder Straße

Ein Ausschussmitglied wies darauf hin, dass die Nebenanlagen an der Steinfelder Straße nach dem Bau des Radweges ordnungsgemäß angelegt wurden. Bei der Entfernung der Schutzschalung der Bäume wurde die Nebenanlage jedoch wieder zerfahren.

Tobias Gerdesmeyer
Bürgermeister

Walter Bokern
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst
Protokollführer