

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

Sitzungsdatum: Dienstag, den 04.05.2021
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:17 Uhr
Ort, Raum: Realschule, Meyerhofstraße 6

Anwesend:

Bürgermeister

Herr Tobias Gerdesmeyer

Vorsitzender

Herr Walter Bokern

Ausschussmitglieder

Herr Tobias Beckhelling

Herr Stephan Blömer

Frau Manuela Deux

Vertretung für Herrn Walter Mennewisch

Herr Christian Fahling

Herr Eckhard Knospe

Herr Christian Meyer

Herr Konrad Rohe

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Thomas Schlarmann

Herr Walter Sieveke

Frau Henrike Theilen

Herr Peter Willenborg

Vertretung für Herrn Reinhard Mertineit

Herr Michael Zobel

Grundmandat

Herr Dr. Lutz Neubauer

Gleichstellungsbeauftragte

Frau Jana Böckmann

Verwaltung

Herr Gert Kühling

Herr Ralf Blömer

Herr Franz-Josef Bornhorst

Herr Gregor Raabe

Herr Matthias Reinkober

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Walter Mennewisch

Herr Reinhard Mertineit

Beratende Mitglieder
Herr Jürgen Göttke-Krogmann

Tagesordnung:**Öffentlich**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 13.04.2021
3. 74. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne und Bebauungsplan Nr. 20 E – 1. Änderung für den Bereich zwischen der Keetstraße und der Meyerhofstraße
 - a) Beratung der während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen
 - b) SatzungsbeschlussVorlage: 61/008/2021
4. 80. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und Bebauungsplan Nr. 159 für den Bereich nördlich Landwehrstraße/westlich und östlich Am Grevingsberg mit örtlichen Bauvorschriften
 - 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) Erneute öffentliche AuslegungVorlage: 61/009/2021
5. Neubau einer Pumptrack und Sanierung Skatepark an der Adenauersporthalle, Meyerhofstraße 15
Vorlage: 65/026/2021
6. Mitteilungen und Anfragen
 - 6.1. Einmündungsbereich Dinklager Straße/Im Gleisbogen
 - 6.2. Basketballfeld am Adenauerring
 - 6.3. Regenfallrohre im Bereich des Neubaus an der Brinkstraße

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 26.04.2021 eingeladen wurden. Zeit, Ort und Tagesordnung wurden öffentlich in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgegeben. Die Beschlussfähigkeit wurde festgestellt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14

2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 13.04.2021

Zu TOP
16.3 Gehweg Jägerstraße

wurde von einem Ausschussmitglied darum gebeten, dass die Verwaltung konkret prüfen solle, ob die Anlegung von Gehwegen möglich sei.

Das Protokoll wird mit dieser Änderung genehmigt.

mehrheitlich beschlossen
Ja-Stimmen: 13, Enthaltungen: 1

3. 74. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne und Bebauungsplan Nr. 20 E – 1. Änderung für den Bereich zwischen der Keetstraße und der Meyerhofstraße
a) Beratung der während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/008/2021

Zu diesem Tagesordnungspunkte begrüßte der Vorsitzende Herrn Adler, Bünting AG und Herrn Rammsauer, Planungsbüro Nordwestplan.

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne und des Bebauungsplans Nr. 20 E – 1. Änderung für den Bereich zwischen der Keetstraße und der Meyerhofstraße sowie die Begründungen in der Zeit vom 15.03.2021 bis zum 19.04.2021 gemäß § 4a (3) BauGB im Rathaus der Stadt Lohne erneut öffentlich ausgelegt waren.

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

Neben den Empfehlungen zu den Stellungnahmen des vorliegenden Planverfahrens werden hier auch Empfehlungen zu den Stellungnahmen der 1. Öffentlichen Auslegung, die vom 21.12.2020 bis zum 29.01.2021 erfolgte, abgegeben.

Die Stellungnahmen sind dem Protokoll als Anlage beigefügt.

- a) 74. Änderung des Flächennutzungsplans '80
- b) Bebauungsplan Nr. 20E – 1. Änderung

Landkreis Vechta vom 02.02.2021 zu a) und b)

Umweltschützende Belange

Der **Landkreis Vechta** weist aus Sicht der **umweltschützenden Belange** darauf hin, dass die im erneuten Entwurf für das Frühjahr angekündigte avifaunistische Untersuchung 2021 den ursprünglichen ökologischen Zustand nicht mehr abbilden könne, da Ende des Jahres 2020 im Bereich der Hofstelle Küstermeyer fast der gesamte Baumbestand gefällt wurde. Da eine Brutvogelkartierung 2021 keine Rückschlüsse auf die vormals einzustellenden Brutvogelbelange und die Habitatqualität des vormaligen Baumbestands zulässt, verzichtet die Stadt auf Durchführung einer Brutvogelkartierung 2021. Besondere Vorkommen seltener und gefährdeter Brutvögel wurden in den damaligen durchgeführten Kartierungen allerdings auch nicht nachgewiesen.

Der Landkreis verweist darauf, dass es sich bei dem beseitigten Hofgehölz um eine Waldfläche handelt. Der Waldausgleich erfolgt im Zusammenhang mit dem Defizit aus der Eingriffsregelung auf dem Flurstück 189/146 und 73/2 der Flur 52, Gemarkung Lohne. Ein Pflege- und Entwicklungskonzept für die externen Kompensationsflächen mit einer detaillierten Abgrenzung der auf den o.g. Flurstücken vorgesehenen Maßnahme ist inzwischen erstellt worden und wird in den Umweltbericht aufgenommen.

Im Rahmen des Masterplans Famila wird zwischen der zukünftigen Parkplatzfläche und dem Bereich der denkmalgeschützten Hofstelle mit einer Rotbuchenhecke in einer Mindesthöhe von 1,40 m im Norden und Nordwesten eine Pufferzone dargestellt und damit eine räumliche Abgrenzung gegenüber dem anschließenden Verbrauchermarkt erzielt. Der Masterplan wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lohne und dem Vorhabenträger rechtlich abgesichert.

Den Anregungen des Landkreises zur Berücksichtigung verschiedener Bewertungen bei der Eingriffsregelung wird gefolgt, die Eingriffsbilanzierung entsprechend überarbeitet und die Ausgleichsplanung entsprechend angepasst.

Der Hinweis zum Artenschutz wird entsprechend der Vorschläge des Landkreises Vechta ergänzt.

Planentwurf

Der dieser Planung anliegende und über einen städtebaulichen Vertrag abzusichernde Masterplan wird entsprechend geändert. Eine versiegelte Terrassenfläche wird aus der Planung herausgenommen.

Immissionsschutz

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 25.02.2021 wird vom Schallgutachter (IEL GmbH, Aurich) folgendes hierzu festgestellt: auf Seite 7 (Abschnitt 4.1) wird in dem Schallgutachten vom 13.10.2020 erwähnt, dass sich im Untersuchungsbereich ein LIDL-Markt befindet.

Auf Seite 9 (ebenfalls Abschnitt 4.1) werden alle Schallquellen beschrieben, die der Gutachter der Vorbelastung zugeordnet hat. Dazu gehören auch technische Schallquellen. Grundlage hierfür war u.a. eine schalltechnische Stellungnahme des TÜV NORD Bremen, für ein vorangegangenes Bauleitplanverfahren. Weiterhin werden in Abschnitt 6.5 (Seite 17/18) die

technischen Schallquellen des LIDL-Marktes beschrieben. In Abschnitt 7.3 wird ausgeführt, dass die schalltechnische Vorbelastung auf der Grundlage der in Abschnitt 6 beschriebenen schalltechnischen Daten ermittelt wird. Alle Daten sind auch im Anhang zum Gutachten im Abschnitt „Datensatz“ gelistet. Auf Grund der vorab beschriebenen Situation sieht der Gutachter keine Notwendigkeit, das Gutachten zu überarbeiten.

Wasserwirtschaft

Durch die zukünftige Ausnutzung der Festsetzungsmöglichkeiten des vorliegenden Bebauungsplanes kann sich eine Erhöhung der derzeitigen Einleitungsmenge in den Oberflächenwasserkanal ergeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird daher ein Entwässerungsgutachten erstellt und geprüft, ob die hydraulischen Kapazitäten der Entwässerungsanlagen für die zukünftig zu erwartenden Einleitungsmengen ausreichen.

Grundsätzlich soll das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zurückgehalten und wenn möglich zur Versickerung gebracht werden. In das vorhandene Regenwasserkanalsystem ist nur die gedrosselte Einleitung von Regenwasser entsprechend der Menge von unversiegelten Flächen zulässig. Diese Aussagen sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

NABU vom 29.01.2021 zu a) und b)

Die Rodung der Waldfläche wurde aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht vorgenommen, sie betrifft im Übrigen zu größeren Teilen nicht den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 20 E – 1. Änderung bzw. der 74. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Ausführungen des NABU zur städtebaulichen Begründung bzw. zu Anlass und Ziel der Planung werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

Mit der vorliegenden Planung ist die Umsiedlung und Erweiterung des Familia-Marktes vom derzeitigen Standort südlich der Dinklager Straße (westlich der Bahntrasse außerhalb der Innenstadt) in den Bereich westlich der Meyerhofstraße zwischen der Klapphakenstraße und der Keetstraße vorgesehen und damit direkt in die Innenstadt. Dadurch soll neben der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches insbesondere der Funktionsverlust der Innenstadt durch die Angebotserweiterung der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und der Drogeriesortimente behoben werden.

Der vom NABU mit der Waldbeseitigung benannte Wertverlust als Lebensraum für wildlebende Tiere wird außerhalb des Plangebietes nach den Maßgaben des Waldgesetzes und der Eingriffsregelung ausgeglichen.

Die vom NABU vorgenommene Benennung des Baumgutachtens als parteiisch wird von der Stadt als unbegründet zurückgewiesen. Der Gutachter ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger. Sämtliche Ergebnisse lagen dem NABU vor und hätten jederzeit vor Ort nachvollzogen werden können. Diese Gelegenheit wurde vom NABU nicht wahrgenommen. Eine sachliche Auseinandersetzung erfolgte somit nicht, so dass der Vorwurf der Parteilichkeit unbegründet bleibt.

Den Ausführungen des NABU zur Schutzbedürftigkeit vorkommender Stechpalmen (Ilex) wird insofern widersprochen, als dass das Ilex-Vorkommen nicht flächig und nicht dominant ausgeprägt war. Dies lässt sich anhand zahlreicher vorliegender Fotos nachvollziehen.

Bei der überwiegenden Mehrzahl der vorkommenden Ilex-Pflanzen dürfte es sich um hybride Sorten aus Baumschulware und Züchtungen handeln. Die Schutzbedürftigkeit als „besonders geschützt Art“ gemäß Bundesartenschutzverordnung bezieht sich auf die natürliche Art Ilex aquifolium. Allerdings gelten Ilex aquifolium-Gehölze nicht als „streng geschützt“, wie an einer Stelle der NABU-Stellungnahme aufgeführt.

Die Hinweise zu den im Zuge der Gehölzarbeiten im Dezember 2020 betroffenen Ilex-Gehölzen betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung und werden hier zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Fällarbeiten wurde neben dem bereits erwähnten Baumgutachten in einem Schreiben des Sachverständigen Nils Tornow an den Landkreis Vechta, Amt für Umwelt und Tiefbau vom 29.11.2020 präzise dargelegt, warum neben den nicht mehr vitalen Bäumen auch gesunde Bäume im Verband gefällt werden mussten. Diese gutachterliche Bewertung begründet hinreichend auch die Fällung von gesunden aber nicht mehr standsicheren Bäumen auf der Hofstelle Küstermeyer.

