

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 21.07.2020  
Beginn: 17:02 Uhr  
Ende: 20:17 Uhr  
Ort, Raum: Ratssaal 128

### **Anwesend:**

#### Bürgermeister

Herr Tobias Gerdesmeyer ab TOP 5

#### Vorsitzender

Herr Walter Bokern

#### Ausschussmitglieder

Herr Stephan Blömer

Herr Christian Fahling

Frau Silvia Klee

Vertretung für Herrn Tobias Beckhelling

Herr Walter Mennewisch

Herr Reinhard Mertineit

Herr Christian Meyer

Frau Christina Renner

Vertretung für Herrn Thomas Schlarmann

Herr Konrad Rohe

Frau Julia Sandmann-Surmann

Frau Elsbeth Schlärmann

Vertretung für Frau Henrike Theilen

Herr Walter Sieveke

Herr Peter Willenborg

Vertretung für Herrn Eckhard Knospe

Herr Michael Zobel

#### Beratende Mitglieder

Herr Jürgen Göttke-Krogmann

#### Verwaltung

Herr Ralf Blömer

Herr Franz-Josef Bornhorst

Herr Gregor Raabe

Herr Matthias Reinkober

ab TOP 5

**Abwesend:**

Ausschussmitglieder

Herr Tobias Beckhelling

Herr Eckhard Knospe

Mitglieder

Herr Dr. Lutz Neubauer

Ausschussmitglieder

Herr Thomas Schlarmann

Frau Henrike Theilen

**Tagesordnung:****Öffentlich**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 23.06.2020
3. Vorstellung eines Weihnachtsbeleuchtungskonzeptes für die Lohner Innenstadt  
Vorlage: 65/051/2020
4. Errichtung eines Parkdecks über zwei Ebenen (hinter dem Wohn- und Geschäftshaus Nyhuis) auf dem Grundstück Vogtstraße 13 und 15; Vorstellung Entwurfsplanung  
Vorlage: 65/052/2020
5. Sanierung und Umbau des Baudenkmals Gertrudenschule;  
Vorstellung der Entwurfsplanung  
Vorlage: 65/053/2020
6. 82. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und Bebauungsplan Nr. 134 –  
1. Änderung "Brockdorf - nördlich Langweger Straße K 269"  
a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen  
b) Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 61/020/2020
7. Bebauungsplan Nr. 86/ I – 3. Änderung für den Bereich zwischen den Straßen „An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und Vechtaer Straße (Nordtangente)“  
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) Satzungsbeschluss  
Vorlage: 61/019/2020
8. Mitteilungen und Anfragen
  - 8.1. Anfrage SPD Blühstreifen Bürgerklimapark
  - 8.2. Bauvorhaben Lindenstraße 27
  - 8.3. Bauvorhaben Bahnhofstraße 19/19A
  - 8.4. Anliegerversammlung wg. Sicherung der Bahnübergänge Pohlwiesendamm und Brettberger Aue
  - 8.5. Bebauungsplan Nr. 76 - 10. Änderung für den Bereich "Vechtaer Straße (L 845)/Wicheler Flur - Aufstellungsbeschluss

**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 13.07.2020 eingeladen wurden. Zeit, Ort und Tagesordnung wurden öffentlich in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgegeben. Die Beschlussfähigkeit wurde festgestellt.

In der heutigen Sitzung soll Herr Thomas Schlarmann von Frau Christina Renner vertreten werden. Diese Vertretungsregelung bedarf der Zustimmung des Ausschusses, da Frau Renner keine reguläre Vertreterin ist. Der Vertretungsregelung wurde sodann mit 13 Jastimmen bei 1 Stimmenthaltung zugestimmt.

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 14

**2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 23.06.2020**

Das Protokoll wurde ohne Anmerkungen genehmigt.

mehrheitlich beschlossen  
Ja-Stimmen: 10 , Enthaltungen: 4

**3. Vorstellung eines Weihnachtsbeleuchtungskonzeptes für die Lohner Innenstadt  
Vorlage: 65/051/2020**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Dipl.-Ing. Oliver Christen vom Büro OC-Lichtplanung, Diepholz.