Nach einer Ergänzung des Gutachtens gab der Landkreis am 29.12.2020 einen Hinweis an den Bürgermeister der Stadt Lohne, dass der weiteren Fällung der in der Standsicherheit gefährdeten Bäume am 30.12.2020 zugestimmt werden konnte.

Das faunistische Gutachten vom Planungsbüro NWP datiert vom 16.11.2015 und ist somit etwas über 5 Jahre alt. Dies ist nach Auffassung der Stadt Lohne noch hinreichend aktuell, um sich auf die Aussagen dieses Gutachten stützen zu können.

Die Fachstellungnahme von Fittje&Plaisier (2015)¹ basiert auf eine Einmalbegehung am 03.04.2014 zur Potenzialansprache der Fledermausfauna und zur Einmalbefassung des Fledermausbestandes.

In einer Potenzialansprache sind alle potenziell vorkommenden Arten anzusprechen, so dass in der Regel ein größeres Artenspektrum angesprochen wird, als tatsächlich vorkommt. Bei der Einmalbegehung wurden „tatsächliche Brutvögel“, soweit dies eine Einmalbegehung zulässt, deklariert und potenzielle Kolonisten eingestuft. Insofern wird auf dieser Erhebungsgrundlage eine größere Artenanzahl zu benennen sein, als faktisch vorhanden ist.

Die Fachstellungnahme von Fittje&Plaisier wurde als Anlass genommen, die Bestände vertiefend zu untersuchen. Nach Klärung dieser Aufgabenstellung wurden ab dem 11.05.2015 bis zum 10.09.2015 insgesamt 8 Kartiertermine durchgeführt.

Im Ergebnis der Kartierungen 2015 kann von einem relativ vollständigen Bild der vorkommenden Fledermäuse ausgegangen werden.

Das 2015 dokumentierte Artenspektrum der Vogelarten mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten ist, wie zu erwarten, gegenüber der Fachstellungnahme auf der Grundlage der Einmalbegehung 2014, deutlich reduziert. Besondere Vorkommen seltener und gefährdeter Brutvögel wurden nicht nachgewiesen. Die frühen Brutzeitermine konnten nach der Auftragserteilung 2015 auf Grund der fortgeschrittenen Jahreszeit nicht erfasst werden.

Die Angaben der anhand der Einmalbegehung von Fittje&Plaisier 2014 durchgeführten Fachstellungnahme fallen in ihrer Belastbarkeit und Aussagekraft gegenüber den Kartierungen 2015 zurück und wurden deshalb nicht weiter zitiert.

Dem Hinweis des NABU auf Brutverdacht von Dohle und Haussperling kann auf der Umsetzungsebene durch Bereitstellung von Nisthilfen für die genannten Arten Rechnung getragen werden.

Von dem Vorhaben ausgehende Beeinträchtigungen auf gemäß Hinweis des NABU im Nahbereich vorhandene Stieglitzbrutvorkommen sind nicht erkennbar.

Der NABU erwartet keine Vorkommen des streng geschützten Eremiten im Plangebiet.

Vorkommen des in der NABU-Stellungnahme genannten Hirschkäfers sind nicht bekannt und werden nach den Ergebnissen der örtlichen Überprüfung nicht erwartet. Der Hirschkäfer gehört artenschutzrechtlich nicht zu den streng geschützten Arten.

¹ Fittje, J., Plaisier, F. (2016): Fachstellungnahme zur Fauna für den Bebauungsplan Nr. 20 E – 1. Änderung „Keetstraße / Meyerhofstraße“, 22.06.2015

Für die gemäß Hinweis des NABU in den Jahren 2019 und 2020 im Altbaumbestand siedelnden Saatkrähen kann davon ausgegangen werden, dass noch keine tradierte Brutplatzbindung vorliegt und die Saatkrähen entsprechend flexibel in die Umgebung ausweichen.

Allgemein wird den Ergebnissen faunistischer Kartierungen fachbiologisch eine ausreichende Belastbarkeit über einen Zeitraum von 5 Jahren beigemessen. Eine Bedingung, dass Bestandskartierungen in der Bauleitplanung maximal 3 drei Jahre alt sein dürfen, wie in der Stellungnahme des NABU ausgeführt, gibt es nicht.

Im Jahre 2020 wurde ein Großteil der Altbäume nach den Anforderungen der Verkehrssicherheit beseitigt. Insofern ist eine erneute Bestandserfassung 2021 nicht mehr möglich.

Die faunistischen Kartierungen 2015 ergaben keinen Nachweis von Fledermausquartieren. Im Hinblick auf die im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmende Beurteilung des artenschutzrechtlichen Sachverhaltes kann somit im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass durch Gehölzbeseitigung der Verbotstatbestand der Fledermaustötung nicht erfüllt wird.

Brutvogeltötungen wurden durch Beachtung der Vogelbrutzeiten ausgeschlossen.

Das Potenzial als Jagdgebiet für Fledermäuse ist hier artenschutzrechtlich nicht relevant.

Die ansonsten mit der Gehölzbeseitigung anzunehmenden Beeinträchtigungen des Habitatpotenzials als Brut- und Nahrungsraum für Vögel werden nach den Maßgaben der Eingriffsregelung durch Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Auch ist die zusätzlich zulässige Versieglung bei der Eingriffsregelung eingeflossen.

Die Eingriffsregelung unterliegt der kommunalen Abwägung. Entsprechend werden innerhalb des Plangebietes Baumerhaltungs- und Baumanpflanzregelungen festgesetzt und plangebietsexterne Maßnahmen zur Neuanlage von Wald und für sonstige Ausgleichsmaßnahmen geregelt, die u.a. das Habitatpotenzial für Fledermäuse und Brutvögel begünstigen und auch dem Boden- und Wasserhaushalt zu Gute kommen.

Maßgeblich für den Waldersatz ist der sich nach dem Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) unter Berücksichtigung der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen ergebende Kompensationsfaktor.

In seiner Stellungnahme zum Waldersatz bezieht sich der NABU fälschlicherweise auf die Wertfaktoren des „Osnabrücker Modells“ und vermengt sie unzulässigerweise mit dem in Abstimmung mit der zuständigen Waldbehörde für den Waldverlust gemäß Waldgesetz anzuwendenden Kompensationsfaktor. Der Anregung des NABU zur Ermittlung des Waldersatzes für den Verlust von Waldfläche kann nicht gefolgt werden.

Insofern liegt insgesamt eine Unzulässigkeit der Bauleitplanung unter artenschutzrechtlichen Aspekten, nach den Maßgaben der Eingriffsregelung und nach Waldgesetz nicht vor. Eine Rechtsunwirksamkeit auf Grund unzureichender Faunadaten ist nicht ableitbar.

Das Denkmal-Ensemble wird durch die geplanten Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes weder physisch noch in seinem Recht auf Umgebungsschutz beeinträchtigt. Entsprechende Hinweise liegen auch von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta nicht vor. Der überwiegende Teil des Denkmal-Ensembles liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes und wird insofern von der Planung gar nicht berührt. Der Verlust des ortsbildprägenden Baumbestandes ist zumindest zu größeren Teilen nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Die geplante und durch einem städtebaulichen Vertrag umzusetzende Freiraumplanung (Horeis +Blatt) auf dem Famila-Gelände schafft zudem eine akzentuierte Verbindung zur ehemaligen Hofstelle und verbessert insofern die Wahrnehmung des Denkmals.

Die Hinweise zum Thema Familia Zulieferverkehr und Radweg werden berücksichtigt. Es hat diesbezüglich seitens der Architekten eine Umplanung stattgefunden, die sicherstellt, dass LKW an der Klapphakenstraße nicht zurücksetzen müssen. Die Andienung des Marktes für LKW kann im Übrigen über das Marktgelände selber erfolgen, die Zufahrt über die Meyerhofstraße wird für möglich erachtet. Ein Slalomfahren ist dafür nicht notwendig. Da zudem die Anlieferung i. d. R. außerhalb der starken Kundenströme erfolgt, werden gravierende Konflikte zwischen rangierenden LKW und Kunden nicht zu erwarten sein.



Zur weiteren Versachlichung und Klarstellung der vorliegenden NABU Stellungnahme wird nachfolgend die Antwort des Baumsachverständigen eingestellt.

Die NABU-Stellungnahme trägt weder Namen noch Unterschrift. Es ist nicht klar, wer der oder die Verfasser sind. Es bleibt der Phantasie überlassen. Dies ist dahingehend bedauerlich, da auch gegen den Sachverständigen schwere Vorwürfe erhoben und falsche Fakten genannt werden. Ungeachtet dessen, wird gerne auf die im Schreiben des NABU genannten Vorwürfe und Behauptungen eingegangen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Stellungnahmen zu den mehrfach genannten und wiederholten Vorwürfen sowie Falschaussagen und Verdächtigungen thematisch zusammengefasst.

Der auf Seite 3 genannte „hohe Naturwert“ der „Waldfläche“ ist im Sinne von einem hohen vorhandenen Totholzanteil als richtig zu bewerten. Per Definition handelt es sich jedoch nicht um einen Wald, sondern um einen Forst. Wald ist eine aus natürlicher Sukzession entstandene Vegetationsform. Die Bäume um den Küstermeyerhof wurden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit als Hofgehölz angepflanzt.

Der Vorwurf auf Seite 4, es handele sich um ein **parteiliches Gutachten** und die aus dem Internet kopierte Ausführung über Privatgutachter auf Seite 6 sind bei genauer Betrachtung zusammenhanglos. Hier wird Einiges durcheinander gebracht. Der Auftraggeber des Verfassers war kein Gericht, sondern ein privater Auftraggeber. Also war es für den Verfasser gar nicht möglich, nicht als Privatgutachter tätig zu werden. Die Ausführungen sind, wie kopiert, unreflektiert übernommen worden. Der Verfasser ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger.

Er hat sich, seine Arbeit und seine Kenntnisse einer gründlichen staatlichen Prüfung unterzogen und hat dieses auch in regelmäßigen Abständen wieder zu tun. Zudem unterliegt er der Überwachung der Bestellungsbehörde. Der Weg zum öbv Sachverständigen, welcher als Gerichts- und als Privatgutachter tätig sein kann, ist von langer Dauer und mit hohem Aufwand verbunden. Sämtliche Ergebnisse lagen nach Aussage von Herrn Küstermeyer dem NABU vor, sie hätten jederzeit vor Ort für jeden einzelnen Baum nachvollzogen werden können, gerne auch im Gespräch mit dem Gutachter. Diese Möglichkeit wurde nicht wahrgenommen, das geht eindeutig aus den Behauptungen der Stellungnahme hervor, weil Fakten nicht bekannt sind oder bewusst ignoriert wurden und werden. Es wird für keinen einzigen Baum auch nur ansatzweise die unterstellte Falschbeurteilung nachgewiesen.