Die Verwaltung erläuterte zunächst, dass bislang an den neuen Säulenleuchten die alte Weihnachtsbeleuchtung angebracht sei. Die Tannenbäume mit den Lichterketten seien stark von Vandalismus betroffen und die Behebung dieser Schäden sei sehr zeit- und kostenintensiv. Zudem sei der Wunsch an die Verwaltung herangetragen worden, die große Tanne auf dem Marktplatz intensiver zu beleuchten. Die vorhandenen Lichterketten seien dafür jedoch nicht geeignet. Die Verwaltung wurde daher das Büro OC-Lichtplanung beauftragt, ein neues Konzept für die Weihnachtsbeleuchtung zu erarbeiten.

Anhand einer Präsentation stellte Herr Christen das Konzept für die Weihnachtsbeleuchtung vor. Herr Christen führte aus, dass die vier Motive an den Stelen auf dem Rixheimer Platz befestigt waren und im Original (Tag/Nacht) begutachtet werden konnten. Erläutert wurde, dass es sich bei den Motiven Nr. 1, 3 und 4 um eigene Entwürfe handele, die entsprechend anzufertigen seien. Das Motiv Nr. 2 sei ein Standardmodell. Da nur sehr wenige Firmen auf dem Markt seien, die Weihnachtsbeleuchtung herstellen seien eigene Motive entwickelt worden. Vorgeschlagen wurde, das Motiv 1 „Stelensterne“ für die Beleuchtung der Straßen sowie das Motiv 3 „Stelenkranz“ für die Beleuchtung der Plätze auszuwählen.

In der Aussprache erläuterte Herr Christen, dass geschätzt ca. 700,-- bis 1.000,-- € pro Motiv veranschlagt werden und etwa 128 Motive angeschafft werden sollen.

Verschiedene Ausschussmitglieder sprachen sich für die Erneuerung der Weihnachtsbeleuchtung aus. Die vorgestellten Motive Nr. 1 und 3 sollten angeschafft werden. Ein Ausschussmitglied wies darauf hin, dass das Kunststoffmaterial der Kränze UV-Beständig sein sollte.

Ein Ausschussmitglied stellte den Antrag, die Angelegenheit zurück zu stellen und zunächst in den Fraktionen zu beraten.

Diesen Antrag lehnte der Ausschuss mit 1 Jastimme, 10 Neinstimmen bei 3 Stimmenthaltungen ab.

Vom Ausschussvorsitzenden wurde darauf hingewiesen, dass die Weihnachtsbeleuchtung möglichst schon zum diesjährigen Weihnachtsfest erneuert werden sollte. Aufgrund der Sommerpause bis zur nächsten VA-Sitzung sollte deshalb der entsprechende VA-Beschluss im Umlaufverfahren gefasst werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, als neue Mastmotive für die Säulenleuchten in der Innenstadt das Motiv 1 "Stelensterne" (Beleuchtung der Straßen) sowie das Motiv 3 "Stelenkranz" (Beleuchtung der Plätze) anzuschaffen.

Der entsprechende Beschluss des Verwaltungsausschusses sollte im Umlaufverfahren gefasst werden.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 12 , Nein-Stimmen: 1 , Enthaltungen: 1

#### **4. Errichtung eines Parkdecks über zwei Ebenen (hinter dem Wohn- und Geschäftshaus Nyhuis) auf dem Grundstück Vogtstraße 13 und 15; Vorstellung Entwurfsplanung Vorlage: 65/052/2020**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Frau Dipl.-Ing. Helena Hauptmann und Herrn Dipl.-Ing. Carl Stuppy von der Ingenieurgesellschaft Nordwest mbH aus Oldenburg.

Anhand einer Präsentation erläuterte Herr Stuppy die Entwurfsplanung des Parkdecks.

Vorgesehen sei die Herstellung von ca. 96 Stellplätzen über zwei Ebenen. Davon sollen vier Stellplätze mit Ladepunkten für E-Fahrzeuge hergestellt sowie drei behindertengerechte Stellplätze und drei Mutter/Kind Stellplätze vorgesehen werden. Die Ein-/Zufahrt erfolgt über getrennte Zu-/Ausfahrten über die Vogtstraße, wobei die Zufahrt zweiseitig erfolgen soll, um Rückstaus auf die Vogtstraße zu vermeiden. Der Zugang zum Wohn-/Geschäftshaus Nyhuis soll über beide Ebenen erfolgen. Herr Stuppy führte aus, dass die Gestaltung der Fassade mit der des Wohn-/Geschäftshauses abgestimmt werden soll, hier werden noch Gespräche mit dem Investor geführt. Weiter sei eine Überdachung als Wetterschutz vorgesehen. Die Breite der Stellplätze betrage 2,60 Meter bei einer Länge von 5,00 Meter. Zur Verbesserung des Raumgefühls sei eine Durchfahrthöhe von 2,20 Meter anstatt der üblichen 2,00 Meter geplant.

In der Aussprache wurde von einem Ausschussmitglied auf die Aus-/Zufahrtsituation hingewiesen und angeregt, die Standorte der Schrankenanlage zu überdenken. Angeregt wurde zudem, weitere Fensteröffnungen zur Belichtung des Gebäudes vorzusehen. Hinsichtlich der geplanten Überdachung wurde angemerkt, dass diese zum Schutz gegen Witterungseinflüsse durchaus sinnvoll sei.

Von der Verwaltung wurde ausgeführt, dass eine Schrankenanlage zur Zeit noch nicht vorgesehen sei, die technischen Voraussetzungen jedoch geschaffen werden sollen, wobei die genauen Standorte dann festzulegen seien.

Herr Stuppy führte aus, dass hinsichtlich der Überdachung und der detaillierten Gestaltung des Parkdecks noch Gespräche geführt werden. Nach seiner Auffassung sei es sinnvoll, auch aus Kostengründen, eine Überdachung als Witterungsschutz vorzusehen anstatt einer Rampenheizung. Insgesamt belaufen sich die Kosten für das Parkdeck auf rd. 2 Mio. Euro Netto.

Auf entsprechende Anfrage erläuterte Herr Stuppy, dass eine Linksabbiegespur in der Vogtstraße für die Einfahrt in das Parkdeck nicht vorgesehen sei. Nach seiner Auffassung sei die zweispurige Zufahrt ausreichend, um Rückstaus in der Vogtstraße zu verhindern.

Von der Verwaltung wurde vorgeschlagen, dass aufgrund der Sommerpause der entsprechende VA-Beschluss im Umlaufverfahren gefasst werden sollte, um die Zeit für die Fortführung der Planung zu nutzen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der vorgestellten Entwurfsplanung für die Errichtung eines Parkdecks über zwei Ebenen auf dem Grundstück Vogtstraße 13 und 15 wird zugestimmt.

Der entsprechende Beschluss des Verwaltungsausschusses sollte im Umlaufverfahren gefasst werden.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 13 , Nein-Stimmen: 1

## **5. Sanierung und Umbau des Baudenkmals Gertrudenschule; Vorstellung der Entwurfsplanung Vorlage: 65/053/2020**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Frau Henrike Thiemann vom Büro htarchitektur aus Münster.

Anhand einer Präsentation stellte Frau Thiemann die Entwurfsplanung für die Sanierung und den Umbau des Baudenkmals Gertrudenschule vor.

Zuvor erläuterte Frau Thiemann, dass das Gebäude im Jahr 1929 errichtet und 1949 erweitert wurde. 1988 wurde das Gebäude und unter anderem die Treppenanlage im Inneren des Gebäudes unter Denkmalschutz gestellt. Bauliche Änderungen sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.

Frau Thiemann erläuterte, dass eine umfangreiche Bestandsanalyse und Kostenermittlung in drei Teilbereichen vorgenommen wurde. Im ersten Abschnitt sei die Sanierung und Brandschutzsanierung der Gertrudenschule im Erd- und Obergeschoss mittels Einbau entspre-

chender Treppenhäuser geplant. Der zweite Abschnitt sehe den Umbau und die Brandschutzsanierung des Dachgeschosses zum Zwecke der Nutzung als Schule mit Klassen- und Gruppenräumen vor. Im dritten Abschnitt sei die Errichtung eines Zwischenbaues zwischen der Gertrudenschule und der angrenzenden Sporthalle vorgesehen. Bei einer Prüfung des vorhandenen Zwischenbaues habe sich herausgestellt, dass die Pausenhalle aus statischen Gründen nicht aufgestockt werden könne. Des Weiteren sei die vorhandene Pausenhalle energetisch nicht sanierbar.

Ein vollständiger Abriss des Zwischenbaues zwischen der Gertrudenschule und der Sporthalle würde dazu führen, dass die Pausenhalle ebenerdig zum Schulhofgelände geplant und durchgeführt werden könnte und innerhalb des Zwischenbaues zur Gertrudenschule über eine Rampe der Höhenunterschied barrierefrei hergestellt werden könnte. Des Weiteren ließe sich die neue Toilettenanlage dichter an die Schule heranführen und es könne eine bessere Anbindung zwischen der neuen Pausenhalle und Mensa hergestellt werden. Eine gemeinsame bzw. gleichzeitige Nutzung beider Räume wäre von Vorteil.