Die genaue **Artbestimmung** ist bei der Datenaufnahme erfolgt, wurde im Gutachten jedoch nicht wiedergegeben, da für einen verständigen Menschen bei der gegebenen Artenzusammensetzung auch mit den deutschen Namen eindeutig feststellbar ist, um welche Baumarten es sich handelt. Im Folgenden begibt sich der Verfasser auf das Artniveau; hier die vollständige Liste der aufgenommenen Baumarten:

Abies nordmaniana Spach	Nordmantanne
Acer pseudoplatanus L.	Bergahorn
Acer platanoides L.	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum L.	Roskastanie
Betula pubescens Ehrh.	Moorbirke
Carpinus betulus L.	Hainbuche
Fagus sylvatica L. in Sorten	Buche
Fraxinus excelsior L.	Esche
Ilex aquifolium L. in Sorten und Ilex-Hybriden	Hülse
Picea abies Karst.	Fichte
Quercus robur L.	Stieleiche
Taxus baccata L.	Eibe
Tilia x vulgaris Hayne	Holländische Linde

Zum Thema **Ilex** führt der Verfasser Folgendes aus: Das Ilex-Vorkommen war mitnichten flächig und auch nicht dominant. Der größte Teil des Hofgehölzes war bzw. ist ilexfrei. Dies ist anhand der zahlreichen Fotos im Gutachten nachvollziehbar. Außerdem wuchsen etliche Rhododendren auf der Fläche. Die im Hofgehölz vorhandenen Ilexpflanzen sind als holländische Baumschulware nach Lohne gekommen und in das Hofgehölz eingebracht worden. Dies hatte Herr Küstermeyer dem Verfasser bereits am 11.11.2019, dem ersten Ortstermin mitgeteilt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich in den Jahren seit der Pflanzung einzelne Naturverjüngung angesiedelt hat. Diese stellt jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls nicht die natürliche Art Ilex aquifolium dar, da sie vom angepflanzten Material abstammen wird. Der überwiegenden Mehrzahl der Ilexpflanzen ist der hybride Status anzusehen. Schwieriger ist die Differenzierung der Ilex aquifolium Sorten, welche entgegen den Behauptungen in der NABU-Stellungnahme durchaus große Bäume werden können. So beispielsweise die Sorten ‚Cameliifolia‘ und ‚Hendersonii‘ (MORE, WHITE 2005), welche im Übrigen der Normalform recht ähnlich sind. Allerdings werden in der Stellungnahme auf Seite 8 „Zuchtformen“ genannt. Zahlreiche Ilexsorten entstammen jedoch Zufallssämlingen und wurden nicht gezüchtet. Viele Ilex aquifolium Sorten, so sie denn weibliche Blüten bilden, sind nur über ihre Früchte zu bestimmen, welche nur bei ausreichender Besonnung die dann sortentypische Ausprägung zeigen. Außerdem

kann nicht ausgeschlossen werden, dass Sorten, welche über andersartige Blätter definiert sind, zu Rückmutationen neigen, also zur Ausbildung von Blättern, welche wieder der Normalform gleichen. Dass es Sorten sind, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, da die Niederlande als Baumschulnation für die Kultivierung, Etablierung und Züchtung auch von Ilexsorten führend waren und sind. Das bekannteste Beispiel ist die Sorte ‚J-C. van Tol‘ aus Boskoop. Die herkömmliche Art hätte von den Vorfahren Herrn Küstermeyers auch im direkten Umland erworben werden können.

Die Standsicherheitsprobleme der beiden Ilex 42 und 59 zeigten sich im Laufe der Fällungsarbeiten, zudem Ilex 42 nur wenige Dezimeter von Eiche 41 entfernt stand. Es war aus technischer Sicht nahezu unmöglich den Baum bei Fällung der Eiche 41 beschädigungsfrei zu erhalten. Da das Grundstück und das Hofgehölz regelmäßig von Personen, ob mit Berechtigung oder ohne, aufgesucht wurde und wird, ist die Verkehrssicherung weiterhin maßgeblich. Der NABU selbst schreibt, dass nur die reine Art den Beschränkungen durch das Bundesnaturschutzgesetz unterliegt. Der Autor hatte zu keiner Zeit Stellung zu rechtlichen Fragen bezogen, da dies Sache von Rechtsanwälten und Gerichten ist und er nicht dazu befugt ist, rechtliche Auskünfte zu erteilen.

Aufgabe des Gutachters war es, die Verkehrssicherheit der Bäume auf dem Hofgehölz zu beurteilen und zu dokumentieren. Anschließend wurden **Empfehlungen** ausgesprochen. Diese haben beratenden Charakter. Ein Gutachter hat bei jeder Empfehlung auch die mögliche finanzielle Belastung der jeweiligen Eigentümer zu berücksichtigen. Dies ist elementarer Teil seiner Arbeit. Bei 103 noch lebenden Bäumen im Hofgehölz und den direkt angrenzenden Gehölzflächen handelt es sich um 3 Bergahorne, 2 Birken, 4 Buchen, 65 Eichen, 3 Eschen, 23 Fichten,

4 Spitzahorne und 17 Tannen. Keine dieser Baumarten ist in der Lage nach einer Kappung, und eine solche wäre aufgrund der Wuchsformen als „Waldbaum“ die einzige Möglichkeit, die **vom NABU geforderte Sanierung** zur Minimierung statischer Risiken durchzuführen, in der Lage wieder gesund und statisch sicherer wieder auszutreiben. Die Bäume, die eine Kappung überleben würden, wären anschließend regelmäßig zu pflegende Kopfbäume, deren Austriebe alle paar Jahre erneut eingekürzt werden müssten, damit sie nicht abbrechen. Dies in einer Höhe, welche den Einsatz von Hubarbeitsbühnen erfordern würde. Im Hinblick der überwiegend geringen Vitalität und den wurzelbürtigen Schäden zahlreicher Bäume wären die Erfolgsaussichten als ungenügend einzuschätzen. Aus diesem Grund ist eine Sanierung als unverhältnismäßig anzusehen. Zudem es keine kurativen Möglichkeiten gibt, von Stockfäule befallene Bäume zu heilen. Der Sinn der vom NABU erwähnten Seilsicherungen und Teileinkürzungen ist zu hinterfragen, da die meist kleinen Baumkronen keinen Spielraum zulassen. Die größer bekroten Randbäume erlitten dann die gleichen Effekte wie bei einer Kappung. Auch hier nennt der NABU nicht ein konkretes Beispiel.

Die Forderungen nach **Nachpflanzungen** zur Wiederherstellung der Bestandsstabilität in einem Zeitraum, der weitere Gefährdungen durch umstürzende Bäume ausschließt, entbehren aus fachlicher Sicht jeder Grundlage. Aufgrund der akuten Windwurf- und bruchgefährdung der Bäume des Hofgehölzes wachsen Nachpflanzungen nicht schnell genug heran. Sie müssten im Prinzip ab sofort Windschutz bieten, da jederzeit die verbliebenen Bäume hätten versagen können. Eine Nachpflanzung aus Eiche oder Buche würde rund 50 Jahre benötigen, um annähernd die Größe zu erreichen, welche nennenswerten Windschutz erzeugt.

Weiter führt der Verfasser aus: Schon im Zeitraum zwischen der Datenaufnahme und dem Beginn der Fällarbeiten haben zwei Bäume ihre mangelnde Verkehrssicherheit bewiesen. Eiche 49 ist umgestürzt und aus Ahorn 48 ist eine Kronenhälfte herausgebrochen. Zudem stellte sich am 06.01.2021 heraus, dass die mächtigste Eiche im Bestand, die keine Schäden oder Hinweise auf

solche aufwies, im Stamminneren komplett längs eingerissen war. Längsrisse destabilisieren einen Baum sehr effektiv. Hätte dieser über einen Meter dicke und 25 m hohe Baum versagt, wären unter Umständen Menschen auf dem nahegelegenen Parkplatz zu Tode gekommen.

Bei der **Nachkontrolle** am 06.01.2021 stellte sich heraus, dass die verbliebenen Bäume keinesfalls mehr stand- und bruchstabil waren, wie zuvor zumindest nicht ausgeschlossen. Diese erforderlichen Nachkontrollen erfolgen bei jeder Baumentnahme in Baumbeständen, da erst nach Entnahme ein exaktes Bild der Situation entsteht. Es sind keine neuen gravierenden Schäden festgestellt worden, sondern die vorhandenen mussten neu bewertet werden.

Geschützte Tierarten: Der Verfasser wurde von der Fa. Bünting beauftragt, das Hofgehölz auf Hinweise geschützter Tierarten hin zu untersuchen. Da dieser Themenkomplex kein Bestellungsgebiet des Verfassers ist, er aber in der Lage ist waldbezogene Tierarten zu bestimmen, wurde der Auftrag angenommen. In keinem der noch stehenden Bäume konnten während der Datenaufnahme Spechthöhlen vorgefunden werden. Tatsächlich dokumentierte der Verfasser am 28.12.2020 nachweislich in den Eichen 22, 23 und 24, sowie die Eichen 46, 63 und 65 jeweils bis zu vier nicht belegte Krähenester. Auch hier irrt der anonyme Verfasser des NABU, wenn er auf Seite 9 schreibt: „Ebenso erfasste und dokumentierte TORNOW die Saatkrähenkolonie... nicht...“. Fledermäuse besiedeln im Winter keine Baumhöhlen in Mitteleuropa, da sie bei Frost darin sterben würden. Vor dem Hintergrund kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich Fledermäuse zum Zeitpunkt der Fällung in den Bäumen befunden haben. Eine Baumhöhle konnte im Bereich des Hofgehölzes nur an Bergahorn 114 festgestellt werden. Diese Höhlung befand sich auf Erdniveau, scheidet somit als Sommerquartier für Fledermäuse aus. Dass adulte Hirschkäfer zur Zeit der Datenaufnahme nicht vorkommen, ist dem Verfasser bekannt. Da er jedoch die Streuschicht um jeden einzelnen Baum auf der Suche nach Hallimasch-Rhizomorphen im Laufe der Datenerhebungen eingehend untersucht hat, hätten zumindest seriöse Käferreste entdeckt werden können. Diese sind aus Chitin und zersetzen sich nur langsam.

OOWV vom 22.01.2021 zu a) und b)

Die Hinweise wurden im Rahmen des Ursprungsplanes berücksichtigt. Die Anschlüsse an die Kanalisation sind vorhanden.

Eine Verschärfung der Situation der Oberflächenentwässerung ist mit der Planung nicht verbunden, da das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten, ggf. zu versickern ist und nur gedrosselt entsprechend der Abflussmenge unversiegelter Flächen abgegeben werden darf. Die Begründung zum Bebauungsplan hat dies im Kapitel 4.9 bereits ausgeführt, die dafür erforderlichen Maßnahmen werden auf der Ebene der Erschließungsplanung konkretisiert.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 15.12.2020 zu a) und b) (2 Schreiben)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da Bauhöhen von über 30 m über Grund nicht erreicht werden, sind Beeinträchtigungen der Belange der Behörde nicht betroffen. Die Hinweise darauf, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich durch Emissionen aus dem Fluglärm etc. ergeben können, nicht anerkannt werden, wird ebenso auf die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen wie der zu dem Interessengebiet militärischen Funk, in dem sich das Plangebiet befindet.

EWE NETZ GmbH vom 05.01.2021 zu a) und b)

Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Deutsche Bahn AG vom 06.01.2021 zu a) und b)

Die Hinweise zu möglichen Emissionen aus dem Bahnbetrieb werden auf die Planzeichnung übernommen, Schutzmaßnahmen aus dem Betrieb sind daraus nicht ableitbar.

Vodafone Kabel Deutschland vom 20.01.2021 zu b)

Die Hinweise der Vodafone Kabel Deutschland werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Bürger 1 vom 10.08.2018 und 13.12.2020 zu a) und b) (2 nahezu inhaltsgleiche Schreiben)

Inhalt des Schreibens ist die Verfügbarkeit von Teilen des Grundstücks. Planungsrechtlich sind Eigentumsverhältnisse nicht relevant, soweit es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Nur bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss der Vorhabenträger die Verfügbarkeit über die beplanten Flächen nachweisen. Dies ist bei der vorliegenden Planung jedoch nicht der Fall. Nach Aussage des Investors werden voraussichtlich im April 2021 die Grundstücksangelegenheiten abschließend geregelt.