Ursprünglich waren die Kosten für die Sanierung der Gertrudenschule auf 3,5 Mio. € geschätzt worden. Aufgrund der vorgestellten zusätzlichen baulichen Maßnahmen erhöhen sich die geschätzten Kosten auf ca. 6 Mio. € (alle Kostengruppen incl. Baunebenkosten). Hinzu kommen Kosten in Höhe von ca. 500.000,-- € für die Unterbringung der Schule in einer mobilen Containeranlage während der Bauzeit.

Erläutert wurde, dass die Kosten für den Neubau einer Grundschule in der gleichen Art und Güte mit Pausenhalle und Mensa ähnlich wären.

In der Aussprache erläuterte Frau Thiemann, dass im Prinzip eine Kernsanierung durchgeführt werde, bei Erhaltung der denkmalgeschützten Fassade und der ebenfalls denkmalgeschützten Treppenanlagen im Gebäude. Mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta seien noch entsprechende Abstimmungsgespräche zu führen.

Die Verwaltung erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass verschiedene Fördermöglichkeiten im Einzelnen geprüft werden sollen.

Ein Sprecher der SPD-Stadtratsfraktion führte aus, dass eine abschließende Beratung in der heutigen Sitzung nach seiner Auffassung nicht möglich sei. Aufgrund der erheblichen Kostensteigerung sei es erforderlich, die Angelegenheit ebenfalls im Finanzausschuss zu beraten. Zudem sei die Kostensteigerung nicht nachvollziehbar. Im April wurde noch von einer Kostenschätzung von 3,5 Mio. € ausgegangen. Nunmehr liegen die Kosten bei 6 Mio. €. Alternativen seien nicht hinreichend geprüft worden. Nach seiner Auffassung sei daher nicht nachvollziehbar, ob die heute vorgestellte Planung die bestmögliche Lösung sei.

Die Verwaltung führte aus, dass die seinerzeitige Kostenschätzung auf Grundlage der damaligen Daten-/Wissensbasis erfolgte. Hingewiesen wurde darauf, dass unabhängig von der geplanten Nutzung als Grundschule eine umfassende Sanierung erforderlich sei, um das Gebäude weiter nutzen zu können. Zudem sei an diesem Standort, angesichts der Schülerzahlen, eine Grundschule sinnvoll.

Im weiteren Verlauf der Aussprache vertraten verschiedene Ausschussmitglieder die Auffassung, dass mangels Alternativen eine Sanierung sinnvoll sei. Andere Ausschussmitglieder waren der Ansicht, dass angesichts der Kostensteigerung Alternativmöglichkeiten aufgezeigt werden sollten.

Bürgermeister Gerdesmeyer führte aus, dass auch angesichts der historischen Bedeutung des Gebäudes für Lohne eine Sanierung sinnvoll sei. Zudem wäre eine Sanierung auch bei einer anderen Nachfolgenutzung erforderlich.

Vorgeschlagen wurde, dass aufgrund der Sommerpause ein entsprechender VA-Beschluss zur Sanierung des Gebäudes im Umlaufverfahren gefasst werden sollte, um die Zeit für die Fortführung der Planung zu nutzen.

Diesem Vorschlag stimmt der Ausschuss mit 10 Jastimmen, 4 Neinstimmen zu.

### **Beschlussvorschlag:**

Der vorgestellten Sanierung und Erweiterung des Baudenkmals Gertrudenschule wird zugestimmt. Die erforderlichen Finanzierungsmittel sind bereitzustellen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 10 , Enthaltungen: 4

- |           |  |
|-----------|--|
| <b>6.</b> | <p><b>82. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und Bebauungsplan Nr. 134 – 1. Änderung "Brockdorf - nördlich Langweger Straße K 269"</b></p> <p><b>a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen</b></p> <p><b>b) Auslegungsbeschluss</b></p> <p><b>Vorlage: 61/020/2020</b></p> |
|-----------|--|

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass die Entwürfe der 82. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und des Bebauungsplan Nr. 134 – 1. Änderung „Brockdorf - nördlich Langweger Straße K 269“ sowie die Begründungen hierzu vom 15.02.2020 bis zum 20.03.2020 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt waren. Die öffentliche Auslegung ist aufgrund der COVID-19-Pandemie vom 11.05.2020 bis zum 19.06.2020 wiederholt worden.

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

Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Stellungnahmen von privater Seite wurden nicht vorgebracht.

- 1) Abwägung zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans '80
- 2) Abwägung Bebauungsplan Nr. 134 – 1. Änderung

### **Landkreis Vechta vom 20.03.2020 zu 1) und 2)**

#### Umweltschützende Belange

Kartierung: Von Mitte April bis Juni wurde eine Amphibienkartierung durchgeführt. Es wurden die Flächen betrachtet, die im Rahmen dieser Änderung einer Bebauung zugeführt werden sollen. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Versorgungsanlagen: Einige gestalterische Vorgaben für die Flächen für Versorgungsanlagen werden teilweise aus dem Bebauungsplan Nr. 134 übernommen. Ein vollständiger naturnaher Ausbau wird jedoch nicht mehr vorgesehen, da dies durch den neuen Flächenschnitt nicht möglich ist. Die Festsetzung zur Oberflächenentwässerung wird wie folgt angepasst:

*Die Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) dienen insbesondere der Regenrückhaltung / Regenversickerung. Innerhalb der Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Der Regenrückhaltebereich ist naturnah anzulegen und Anpflanzungen sind zulässig, soweit die wasserwirtschaftliche Funktion nicht beeinträchtigt wird.*

tigt wird. Die Beckensohle ist auf 20 % der Sohlenfläche so zu vertiefen, dass Bereiche mit Dauerwassertiefen größer/gleich 1,00 m entstehen. Konstruktive Böschungsbefestigungen sind nicht zulässig. Befestigungen im Bereich der Ein- und Auslaufbauwerke sind zulässig.

Kompensation: Durch den geplanten Bau einer Spundwand, durch die eine ausreichend dimensionierte Aufstellfläche für die Feuerwehr vor der zukünftigen Fahrzeughalle ermöglicht werden soll, wird der Überflutungsraum der Aue des Hopener Mühlenbachs geringfügig verringert. Bei diesem Auenüberflutungsbereich handelt es sich nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, sondern um eine Regenrückhaltung die im Rahmen früherer Planungen vom ansässigen Kunststoffunternehmen angelegt wurde. Die Reduzierung des Überflutungsvolumens wird in Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta durch das überdimensionierte Auenvolumen aufgefangen und ausgeglichen.

Der externe Kompensationsbedarf erfolgt im Flächenpool Gut Lage, wo die Stadt Lohne ein Wertpunktkontingent erworben hat. Um das aufgezeigte Bilanzdefizit von 32.918 Wertpunkten auszugleichen, werden rd. 8.230 m<sup>2</sup> des Flächenpools der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 zugeordnet. In diesem Bereich finden die Maßnahmengruppen 3 und 5.2 Anwendung. Damit soll auf diesen Flächen eine Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland erfolgen sowie eine Sekundäraue an der Lager Hase mit auetypischen Gewässern und Extensivgrünland der Überschwemmungsbereiche (GEA) mit eingestreuten Nasswiesen (GNR) und Flutrasen (GEF) angelegt werden.

Lage der Kompensationsfläche



### Wasserwirtschaft

Oberflächenentwässerung: Die Oberflächenentwässerung des Kunststoffbetriebes ist bereits Teil der Begründung. Für die Regelung der Oberflächenentwässerung der Feuerwehrflächen ist geplant, das unbelastete, nicht verschmutzte anfallende Regenwasser in die festgesetzten Regenrückhaltebecken (RRB) des angrenzenden Kunststoffbetriebes einzuleiten. Hierfür bestehen in den RRB ausreichende Kapazitäten. Mit dem Kunststoffbetrieb sollen hierzu noch entsprechende Vereinbarungen getroffen werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig beantragt.

Abstand zu Gewässern: Der überbaubare Bereich der Gemeinbedarfsfläche befindet sich in einem Abstand von mindestens 24 m zum Hopener Mühlenbach. Die Baugrenze des Gewerbegebietes wird auf einen Abstand von mindestens 10 m zu den festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses verlegt. Damit wird sichergestellt, dass die von der Hase-Wasseracht festgelegten Abstände eingehalten werden.

Schmutzwasserbeseitigung: Der Abschnitt zur Schmutzwasserbeseitigung durch die Kläranlage in der Begründung wird entsprechend der Eingabe des OOWV vom 19.03.2020 ergänzt.