Bürgerin 2 vom 19.01.2021 zu a) und b)

Die Rodung der Bäume erfolgte vor dem Hintergrund, dass für einen nicht unerheblichen Teil der Bäume die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben war. Dies wurde durch einen Dipl.-Forstwirt und Dendrologen ausdrücklich und gutachterlich bestätigt. Eine entsprechende Aussage liegt auch dem Landkreis Vechta vor, so dass die Baumfällungen unter diesem Aspekt zulässigerweise erfolgt sind.

Mit der Planung ist voraussichtlich tatsächlich eine Verkehrszunahme zu erwarten, zumindest in diesem Quartier. Dieses wurde durch die IPW Ingenieurplanung Wallenhorst, untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind auch bereits in der Begründung zum Bebauungsplan wie folgt dokumentiert:

“Zusammenfassend wurde vom Gutachter empfohlen, aufgrund einer dann gleichmäßigen und moderaten Verkehrszunahme im Bereich der Keetstraße und Meyerhofstraße zwei Zu- und Ausfahrten einzuplanen. Dem wurde im Weiteren gefolgt, das abschließende Vorhabenkonzept basiert auf dieser Rahmenbedingung.

Zur Optimierung der Verkehrsabläufe könnte jedoch eine Optimierung der Programmierung der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt 1 (Dinklager Straße/Keetstraße/Vechtaer Straße/Bakumer Straße) vorgenommen werden, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Reduzierungen der auf der Keetstraße festgestellten Rückstaulänge von 59 m (Spitzenstunde) können damit zwar nicht erzielt werden, allerdings kann die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Sollte nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zur Keetstraße realisiert werden, sind Beeinträchtigungen in der Ausfahrt zu erwarten.

Eine Optimierung ist bereits am Knotenpunkt 1 Dinklager Straße/Vechtaer Straße/Bakumer Straße/Keetstraße erfolgt, so dass derzeit nach der Rotphase der Bakumer Straße und Keetstraße Vorrang eingeräumt wird.

Weiterhin gelangen die Gutachter zu dem Fazit, dass die vorhandenen und prognostizierten Verkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet als weitestgehend unproblematisch zu bewerten sind. Allerdings führt die Verkehrszunahme im westlichen Untersuchungsbereich teilweise zu einer Verschlechterung der Verkehrsqualität.

Aus diesem Grunde wurde vom Gutachter die Errichtung einer Linksabbiegehilfe auf der Keetstraße mit einer Aufstelllänge von 12 m empfohlen. Die Fahrbahn sollte einseitig in Rich-

tung des Parkplatzes um 1,50 m aufgeweitet werden, wobei der Fuß- und Radweg zu verschwenken ist.

Die Straßenparzelle verfügt hier über eine ausreichende Breite, um diese Anforderungen erfüllen zu können.

Im Bereich der Meyerhofstraße sind Aufweitungen der Fahrbahn nicht erforderlich.

Die prognostizierten Verkehrsmengen werden auch an den Schulwegen als unproblematisch eingestuft, da die Zunahme von KFZ-Mengen unter 10 % liegen wird.

Die Erschließung des Plangebietes ist somit als gesichert anzusehen“

Diese Aussagen werden als ausreichend angesehen.

Von den in dem Bereich bereits bestehenden Märkten und dem zusätzlich geplanten Familia-Markt werden Synergie-Effekte erwartet. Dies gilt auch so für die reine Innenstadtlage mit einer noch differenzierteren Angebotsstruktur, die auch zu Fuß auf kurzem Wege erreichbar ist. Dies wird auch deshalb erwartet, weil der jetzige Familia-Standort bei weitem entfernter von der Innenstadt gelegen ist. Auch unter diesem Aspekt sind Belegungen für die Innenstadt zu erwarten, auch wenn nur ein gewisser und sicherlich schwer quantifizierbarer Anteil an Besuchern der Märkte dieses Angebot nutzen wird.

Eine Ersatzaufforstung wird im Bereich der Südlohner Unteren Mark als Kompensation vorgenommen. Die nach der Biotopwertbilanzierung erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 189/146 und 73/2, Flur 52 Gemarkung Lohne im räumlichen Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Waldersatz umgesetzt. Unter Beachtung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion der im Plangebiet betroffenen Waldfläche erfolgt die Ersatzwaldaufforstung im Verhältnis 1 : 1,5 bzw. in einer Flächengröße von 4.438,5 m².

Die Ersatzwaldaufforstung erfolgt mit standortgerechten heimischen Gehölzen in Abstimmung mit der zuständigen Forstberatungsstelle und der Unteren Waldbehörde des Landkreises Vechta.

Bürgerinitiative „Pro Wald“ vom 23.01.2021 zu a) und b)

Nach dem Verkehrssicherheitsgutachten des Dipl.-Forstwirt Nils Tornow, von der LWK Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen, Baumwertermittlung vom 11.1.2020 über den Zustand von 155 Bäumen auf der Hofstelle Küstermeyer waren insgesamt ca. 110 Bäume nicht mehr vital oder durch die Herausnahme nicht mehr standsicher. Über dieses Gutachten wurde auch in der Sitzung des Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschusses vom 08. September 2020 öffentlich informiert. Die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht und damit die Schadensabwehr von ggf. schweren Personenschäden durch herabfallende Äste oder umstürzende Bäume durch den Eigentümer dieser Hofstelle ist nach Auffassung des Landkreises Vechta und der Stadt Lohne höher zu gewichten als die festgesetzte Bindungsfläche im Bebauungsplan Nr. 20 E oder die Einstufung von Teilen des Hofgehölzes als Bestandteil des Baudenkmals. Auch ist weder vom Landkreis Vechta noch von der Stadt Lohne eine spezielle Genehmigung für die Herausnahme dieser Bäume entsprechend des Verkehrssicherheitsgutachtens erforderlich. Nach schriftlicher Anfrage des Eigentümers zu den geplanten Baumfällungen gab es demzufolge weder von der Unteren Naturschutzbehörde noch von der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Vechta einen Hinweis auf unzulässige Handlungen. Auch die im Rahmen der Fällarbeiten erforderliche weitere Herausnahme von Bäumen wurde mit Stellungnahme des Baumgutachters vom 29.12.2020 begründet und vom Landkreis Vechta, Untere Naturschutzbehörde, nicht beanstandet.

Die Bürgerinitiative verweist auf den bisher rechtskräftigen Ausgangsbauungsplan Nr. 20 E. Dabei geht sie in unzutreffender Weise von der Annahme aus, dass damit ein dauer-

hafter Planungsbestand geschaffen wurde, dessen Zielkonzeption in der Form der nunmehr vorliegenden Planung nicht geändert werden dürfte.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 E sollen die Bereiche nordöstlich der Keetstraße sowie Flächen direkt angrenzend zur Innenstadt neu beordnet werden. Im Bebauungsplan Nr. 20 E (2006) wurden dabei Kern- und Mischgebiete (im Norden) entwickelt, die einerseits zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (LIDL) mit ca. 1.300 qm Verkaufsfläche führte sowie andererseits innerstädtisches Wohnen sichern und weiterentwickeln und auch die Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ermöglichen sollte.

Nun haben sich in den letzten Jahren außer dem Bau eines Discounters weder der Gewerbe- noch der Dienstleistungssektor im nördlichen Bereich der Hofstelle Küstermeyer wie geplant weiterentwickelt. Im Gegenteil, durch den Leerstand eines Möbelhauses, eines ehemaligen Getränkemarktes sowie des Funktionsverlustes eines Autohauses, das inzwischen keine Vertragswerkstatt mehr ist, kann dieser Bereich zwischen Meyerhofstraße und Klapphakenstraße und somit direkt in der Lohner Innenstadt als Handels- und Gewerbebrache und damit als städtebaulicher Missstand eingestuft werden.

Aus dem o.a. Entwicklungsziel, der derzeitigen Situation vor Ort, auf Grund des zunehmenden Funktionsverlustes der Lohner Innenstadt, dokumentiert durch Leerstände und einer geringen Frequenz in der Fußgängerzone und um zukünftig die Zentralität der Innenstadt wieder herzustellen und dadurch Menschen in die Innenstadt zu bringen, wurde vom Verwaltungsausschuss am 02.04.2013 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 E – 1. Änderung „Keetstraße/Meyerhofstraße“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden erfolgte vom 27.06.2018 bis zum 17.08.2018 und die 1. öffentliche Auslegung vom 21.12.2020 bis zum 29.01.2021. Weiterhin befanden sich die Planunterlagen auf Grund einer Änderung der prozentualen Verteilung der periodischen und aperiodischen Sortimente im Verbraucher – und Drogeriefachmarkt (textliche Festsetzung Nr. 1) in einer 2. öffentlichen Auslegung. Es kann somit nicht davon ausgegangen werden, dass die Öffentlichkeit und die politischen Gremien der Stadt Lohne nicht hinreichend und entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches zur öffentlichen Beteiligung informiert worden wären.

Die von der Neukonzeption betroffene Waldfläche wird nach den Anforderungen des Waldgesetzes und in Abstimmung mit der zuständigen Waldbehörde durch die Schaffung neuer Waldfläche außerhalb des Plangebietes ausgeglichen (s.a. Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises Vechta).

Bemessungsgrundlage für den Waldersatz ist das Waldgesetz. Der von der Bürgerinitiative benannte Wertfaktor des „Osnabrücker Modells“ ist für die Ermittlung des Waldausgleiches nicht maßgeblich.

Der im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigende Umgebungsschutz für das Baudenkmal Hofstelle Küstermeyer, das zu größeren Teilen außerhalb des hier vorliegenden Bebauungsplanes liegt, ist von der Stadt Lohne mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt worden. Hierzu wird der vorliegende Masterplan entsprechend der Hinweise der Denkmalbehörde geändert und dann als Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Lohne und dem Vorhabenträger festgeschrieben.

Stadt Diepholz vom 18.03.2021,

Die Hinweise der Stadt Diepholz werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Vor-Ort-Besichtigung wurde der Rossmann Drogeriemarkt in Diepholz (Lappenberger Rott) von der GMA aufgenommen. Allerdings wurde dieser Markt in der Tabelle 9 (Strukturprägende Wettbewerber im periodischen Bedarf in Diepholz) versehentlich nicht mit aufgeführt. Da die Stadt Diepholz nicht mit zum Einzugsgebiet der Vorhaben gerechnet wurde und insofern

auch keine Umsatzumverteilungen anzunehmen sind, hat die fehlerhafte Darstellung in Tabelle 9 keinen Einfluss auf das Ergebnis.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 20.04.2021

Die Hinweise der IHK werden zur Kenntnis genommen. Es wird dabei auf die Abwägung der 1. öffentlichen Auslegung verwiesen, in der Folgendes ausgesagt wurde. *„Der Empfehlung der IHK kann nicht gefolgt werden, da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Angebots Bebauungsplan handelt, in dem die Fokussierung auf „nur einen“ Verbraucher- und Drogeriemarkt entsprechend des Urteils vom Bundesverwaltungsgericht vom 17.10.2019 – BVerwG 4 CN 8.18 nicht zulässig ist. Die angesprochene Festsetzung wird daher beibehalten.“*

Weitere eingegangene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange (s. Liste u.a.) sowie der LIDL Vertriebs GmbH vom 13.04.2021 bezogen sich nicht auf die prozentualen Anteile der periodischen und aperiodischen Sortimente in der textlichen Festsetzung Nr. 1 und sind daher für dieses Verfahren nicht von Belang. Inhaltlich behandeln diese Stellungnahmen z.B. vorhandene Leitungsverläufe oder die Parkplatzsituation an einem vorhandenen Verbrauchermarkt, die zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Ausbaumaßnahmen berücksichtigt werden.