Hinweis

Folgender Passus wird sinngemäß neu in die Begründung mit aufgenommen:

*Mit dem Schreiben vom 20.03.2020 weist der Landkreis Vechta darauf hin, dass nach § 41 NBauO zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen muss. Bei einer nicht ausreichenden Löschwassermenge kann eine Baugenehmigung versagt werden. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) von Februar 2008. Für das Planungsgebiet ist eine Löschwassermenge von 1 x 3.200 Liter/Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Die Installation von Überflurhydranten wird empfohlen. Die genauen Standorte sind mit der Feuerwehr Brockdorf abzustimmen. Im Übrigen ist bei der Planung der Gebäude die benötigte Feuerwehrumfahrt samt Aufstellflächen zu berücksichtigen.*

**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 16.03.2020 zu 1) und 2)**Landwirtschaft/Bodenschutz

Beschreibung Schutzgut Boden: Das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht entsprechend der Empfehlung ausführlicher und auf Grundlage der genannten Daten beschrieben. Zudem wird nicht mehr angenommen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung eine Vorbelastung darstellt. Ebenfalls ist die Eignung des Bodens zur Bebauung nicht mehr Gegenstand des Umweltberichtes.

Folgender Passus wird sinngemäß in den Umweltbericht neu aufgenommen bzw. angepasst: *Ein Boden übernimmt unterschiedliche Funktionen (§ 2 BBodSchG), die bei einer Planung berücksichtigt werden müssen. Dazu zählen natürliche Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen; Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen), Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen (Rohstofflagerstätte; Fläche für Siedlung und Erholung; Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung; Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung).*

*Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft Talsandniederungen und Urstromtäler sowie der Bodenlandschaft Talsandniederungen. Als Bodentyp wird mittlerer Tiefumbruchboden aus Gley (entlang des Hopener Mühlenbachs), mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol-Gley (im Osten) und mittlerer Gley-Podsol (im Westen) angegeben<sup>1</sup>. Im Plangebiet befindet sich ein Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund der kulturgeschichtlichen Bedeutung (Plaggenesch)<sup>2</sup>, der noch weit über das Plangebiet hinausgeht. Daneben sind die Bodenfunktionen der Flächen entlang des Hopener Mühlenbachs durch Bodenverdichtung mäßig gefährdet. Im übrigen Plangebiet besteht nur eine geringe Gefährdung<sup>3</sup>.*

*Zur Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 134 im November 2009 im Rahmen einer Bodenuntersuchung<sup>4</sup> neun Rammkernsondierungen im Gebiet bis auf 5,0 m unter Gelände abgeteuft. Insbesondere die Rammkernsondierungen RKS6 und RKS9 liegen innerhalb der Bereiche, auf denen in Folge der 1. Änderung des Bebauungsplans zukünftig eine Bebauung vorgesehen wird. Im Profil befinden sich unterhalb der oberen Mutterbodenschicht Sande sowie Schluff bzw. schluffige Sande.*

*Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Vechta<sup>5</sup> spricht dem Boden eine „eingeschränkte Leistungsfähigkeit / geringe Bedeutung“ zu. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähig-*

<sup>1</sup> Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 (BK50), NIBIS (2017)

<sup>2</sup> Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1: 50 000, NIBIS (2018)

<sup>3</sup> Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 – Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung, NIBIS (2017, Revision 2019)

<sup>4</sup> Gutachten zum Baugebiet „Hopener Mühlenbach, Langweger Straße“, Boden- und Grundwasserverhältnisse, erstellt von Ingenieurgeologie Dr. Lübke, 13. November 2009, Vechta

<sup>5</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta (2005)

keit) wird für den Änderungsbereich entlang des Hopener Mühlenbachs und im Osten als hoch, im Westen als gering und im übrigen Bereich als mittel eingestuft<sup>6</sup>.

Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen vor. Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind diese infolge der Nutzung nicht zu erwarten. Die überplanten, bereits heute als Gewerbegebiet festgesetzten Bereiche sind erst seit wenigen Jahren in baulicher Nutzung. Durch den hier ansässigen Betrieb (Kunststoffbetrieb) sind ebenfalls keine besonderen Altablagerungen oder Schadstoffeinträge zu erwarten. Daneben sind im Plangebiet auch keine Rohstoffvorkommen bekannt.

Plaggenesch: Das Vorkommen von Suchräumen für schutzwürdige Böden, in diesem Fall von Plaggeneschböden, wird bereits im Rahmen der Beschreibung des Schutzguts Boden erwähnt. Die Auseinandersetzung mit diesem Thema wird im Rahmen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter vorgenommen.

Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 134 vollständig überplant und kann im Rahmen der dort getroffenen Festsetzungen bebaut bzw. genutzt werden. Aus diesem Grund werden in der Bilanzierung die im Bebauungsplan Nr. 134 angenommenen Werte für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes angenommen. Es werden keine Änderungen vorgenommen.

Schutzmaßnahmen: Im Umweltbericht wird auf Schutzmaßnahmen für den Boden hingewiesen. Folgender Passus wird sinngemäß neu in den Umweltbericht mit aufgenommen:

*Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist mit seinem Schreiben vom 16.03.2020 darauf hin, dass vorhandener Oberboden aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden sollte. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik von Bodenmaterial).*

*Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.*

#### Bauwirtschaft

Folgender Passus wird sinngemäß neu in die Begründung mit aufgenommen:

*Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist mit seinem Schreiben vom 16.03.2020 darauf hin, dass im Untergrund des Planungsgebietes keine löslichen Gesteine bekannt sind. Es besteht keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 2411 012 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.*

*Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Bereich der Planungsfläche z.T. setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lösslehm, Auelehm.*

*Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der jeweiligen DIN-Normen zu beachten.*

<sup>6</sup> Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 (BK50) – Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), NIBIS (2018)

**Deutsche Telekom Technik GmbH vom 17.03.2020 zu 1) und 2)**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

**OOWV vom 19.03.2020 zu 1) und 2)**

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen.

Trinkwasser

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird aufgrund der Lage der Leitungen nicht als notwendig erachtet.

Abwasser – Schmutzwasser

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Folgender Passus wird sinngemäß in die Begründung neu aufgenommen:

*Der OOWV weist mit seinem Schreiben vom 19.03.2020 darauf hin, dass die Anschlüsse (Schmutzwasser) aufgrund der Geländehöhen im Planungsgebiet nicht im Freigefälle erfolgen können. Somit werden Hebeanlagen notwendig. Für ein Pumpwerk muss eine ca. 30 m<sup>2</sup> große Fläche vorgehalten werden, die für Spül- und Wartungsfahrzeuge anfahrbar ist.*

*Zudem stehen zur Reinigung der anfallenden Abwässer seitens der Kläranlage ausreichend Kapazitäten zur Verfügung, wenn keine abwasserintensiven Betriebe angeschlossen werden müssen. Inwieweit Pumpstationen und Druckleitungen aufgerüstet werden müssen, wird sich im Verlauf der weiteren Erschließungsplanung ergeben.*

Abwasser – Oberflächenwasser

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen werden bei den zuständigen Behörden eingereicht.

In der Aussprache wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Sommerpause bis zur nächsten VA-Sitzung der entsprechende VA-Beschluss für die Auslegung im Umlaufverfahren gefasst werden sollte.

**Beschlussvorschlag:**

- 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) Die öffentliche Auslegung der 82. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und des Bebauungsplans Nr. 134 – 1. Änderung „Brockdorf - nördlich Langweger Straße K 269“ sowie die Begründungen hierzu werden beschlossen.

Der entsprechende Beschluss des Verwaltungsausschusses sollte im Umlaufverfahren gefasst werden.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 12 , Enthaltungen: 1

- 7. Bebauungsplan Nr. 86/ I – 3. Änderung für den Bereich zwischen den Straßen „An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und Vechtaer Straße (Nordtangente)“**  
**a) Beratung der während der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregungen**  
**b) Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: 61/019/2020**

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86/I – 3. Änderung für den Bereich zwischen den Straßen „An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und Vechtaer Straße (Nordtangente)“ sowie die Begründung vom 09.03.2020 bis zum 09.04.2020 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt waren. Die erneute öffentliche Auslegung ist aufgrund der COVID-19-Pandemie vom 11.05.2020 bis zum 19.06.2020 wiederholt worden.

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

Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Stellungnahmen von privater Seite wurden nicht vorgebracht.

#### **Landkreis Vechta vom 23.04.2020**

##### Umweltschützende Belange

Von Beginn des Verfahrens an war es Absicht, den hochwertigen Baumbestand innerhalb des Plangeltungsbereiches möglichst zu erhalten. Parallel gibt es Tendenzen, den Schulstandort mittelfristig weiter auszubauen. Exakte Planungen liegen hierfür zwar nicht vor- es gibt jedoch Hinweise darauf, in welchen Bereichen bauliche Erweiterungen eventuell stattfinden könnten. Deshalb wurde in der Planfassung der erneuten Offenlegung ein Teil der Bäume nur mit dem Symbol „Eingemessener Einzelbaum“ als „Sonstiges Planzeichen“ festgesetzt. Auf die Bedeutung sämtlicher Bäume wird sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung verwiesen.