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 09.03.2021
- Freiwillige Feuerwehr Stadt Lohne vom 11.03.2021
- EWE Netz GmbH vom 22.03.2021
- OOWV vom 19.04.2021
- Vodafone GmbH vom 19.04.2021

Während des Vortrages der Verwaltung rief der Vorsitzende Herr Frye aufgrund von Zwischenrufen zur Ordnung auf.

Die Verwaltung erläuterte, dass mit der Bünting Gruppe ein entsprechender städtebaulicher Vertrag u. a. über die Herstellung/Kostenübernahme einer Linksabbiegespur in der Keetstraße, der Herstellung einer Zufahrt in Höhe der Falkenbergstraße, der Umsetzung des Masterplanes sowie die Kostenübernahme der Planung und evtl. weiterer erforderlicher Gutachten, abgeschlossen werden soll. Mit dem Eigentümer des Grundstücks soll zudem ein städtebaulicher Vertrag über den zu schaffenden Waldersatz geschlossen werden.

Ausschussmitglied Dr. Neubauer wandte sich gegen die Planung und führte aus, dass nach den Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes Nr. 20 E der Waldbestand und die Hofstelle langfristig gesichert werden sollten. Nach seiner Auffassung sei es inakzeptabel, auch gegenüber der Lohner Bevölkerung, von diesem Planungsziel abzuweichen. Kritisiert wurde zudem die Beurteilung der Stellungnahme des NABU. Zum Baumgutachten wurde ausgeführt, dass dieses nach wie vor angezweifelt werde. Die darin enthaltenen Fotos und die dazugehörigen Datumszeiten würden nicht übereinstimmen. Moniert wurde, dass die ihm seiner Zeit zugesagten Originalaufnahmen der angefertigten Fotos noch nicht zur Verfügung gestellt wurden.

Ein Ausschussmitglied sprach sich für die Planung aus und verwies darauf, dass umfangreiche Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Zudem verspreche er sich durch die Planung Impulse für die Lohner Innenstadt.

Die Verwaltung erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass die Durchsetzung der Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages sich aus dem allgemeinen Vertragsrecht ergeben

würde. Bürgermeister Gerdesmeyer führte dazu aus, dass einzelne Punkte, wie z. B. die Sicherstellung des Waldersatzes, auch dinglich abgesichert werden könnten. Im Übrigen werde davon ausgegangen, dass die Bünting Gruppe vertragliche Vereinbarungen einhalten und umsetzen werde.

In einem weiteren Wortbeitrag verwies Ausschussmitglied Dr. Neubauer auf einen OV-Artikel vom 06.0.22020, in dem seitens der CDU-Fraktion angekündigt wurde, dass deutlich mehr als die rechtlich vorgeschriebene Kompensation durchgeführt werden solle. Dies sei in der heute vorgestellten Planung nicht erfolgt. Kritisiert wurde zudem die Aktualität des faunistischen Gutachtens aus dem Jahr 2015 und, aufgrund der großflächigen Versiegelung, auf die Konsequenzen bei Starkregenereignissen hingewiesen.

Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass Waldersatz im Verhältnis 1 zu 1,5 geschaffen werde und in dem Bereich zusätzlich 90 Bäume gepflanzt werden. Zur Ableitung des Oberflächenwassers wurde ausgeführt, dass im Rahmen der Erschließungsplanung vom Landkreis Vechta geprüft werde, ob die hydraulischen Kapazitäten der Entwässerungsanlagen für die zukünftig zu erwartenden Einleitungsmengen ausreichen.

Bürgermeister Gerdesmeyer führte aus, dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 E auf Grundlage der Planungshoheit des Stadtrates ein legitimes, demokratisches Verfahren sei, welches offen und transparent durchgeführt werde. Zum Waldersatz wurde erläutert, dass die Fällung der Bäume vom Grundstückseigentümer aus Verkehrssicherheitsgründen erfolgt sei. Die Fällung sei nicht Bestandteil bzw. Anlass der Planung, gleichwohl werde ein vollwertiger Ersatz geschaffen und zudem 90 neue Bäume auf dem Gelände gepflanzt. Bürgermeister Gerdesmeyer wies zudem auf die jetzt vorhandene Brachfläche hin, die einer sinnvollen städtebaulichen Bebauung zugeführt werde.

In einem Wortbeitrag wandte sich ein Sprecher der SPD-Stadtratsfraktion gegen die vorgestellte Planung. Grundsätzlich sei die Ansiedlung eines FAMILA-Marktes in Lohne zu begrüßen, der gewählte Standort sei jedoch nicht geeignet. Gleichwohl sei dieser Standort von langer Hand bereits frühzeitig geplant und die Argumentation der SPD-Stadtratsfraktion gegen diesen Standort nicht berücksichtigt worden. Anhand des EDEKA-Fachmarktcenters wurde erläutert, dass auch dieser Standort FAMILA zu keiner Belebung der Innenstadt beitragen werde.

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Die 74. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und der Bebauungsplan Nr. 20E – 1. Änderung für den Bereich zwischen der Keetstraße und der Meyerhofstraße sowie die Begründungen hierzu werden als Satzung beschlossen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 9, Nein-Stimmen: 5

4. **80. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und Bebauungsplan Nr. 159 für den Bereich nördlich Landwehrstraße/westlich und östlich Am Grevingsberg mit örtlichen Bauvorschriften**
 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) **Erneute öffentliche Auslegung**
Vorlage: 61/009/2021

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Nagel vom TÜV-Nord.

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf der 80. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und Bebauungsplan Nr. 159 für den Bereich nördlich Landwehrstraße/westlich und östlich Am Grevingsberg mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründungen vom 08.07.2019 bis zum 23.08.2019 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.

F.) 80. Änderung des Flächennutzungsplans '80

B.) Bebauungsplan Nr. 159

A) **Bürger und Öffentlichkeit, die Hinweise und Anregungen gegeben haben:**

Anregungen im Originaltext vorweg – aus Datenschutzgründen anonymisiert

Verfahren nach § 3 (2) BauGB

1 **Bürger 1, 26.08.2019 (B)**

Eingabe 1 – Bürger 1	<p>Entsprechende Einwendungen begründen wir wie folgt:</p> <p>Ihnen ist bekannt, dass unser Mandant teilweise Eigentümer der von ihnen beplanten Grundstücke ist, weiterhin aber auch unmittelbar angrenzender Grundstückseigentümer, was die weitergehenden Flächen des von Ihnen beplanten Bereiches betrifft. Im Eigentum unseres Mandanten stehen die Flurstücke 222/1, 223/3, 223/5, 223/6, 223/7 sowie 219/2.</p> <p>Auf diesen Grundstücken befindet sich der Garten- und Landschaftsbaubetrieb der Firma Middendorf Gartenbau GmbH, die Pächterin eines Großteils der im Eigentum unseres Mandanten stehenden Flächen ist. Weiterhin befindet sich auf diesen Betrieb auch die Betriebsleiterwohnung unseres Mandanten, in der dieser mit seiner Familie wohnhaft ist.</p> <p>Bei dem Betrieb handelt es sich um ein bestandsgeschütztes bereits seit ca. 100 Jahren geführtes Unternehmen.</p> <p>Auf einer Teilfläche des Flurstücks 219/2 hat der Betrieb eine Arbeitsplatzstätte eingerichtet, auf der durchgehender Betrieb mit den Maschinen unseres Mandanten stattfindet. Hier werden Auf- und Abladearbeiten, aber auch die Bearbeitung von Steinen, Grün etc. durchgeführt. Es finden Arbeiten wie folgt statt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traktorenbewegungen zum Auf- und Abladen • Fräsarbeiten
-------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeiten mit Motorsägen • Radladerarbeiten (Es stehen fünf Radlader zur Verfügung.) • Arbeiten für den Winterdienst • Holzerkleinerung und -spaltung (geplant ist ggf. die Erweiterung auch durch Bearbeitung zu Hackschnitzeln) • Holzhäckseln (Eine entsprechende Maschine ist vorhanden.) <p>In dem der vorgelagerten Bereich zur Landwehrstraße hin befindet sich ein Teil der Baumschule, der ebenfalls auch mit größeren Maschinen ständig bearbeitet werden muss.</p> <p>Weiterhin befindet sich auf dem Flurstück 222/1, in dem zum ehemaligen Betonwerk hin befindlichen Bereich ein Leerplatz für Steine, Kantensteine etc., der ebenfalls durchgehend mit schweren Maschinen befahren werden muss, um auch hier Auf- und Abladearbeiten durchzuführen. Daneben befindet sich eine Lagerhalle bzw. Maschinenhalle, auf die auch eine PV-Anlage aufgebracht wurde.</p> <p>Darüber hinaus befinden sich auf den Flurstücken 223/7, 223/5 und 223/3 Gewächshäuser und betrieblich genutzte Gebäude, weiterhin auch das Betriebsleiterwohnhaus.</p> <p>Einzelheiten sind Ihnen bekannt, sodass eine weitergehende Darstellung derzeit nicht für erforderlich erachtet wird.</p>
Beschlussempfehlung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Eingabe 2 – Bürger 1	<p>Nach hier vorliegenden Unterlagen beabsichtigt die Stadt Lohne nunmehr einen Teilbereich des ehemaligen Betonwerkes auf den Flurstücken 236/9 und 220/1 als allgemeines Wohngebiet zu überplanen. Überplant werden soll darüberhinausgehend auch das Flurstück 219/2 unseres Mandanten, welches teilweise Mischgebiet werden soll, die weiteren im Eigentum unseres Mandanten stehenden Flurstücke allgemeines Wohngebiet werden sollen.</p> <p>Es liegt auf der Hand, dass diese Vorhaben mit dem eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb unserer Mandanten in keinsten Weise im Einklang stehen kann.</p> <p>Der Betrieb unserer Mandanten wirft starke Lärm- und auch Staubemissionen aus, die in keinsten Weise mit einem allgemeinen Wohngebiet oder aber Mischgebiet in Einklang zu bringen sind.</p> <p>Die vorbeschriebenen Arbeiten mit entsprechenden Geräten führen unsere Mandanten in genehmigter Form durch. Dieses war in der Vergangenheit auch unproblematisch, da angrenzend das ehemalige Betonwerk betrieben wurde. Dieses nun in Form eines Bebauungsplanes in ein allgemeines Wohngebiet umzuwidmen, würde für unseren Mandanten eine erhebliche Beeinträchtigung des Gewerbebetriebes nach sich ziehen, da die von dem Betrieb ausgehenden Lärmimmissionen nicht mit Wohnen in Einklang zu bringen sind.</p> <p>Laut Auskunft unserer Mandanten soll auch bereits ein Lärmschutzgutachten eingeholt worden sein, in dem der Sachverständige einen Austausch der eingesetzten Geräte durch leisere Geräte als Problemansatz ausführt. Dieses ist für unseren Mandanten selbstverständlich nicht zumutbar und wird auch von unserem Mandanten so nicht akzeptiert. Völlig unberücksichtigt bleibt offensichtlich auch, dass auf dem Betriebsgelände unseres Mandanten durchgehender Fahrzeugverkehr mit Traktoren, Radlader etc. stattfindet. Weiterhin auch die Holzhäckselarbeiten und später, bei Bedarf Hackschnitzelarbeiten, neben dem Einsatz von Fräsarbeiten und Motorsägearbeiten dazukommt.</p>