An der beschriebenen Zielsetzung wird festgehalten. Der aktuelle B-Plan soll das derzeit bekannte Bauvorhaben ermöglichen. Weitergehende Planungsabsichten sind ggf. im nachgelagerten Verfahren zu klären. Sofern tatsächlich Bäume gefällt werden müssen, kann dies nur im Wege einer Planänderung oder Befreiung im bauordnungsrechtlichen Verfahren und unter Würdigung der naturschutzrechtlichen Aspekte erfolgen.

Da die hinweisliche Funktion der nicht „grün abgebildeten Bäume zu einer unerwünschten Irritation geführt hat, soll dieser Sachverhalt in der Satzungsfassung des Plans klargestellt werden. Daher werden in dem Satzungsexemplar alle erhaltenswerte Bäume im Geltungsbereich als zu erhaltend festgesetzt. Eine inhaltliche Änderung wird damit nicht bewirkt.

In Abstimmung mit dem Landkreis Vechta wurde bereits ein Ersatzlebensraum für die Feldlerche in der Gemarkung Lohne, Flur 13, Flurstück 42 (mit einer Größe von 11.464m<sup>2</sup>) als extensive Grünlandfläche bestimmt. Die Umsetzung erfolgt derzeit. Details der Unterhaltungsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Danach sind Mahd- und Beweidungszeiträume in einem langjährigen Pachtvertrag fixiert. Demnach besteht diesbezüglich kein Planänderungsbedarf.

#### **EWE Netz GmbH vom 11.03.2020**

Die Hinweise zu Trassen und Standorten werden zur Kenntnis genommen.

**Oldenburgisch- Ostfriesischer Wasserverband vom 08.04.2020**

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

**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 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86/ I für den Bereich zwischen den Straßen „An der Kirchenziegelei, Lindenstraße und Vechtaer Straße (Nordtangente)“ sowie die Begründung hierzu werden als Satzung beschlossen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 13 , Enthaltungen: 1

**8. Mitteilungen und Anfragen****8.1. Anfrage SPD Blühstreifen Bürgerklimapark**

Die Anfrage der SPD-Stadtratsfraktion zum Blühstreifenprogramm und zum Bürgerklimapark sowie die entsprechende Antwort der Stadt sind dem Protokoll als Anlage beigefügt.

**8.2. Bauvorhaben Lindenstraße 27**

Von der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass auf dem Grundstück Lindenstraße 27 (ehem. Zur Linde) ein Gebäude mit 13 Wohneinheiten und 2 Geschäftsnutzungen und ein Gebäude mit 16 Wohneinheiten errichtet werden sollen. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf dem Grundstück angelegt werden, die Errichtung einer Tiefgarage sei nicht vorgesehen.

**8.3. Bauvorhaben Bahnhofstraße 19/19A**

Die Verwaltung teilte mit, dass auf dem Grundstück Bahnhofstraße 19/19 A ein Wohn- und Geschäftshaus mit 8 Wohneinheiten und einer Geschäftsnutzung errichtet werden soll. Die erforderlichen Einstellplätze werden auf dem Grundstück angelegt. Da es sich bei dem Nachbargebäude um ein Baudenkmal handele, seien mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta noch entsprechende Abstimmungsgespräche zu führen.

**8.4. Anliegerversammlung wg. Sicherung der Bahnübergänge Pohlwiesendamm und Brettberger Aue**

Die Verwaltung teilte auf entsprechende Anfrage mit, dass ein Termin für die Anliegerversammlung noch nicht anberaumt sei, diese jedoch nach den Sommerferien stattfinden solle.

**8.5. Bebauungsplan Nr. 76 - 10. Änderung für den Bereich "Vechtaer Straße (L 845)/Wicheler Flur - Aufstellungsbeschluss**

Bürgermeister Gerdesmeyer teilte auf entsprechende Anfrage mit, dass die Beschlussfassung über den Aufstellungsbeschluss am 07.07. im VA zurückgestellt wurde. Die Angelegenheit soll zuvor in den Fraktionen beraten werden.

Tobias Gerdesmeyer  
Bürgermeister

Walter Bokern  
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst  
Protokollführer