	Wir möchten Sie insoweit bitten, uns das Lärmschutzgutachten zu übermitteln, damit insoweit ergänzend ausgeführt werden kann.
Beschlussempfehlung	<p>Zwischen der neu geplanten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Betonwerk und der Gärtnerei wird im weiteren Planverfahren ein sonstiges Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt (Discounter) festgesetzt, der einen Puffer zwischen den vorhandenen (Gartenbaubetrieb) und geplanten (Wohngebiet) Nutzungen darstellt. Die Kosten für die Umstellung der erforderlichen Kettensägen auf Elektrokettensägen werden vom Investor, der auf der Fläche des ehemaligen Betonwerkes die geplante Wohnbebauung entwickeln möchte, übernommen.</p> <p>Zur Überprüfung der Lärmimmissionen wurde eine neue schalltechnische Berechnung in Auftrag gegeben, die sowohl die Immissionen der betreffenden Gärtnerei als auch des neu geplanten Lebensmitteldiscounters ermittelt und die Auswirkungen auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen (Wohnbebauung) abschätzt.</p> <p>Zum Schutz des geplanten Wohngebietes sind folgende flankierende Schallschutzmaßnahmen an der Grenze zum Garten- und Landschaftsbaubetrieb über eine privatrechtliche Regelung vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine 2 m hohe und ca. 14 m lange Schallschutzwand an der Südseite des Steinlagers und eine • 3 m hohe und ca. 8,5 m lange Schallschutzwand zwischen der Nordseite des Nahversorgermarktes und der Südseite der Abstellhalle des Gartenbaubetriebes sind zu errichten. Die Höhen beziehen sich auf das Geländeniveau der Abstellhalle und des Steinlagers. <p>Die Kosten für diese Schallschutzmaßnahmen trägt der Investor des neuen Wohnquartiers. Mit diesen Maßnahmen und der Schallabschirmung des Marktgebäudes unterschreiten die Geräusche des Gartenbaubetriebes im geplanten Wohngebiet den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage deutlich. In Nächten ohne Winterbetrieb wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) unterschritten. In Nächten mit Winterdienst wird der Immissionsrichtwert um weniger als 5 dB(A) überschritten. Aber auch bei den letztgenannten nächtlichen Überschreitungen wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) eingehalten. Da auch in Mischgebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, handelt es sich bei den vorliegenden Immissionswerten nicht um gesundheitsschädlichen Lärmemissionen. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit gesichert. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Überschreitungen der Nachtwerte ausschließlich durch den vom Gartenbaubetrieb betriebenen Winterdienst verursacht werden. Die Häufigkeit dieser Winterdienste nimmt in den letzten Jahren zunehmend ab und kann daher nahezu als seltenes Ereignis eingestuft werden.</p> <p>Insgesamt handelt es sich bei diesem Standort um eine Gemengelage, in der lärmintensivere Betriebe wie der Gartenbaubetrieb und das ehemalige Betonwerk in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung bestehen und bestanden. Konflikte diesbezüglich sind bisher nicht bekannt geworden. Aufgrund der erheblichen Wohnungsnachfrage hält die Stadt Lohne die Entwicklung dieses Standortes zur Schaffung neuen Wohnraums trotz der erhöhten Immissionswerte für vertretbar.</p> <p>Auf den Flächen des Gartenbaubetriebes ist auf Grund der vorhandenen vom Betreiber selber verursachten Lärmemissionen eine Erweiterung der Wohnbebauung nicht möglich. Bei den vorhandenen Gebäuden orientieren sich zur Wahrung des Bestandsschutzes die Baugrenzen an die Grundrisse der Gebäude. Die Baugrenzen werden daher eng um die bestehende Bebauung</p>

	<p>festgesetzt. Zudem wird das in diesem Bereich bisher geplante allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzung eines Mischgebietes ersetzt.</p> <p>Demnach werden die gewerblichen Nutzungen des ansässigen Gartenbaubetriebes nicht mehr als bisher (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber der schon jetzt vorhandenen Wohnbebauung) eingeschränkt und darüber hinaus neuer erforderlicher Wohnraum auf einer Gewerbegebietsbrauche geschaffen.</p>
--	---

<p>Eingabe 3 – Bürger 1</p>	<p>Weiterhin sollen nach einem Vermerk des Planungs- und Umweltamtes vom 19.06.2019 für unseren Mandanten Kosten i. H. v. 62.797,71 € für den Waldersatz bzw. Ersatz von Wertpunkten anfallen. Auch dieses kann und wird unser Mandant selbstverständlich nicht akzeptieren.</p> <p>Wie auf dem Grundstück unseres Mandanten selbst beabsichtigte Festsetzung in Form eines Bebauungsplanes als Mischgebiet oder auch allgemeines Wohngebiet widerspricht ebenfalls elementar den tatsächlichen ausgerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb unseres Mandanten.</p> <p>Unser Mandant berichtet uns im Weiteren, bereits vor ca. vier Jahren bei der Stadt Lohne eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Lagerhalle eingereicht zu haben, zu der die Stadt Lohne auch wohl ihr Einvernehmen erteilt haben soll, die allerdings – aus hier nicht nachvollziehbaren Gründen – bis zum heutigen Tage nicht beschieden worden ist. Bitte teilen Sie uns insoweit mit, ob diese Bauvoranfrage überhaupt an den zuständigen Landkreis zur Entscheidung vorgelegt worden ist bzw. in welcher Entscheidungsphase sich diese Bauvoranfrage befindet.</p> <p>Unser Mandant berichtet uns weiter, bereits im Jahre 2016 oder 2017 einen Baugenehmigungsantrag eingereicht zu haben, über den bis dato ebenfalls noch nicht entschieden worden ist. Zur Begründung wird ausgeführt, die Stadt Lohne befindet sich derzeit in der Überplanung mit dem Bebauungsplan. Diese Argumentation ist selbstverständlich nicht haltbar. Wenn tatsächlich hierüber bis dato mit der Begründung nicht entschieden worden ist, die Stadt Lohne befinde sich in der Planungsphase, hätte ihrerseits ein Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches mit entsprechender Beschlussfassung zur Veränderungssperre erfolgen müssen. Nichts davon ist geschehen. Tatsächlich ist die eingereichte Bauvoranfrage bereits so zu behandeln, als sei eine planungsrechtliche Zulässigkeit gegeben mit der Folge, dass auch dem Baugenehmigungsantrag zu entsprechen ist. Auch insoweit erbitten wir ihre Stellungnahme.</p> <p>Derzeit haben wir davon abgesehen, uns diesbezüglich an den Landkreis Vechta zu wenden, entsprechendes bleibt allerdings ausdrücklich vorbehalten.</p> <p>Unsere Mandanten betonen, sich nicht generell gegen die Überplanung des Bereiches stellen zu wollen. So, wie derzeit die Überplanung stattfindet, können und werden unsere Mandanten dieses allerdings nicht akzeptieren. Unsere Mandanten stehen insoweit unter Beteiligung des Unterzeichners – gerne zur Besprechung der Angelegenheit zur Verfügung, sollte dieses ihrerseits gewünscht sein. Für diesen Fall müssten dann allerdings konkrete und konstruktive Vorschläge ihrerseits vorgelegt werden, aus denen ersichtlich ist, wie die Belange unseres Mandanten berücksichtigt werden können.</p> <p>Sollte der Bebauungsplan in dieser Phase dennoch beschlossen werden, werden wir unseren Mandanten empfehlen, Normenkontrollklage zu erheben. Hierauf weisen ausdrücklich hin.</p> <p>Mit der Bitte um Stellungnahme verbleiben wir.</p>
---------------------------------	--

Beschlussempfehlung	<p>Die Kompensationskosten der Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Veränderungen in der Planung verringert. Auf den Flächen des Einwenders werden zur besseren Verträglichkeit mit dem vorhandenen Gartenbaubetrieb zukünftig Mischgebiete festgesetzt.</p> <p>So wird die zulässige GRZ von derzeit 0,4 (WA) bzw. 0,6 (MI) auf 0,2 reduziert. Damit verringert sich der überbaubare Bereich auf ein Maß, welches für den bestehenden Betrieb ausreichend ist und gleichzeitig die Kompensationskosten erheblich reduziert. Darüber hinaus sind in einem Mischgebiet Gartenbaubetriebe allgemein zulässig, womit die Verträglichkeit dieser Nutzung besser geregelt wird.</p> <p>Bezüglich des Waldersatzes für den südlichen Bereich des Gartenbaubetriebs liegt der Stadt Lohne eine Fläche des Einwenders vor, die als Waldersatz zur Verfügung gestellt werden könnte. Bis zum Satzungsbeschluss wird die erforderliche Waldersatzfläche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta in die Planung eingestellt.</p> <p>Die Bauvoranfrage und der Baugenehmigungsantrag sind nicht Bestandteil dieses Planverfahrens. Sie werden im Weiteren vom zuständigen Bauordnungsamt des Landkreises Vechta behandelt.</p>
---------------------	--

2 Bürgerin 2, 26.08.2019 (B+F)

Eingabe	<p>Grund unserer Beauftragung ist in erster Linie die Tatsache, dass nach Auffassung unserer Mandantin die Festlegung der Grenzen des Bebauungsplanes abwägungsfehlerhaft ist. Unsere Mandantin ist einmal Eigentümerin des im Plangebiet gelegenen Grundstückes „Am Grevingsberg 12“ und zum anderen der Flurstücke 231 und 232 der Flur 22 sowie dazu Miteigentümerin der Flurstücke 229 der Flur 22. Alle drei zuletzt genannten Grundstücke liegen letztlich nördlich des durch die oben genannte Änderung der Bauleitplanung erfassten Grundstücksbereiches und grenzen an eine Grundstücksfläche an, auf der sich ein ehemaliger Putenstall befindet, der heute wohl gewerblich genutzt wird.</p> <p>Unsere Mandantin bzw. ihr Rechtsvorgänger hatte bereits im Jahre 1975 eine Bauvoranfrage im Hinblick auf die Flurstücke 233 und 234 gestellt, die letztlich wohl zunächst am Fehlen einer Abwasserleitung gescheitert ist. Das Schreiben der Stadt Lohne vom 23.12.1975 fügen wir zu Ihrer Kenntnisnahme hier neben der Anlage bei. Auch in der Folgezeit hat man immer wieder gegenüber der Stadt Lohne erklärt, an einer Bebauung der fraglichen Grundstücke bis hin zum Putenstall interessiert zu sein, sodass dort eigentlich die Kenntnis bestanden haben müsste, dass man an einer baulichen Nutzung der Grundstücke durchaus interessiert ist. Vor dem Hintergrund der bestehenden Knappheit an Wohnraum und auch an geeigneten Grundstücken verwundert es daher etwas, dass die beteiligten Eigentümer im Rahmen der offenbar vom Eigentümer des früheren Betonwerkes angestoßenen Änderungen der Bauleitplanung nicht im Vorfeld beteiligt wurden und in die Planungen einbezogen wurden.</p> <p>Letztlich rührt das Bestehen der mit Eigentümergemeinschaft hinsichtlich des Flurstücks 229 auch aus dem Bestreben der Nachbarschaft, eine weitere Wohnbebauung an dieser Stelle zu ermöglichen. Die Nachbarschaft ist entsprechend vorgeprägt, wie sich aus den vorhandenen Wohnhäusern auf beiden Seiten der Straße Am Grevingsberg ergibt. Die fraglichen Flächen sind auch nicht mit Wald bestanden, wie sich aus einer über Google Earth abgefragten Luftbildaufnahme ersehen lässt. Danach handelt es sich eher um Unland, welches sich ohne weiteres und ohne große Eingriffe in Natur und Land-</p>
---------	---

schaft in den fraglichen Bebauungsplan eingliedern ließe.

Erstaunlich ist, dass auf der Luftbildaufnahme bereits eine Bebauung der Flurstücke 225/1 und 224/1 erkennbar ist, welche sich weder auf der Planzeichnung im Bebauungsplanentwurf noch in den katasteramtlichen Zeichnungen finden lässt. Insoweit ist offenbar im Rahmen einer Lückenbebauung bereits eine weitere Wohnbebauung vorgenommen worden, die die Vorprägung des Bereiches, zu dem auch die Flurstücke unserer Mandantschaft gehören, letztlich nur bestätigt.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen wird gebeten, zu berücksichtigen, dass die Flurstücke unserer Mandantin für eine Wohnbebauung ebenso zur Verfügung stehen, wie die benachbarten Grundstücke und insbesondere die Flächen des ehemaligen Betonwerkes. Angeregt wird insoweit, das Gebiet des Bebauungsplanes um die fraglichen Flächen zu erweitern, gegebenenfalls bis einschließlich den ehemaligen Putenstall, der inzwischen ja gewerblich genutzt wird. Auch insoweit erscheint eine Überplanung wegen der Nähe zum neuen Plangebiet geboten und die Nichtberücksichtigung insbesondere der Flächen unserer Mandantin abwägungsfehlerhaft.

23/08/2019 11:16 Kanzlei Tumbraegel Vechta

(FAX)+49 4441 926415

P.004/004



STADT LOHNE
DER STADTDIREKTOR

2842 LOHNE, den 23. Dezember 1975
Postfach 1369
Fernruf: (04442) 9038 3035

AZ: III -Bauamt- Me/Schm

Herrn
August Fröhle

2842 Lohne-Grevingsberg
=====

Betr.: Bauvoranfrage vom 25.11.1975

Sehr geehrter Herr Fröhle!

Bevor die Bauvoranfrage zur endgültigen Entscheidung an die Baugenehmigungsbehörde in Vechta weitergeleitet werden kann, ist die Abwasserbeseitigung zu klären. Wie Ihnen bereits mündlich bei der Ortsbesichtigung mitgeteilt wurde, kann die vorhandene Schmutzwasserleitung wegen der fehlenden Überdeckung im öffentlichen Verkehrsraum nicht bis zu Ihrem in Aussicht genommenen Kaufgrundstück verlegt werden. Eine Erschließungsmöglichkeit ist jedoch dann gegeben, wenn eine private Leitung, wie im anliegenden Plan schematisch dargestellt, auf Kosten der Anlieger hergestellt wird. Diese Leitung würde dann der Erschließung der Flurstücke 231, 232, 233 und 234 dienen. Ich empfehle daher, mit den Anliegern wegen gemeinsamer Erstellung dieser Leitung zu verhandeln. Nach Abschluß der Verhandlungen ist der Stadt Lohne eine Bestätigung von den beteiligten Grundstückseigentümern vorzulegen, daß die Leitung, wie im Plan dargestellt, nach näherer Angabe des Stadtbauamtes verlegt wird und die zu errichtenden Wohnhäuser an diese Leitung angeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß nach Anschluß der Gebäude von der Stadt Lohne Anliegerbeiträge für die Schmutzwasserkanalisation erhoben werden.

Anlage

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage:


(Meyer)

Beschlussempfehlung	<p>Die genannten Flurstücke werden nicht in die Planung mit aufgenommen. Die Kartengrundlage wird aktualisiert.</p> <p>Die Flurstücke nördlich des Geltungsbereiches (229 bis 234 der Flur 22) sind von Wald entsprechend § 2 NWaldG bestanden. Ebenfalls ist der Stellungnahme des Landkreises Vechta im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung zu entnehmen, dass es sich um Wald handelt. Diesen Flächen obliegt damit ein Schutzanspruch, der nicht mit der Ausweisung von Wohngebieten vereinbar ist. Zudem wird auch das von Wald bestandene Flurstück 228/2 im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich genommen, um nicht in diesen Biototyp einzugreifen.</p> <p>Darüber hinaus liegen die Flurstücke 231 bis 234 der Flur 22 innerhalb des großflächigen Landschaftsschutzgebietes LSG VEC 032 (Geestrücken mit seinen bewaldeten Gebieten zwischen Vechta und Steinfeld). „In einem Landschaftsschutzgebiet sind [...] alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen“ (§ 26 (2) BNatSchG). Somit ist auch die geforderte Entwicklung von Bauland nicht mit dem Landschaftsschutzgebiet vereinbar.</p> <p>Zudem würde mit einer Ausdehnung der Bauflächen die Wohnbebauung näher an einen ansässigen Geflügelschlachtbetrieb nördlich des Plangebietes rücken, was zu Problemen mit Geruchs- und Schallimmissionen führen würde. Aufgrund dessen werden Teile der nördlichen Wohnbaugrundstücke an der Straße <i>Am Grevingsberg</i> im Weiteren auch als lärmvorbelteter Bereich gekennzeichnet.</p> <p>Die Ausgestaltung des Geltungsbereiches liegt im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Lohne, welche aufgrund der o.a. Bedingungen keine Erweiterung in Richtung Norden vorsieht. Den naturschutzfachlichen Belangen wird damit entsprochen.</p>
---------------------	--

B) Träger öffentlicher Belange, die keine Hinweise und Anregungen haben:

Verfahren: § 4 (2) BauGB

- Forstamt Ankum (Niedersächsische Landesforsten)
- Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- Nowega GmbH
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbehörde und Verkehr
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover
- Landkreis Diepholz
- PLEdoc GmbH
- Avacon netz GmbH
- GASCADE Gastransport GmbH
- Stadt Vechta
- Exxon Mobil Production Deutschland GmbH
- Gastransport Nord GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

C) Träger öffentlicher Belange, die Hinweise und Anregungen gegeben haben:

(Anregung im Originaltext vorweg)

Verfahren: § 4 (2) BauGB

1	EWE Netz GmbH, 11.07.2019.....	25
2	Landkreis Vechta, der Landrat, 29.08.2019.....	25
3	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 26.08.2019.....	30
4	Oldenburgische Industrie- und Handelskammer , 27.08.2019	31
5	Telekom Deutschland GmbH, 21.08.2019.....	33

1 EWE Netz GmbH, 11.07.2019 (B+F)

Eingabe	<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können – damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Schutzbestimmungen der Leitungen sind im Rahmen von Ausbauplanungen von den Vorhabenträgern zu beachten. Für die vorliegende Planung ergeben sich durch die Schutzbestimmungen keine Veränderungserfordernisse.</p>

2 Landkreis Vechta, 29.08.2019 (B+F)

Eingabe 1 – Landkreis	Hinsichtlich der von mir wahrzunehmenden Belange bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Bedenken.
-----------------------	--

	<p><u>Städtebau</u></p> <p>Die Abstufung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Verlauf der Landwehrstraße. An der Einmündung zur Straße Am Grevingsberg ändert sich das Baugebiet in ein Mischgebiet. Somit befinden sich die Wohngebiete WA 3 und WA 4 östlich und westlich zwischen Mischgebieten. In der Begründung sollte auf die Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung eingegangen und das städtebauliche Konzept nachvollziehbar erläutert werden.</p> <p>Die Wohngebiete WA 3 und WA 4 auf den Flächen des ehemaligen Betonwerks haben sehr große Bautiefen. Eine innere Erschließung ist nicht vorgesehen, so dass keine im Wohngebiet typische Struktur mit kleinen Grundstücken entsteht. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von dreigeschossigen Gebäuden ermöglicht. In der Begründung sollte darauf eingegangen werden, welche städtebaulichen Absichten im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts mit den Festsetzungen verfolgt werden.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sowie das städtebauliche Konzept werden im Rahmen der Begründung näher ausgeführt.</p> <p>Folgender Passus wird sinngemäß in der Begründung ergänzt: <i>„Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in einem zusammenhängenden Konzept ermöglicht werden, welche durch eine private Erschließung erschlossen werden. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan keine innere Erschließung in diesem Bereich vorgesehen.</i></p> <p><i>Für die Vereinbarkeit mit den umgebenden Strukturen werden unterschiedliche Festsetzungen für die beiden allgemeinen Wohngebiete getroffen. Entlang der Landwehrstraße und angrenzend an die umliegenden Strukturen (WA 3) werden geringer Höhen bzw. eine geringere Geschossigkeit als im innenliegenden WA 4 festgesetzt, damit sich die neue Wohnbebauung in die Umgebung einfügt. Somit kann eine für Mehrfamilienhäuser angemessene Bebauung erfolgen, ohne die angrenzenden Strukturen zu beeinträchtigen.“</i></p>
Eingabe 2 – Landkreis	<p><u>Umweltschützende Belange</u></p> <p>Im Bestand ist aufgrund der annähernden Vollversiegelung der Industrie- und Gewerbeflächen (OGI/OGG) ein Wertfaktor von 0 WE in die Eingriffsbilanzierung einzustellen. Das gilt auch für Parkplätze (OVP). Das in diesen Bereichen evtl. vorhandene Begleit-grün ist getrennt zu bilanzieren. Für die Verkehrsfläche OVS sind die versiegelten Bereiche und das vorhandene Straßenbegleitgrün getrennt zu bilanzieren. Die Wertigkeiten der Flächen OFL, OEL und PHH sind nach versiegelten Bereiche und vorhandenen Außenanlagen/Bepflanzungen getrennt zu bilanzieren.</p> <p>Für die Wegflächen (OVW) ist aufgrund der Befestigung mit Schotter ein Wertfaktor von 0,2 WE einzustellen.</p> <p>Erfahrungsgemäß wird in Gewerbe- und Mischgebieten der überwiegende Teil der Freifläche als Hof- und Lagerflächen genutzt und in der Regel mit Schotter oder Pflaster befestigt. Deshalb ist das festgesetzte Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet (PZ/PH) mit 0,8 WE in die Bilanzierung einzustellen. Die Grünflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind mit 1,0 WE in die Bilanzierung einzustellen. Für die geplante Verkehrsfläche OVS sind die versiegelten Bereiche und das vorhandene Straßenbegleitgrün getrennt zu bilanzieren.</p>

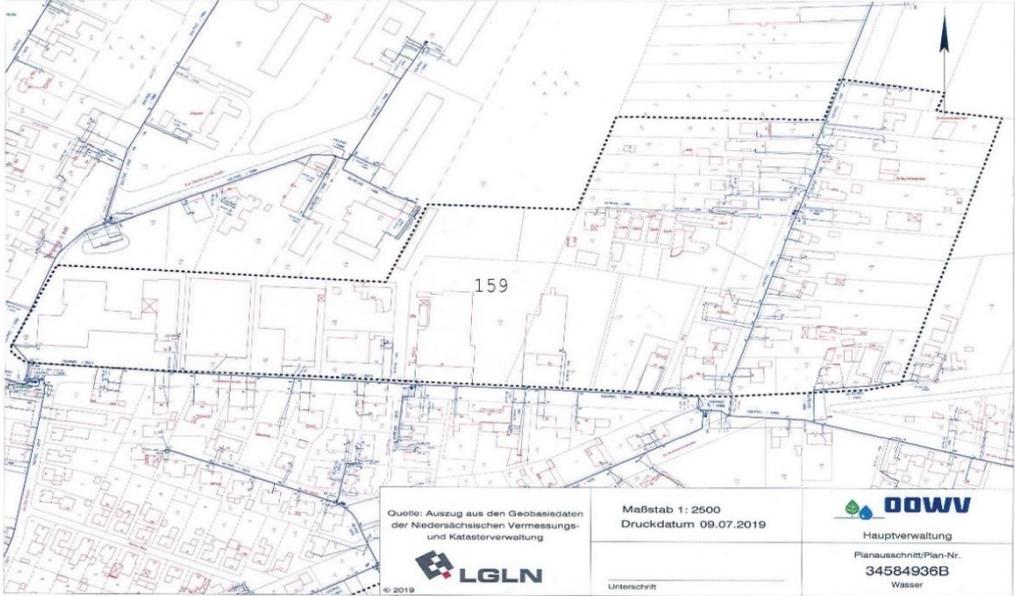
Beschlussempfehlung	Die Bilanzierung wird entsprechend der Eingaben des Landkreises Vechta angepasst.
Eingabe 3 – Landkreis	<p>Im Geltungsbereich befinden sich Waldflächen. Bevor Waldflächen überplant werden muss die zwingende Notwendigkeit nachgewiesen werden diese Waldflächen in Anspruch zu nehmen. Auf dem Flurstück 228/2 der Flur 22 befindet sich ein Eichen-Mischbestand mit einem hohen Biotopwert. Nach dem Faunistischen Fachbeitrag sind in dieser Waldfläche drei potentielle Quartierbäume für Fledermäuse sowie ein Brutverdacht der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Art Grünspecht (vgl. Zilz 2017). Aufgrund des hohen Biotopwertes wird die Überplanung dieser Waldfläche im Flächenverhältnis 1:1 aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt. Eine forstfachliche Bewertung der Fläche zur Beurteilung ihrer Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion ist vornehmen. Auf den Flurstücken 219/2 und 236/10 der Flur 22 befinden sich weitere Waldflächen, die in der Örtlichkeit jedoch nicht mehr vorhanden sind und als Lagerplatz oder als Baumschule genutzt werden. Für diese Waldflächen kann der vorgesehene Waldersatz im Flächenverhältnis 1:1 anerkannt werden. Die Waldersatzflächen sind nachzuweisen.</p> <p>Zur Verminderung von Konflikten durch die heranrückende Bebauung und zum Schutz des Waldrandes und der verbleibenden Restwaldflächen ist ein stufig aufgebauter Waldmantel mit vorgelagertem Saum vorzusehen. Zur Verminderung von Konflikten durch die heranrückende Bebauung und zum Schutz des Waldrandes der verbleibenden Restwaldflächen ist die im Planentwurf vorgesehene Baugrenze in einem Abstand von 10 m entlang der Nordgrenze des Flurstückes 228/2 weiterzuführen. Innerhalb dieser Baugrenze ist eine Pufferzone in Form eines stufig aufgebauten Waldmantels mit vorgelagertem Saum vorzusehen.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich eine geschützte Wallhecke. Wallhecken sind geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz1 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NAGBNatSchG. Sie dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz sind den Wallhecken vorgelagerte Schutzzonen in einem Abstand von 10 m als Maßnahmenflächen vorzusehen.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Das Flurstück 228/2 wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen und damit von einer Überplanung ausgeschlossen.</p> <p>Aufgrund der Schutzbedürftigkeit der genannten Waldfläche, wird von Seiten der Stadt Lohne von einer Überplanung abgesehen. Die naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche wird damit beachtet. Das südlich angrenzende Flurstück (227/1) kann weiterhin im Rahmen des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes bebaut werden. Es wird in einem Abstand von 3 m zur neuen Geltungsbereichsgrenze im Norden die Baugrenze festgesetzt. Die Erhöhung des Abstandes auf 10 m wird von Seiten der Stadt als nicht erforderlich erachtet. In der derzeitigen Bestandssituation sind ebenfalls Bebauungen bis zu diesen Abstand zum Wald vorhanden. Zudem liegen hier sehr schmale Grundstücke (rd. 15 m) vor, sodass ansonsten keine Bebauung möglich wäre.</p> <p>Zum Schutz der Wallhecke wird die Baugrenze verlegt. Sie wird in einem Abstand von 10 m zur Wallhecke geführt.</p> <p>Die Verlegung der Baugrenze wird als ausreichend betrachtet und die zusätzliche Festsetzung einer Maßnahmenfläche als nicht erforderlich. In diesem Bereich bestehen bereits Nebenanlagen, die zu keiner Störung der Wallhecke führen. Um die Wallhecke jedoch vor Beeinträchtigungen zu schützen wird</p>

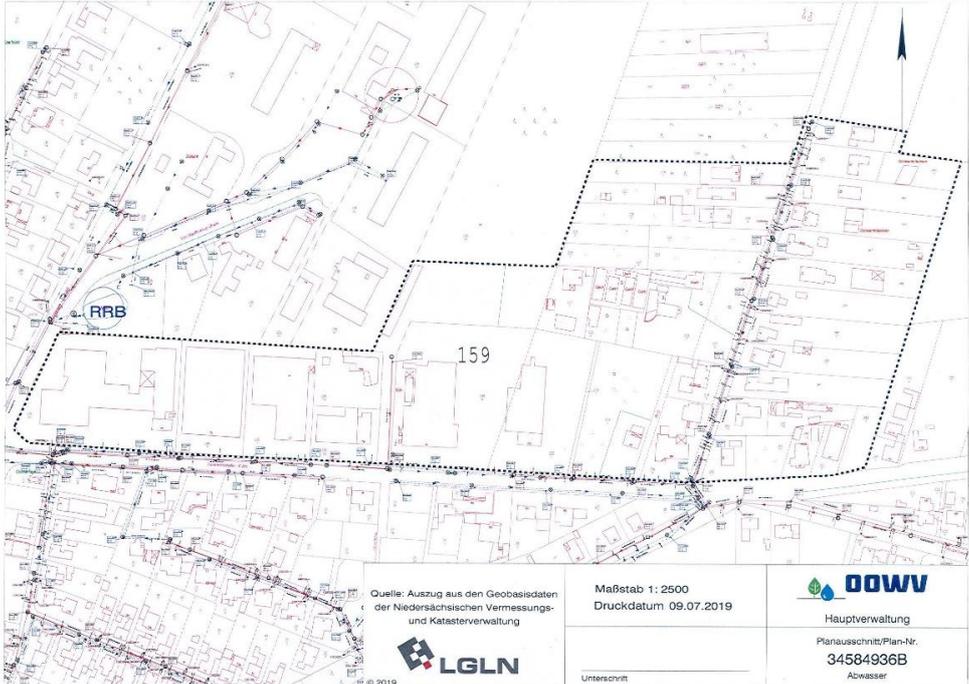
	<p>folgender Hinweis neu in die Planzeichnung mit aufgenommen: <i>„Zur langfristigen Sicherung und zum Schutz der Wallhecke sind in einem Abstand von 10 m zur Wallhecke alle Handlungen und Maßnahmen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, verboten.“</i></p>
<p>Eingabe 4 – Landkreis</p>	<p>Gemäß des Faunistischen Fachbeitrages besitzt das Untersuchungsgebiet besonders im Norden aufgrund der vorhandenen Alt- und Höhlenbäume ein mittleres bis lokal hohes Quartierpotenzial für Baum bewohnende Fledermausarten. Im Westen des Plangebietes befinden sich in Holz- und Geräteschuppen Sommerquartiere der Zwergfledermaus sowie ein Quartierverdacht der Breitflügelfledermaus. Des Weiteren kommt dem Untersuchungsraum eine mittlere bis hohe Bedeutung als Jagdlebensraum zu. Insgesamt gesehen stellt sich das Untersuchungsgebiet als Funktionsraum von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Fledermäuse dar. In Bezug auf die Bewertung des Brutvogelbestandes ergibt sich gemäß des Faunistischen Fachbeitrages zum einen eine hohe Bedeutung des Untersuchungsraumes als Vogelbrutgebiet sowie zum anderen eine mittlere Bedeutung als Brutgebiet für gefährdete Arten. Durch Rodungsmaßnahmen sowie durch Abriss von Schuppen/Gebäuden sind Zerstörungen von Fledermausquartieren sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln zu erwarten. Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind konkret darzulegen und in den Hinweis zum Artenschutz mit aufzunehmen. Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollten die im Plangebiet verzeichneten potenziellen Quartierbäume als zu erhalten festgesetzt werden (vgl. Plan 1.2 Faunistischer Fachbeitrag).</p> <p>In dem Hinweis zum Artenschutz ist zudem mit aufzunehmen, dass zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen sind. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelneestern/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen (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.</p> <p>Umsetzung und Fortbestand der Kompensationsmaßnahmen sind zu überwachen und über vertragliche Vereinbarungen abzusichern.</p>
<p>Beschlussempfehlung</p>	<p>Die Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden im konkreten Einzelfall festgelegt.</p> <p>Auf die vorherige konkrete Festlegung wird verzichtet, da eine Bebauung insbesondere der Gartenbereiche in den allgemeinen Wohngebieten nicht absehbar ist. Es ist nicht vorhersehbar, ob, wann und in welchem Umfang eine Bebauung entstehen wird. Zudem wird das besonders wertvolle Flurstück im Norden (228/2) aus dem Geltungsbereich genommen und kann nun nicht mehr bebaut werden. Darüber hinaus werden auf den Flächen des Gartenbaubetriebs Änderungen vorgenommen. Die Baugrenzen werden eng um die Grundrisse der bestehenden Gebäude gefasst und die GRZ wird erheblich verringert, womit sich wichtige bestehende Bäume nicht mehr im überbauba-</p>

	<p>ren Bereich befinden.</p> <p>Darüber hinaus ein Ziel der Planung die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbegebietsbrache, um eine derzeitige aufgegebene Gewerbenutzung in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Dadurch wird eine fast vollständig versiegelte Fläche entsiegelt und kann für die Fauna einen Lebens- und Jagdraum bieten. Durch diesen Eingriff wird zudem kein Lebensraum für Tiere zerstört.</p> <p>Dem Vorschlag einer Festsetzung der Quartiersbäume als erhaltenswert festzusetzen wird nicht gefolgt. Die Ergänzung des Hinweises und damit die Überprüfung der Bäume vor Fällarbeiten durch eine sachkundige Person wird als ausreichend erachtet.</p> <p>Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme des Landkreises ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird wie folgt in der Planzeichnung geändert:</p> <p><i>„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.</i></p> <p><i>Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnesster/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen (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 Quartiersnutzung.</i></p> <p><i>Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.“</i></p>
Eingabe 5 – Landkreis	<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Die Regelung des Oberflächenwasserabflusses ist konkret aufzuzeigen. Eine Abflussverschärfung ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Die Einleitung in das Grundwasser sollte der Ableitung des Niederschlagswassers</p>

	vorgezogen werden. Voraussetzung ist allerdings, dass der anstehende Boden die erforderliche Durchlässigkeit aufweist, und ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden ist.
Beschlussempfehlung	Der Oberflächenabfluss wird über die zweite örtliche Bauvorschrift geregelt. Darin wird eine Versickerung des anfallenden Wassers in den Misch- und allgemeinen Wohngebieten vorgeschrieben. Die Versickerung von Oberflächenwasser in den Gewerbegebieten und von sonstigen Flächen wird beschränkt. Insgesamt wird es zu keiner Abflussverschärfung kommen. Derzeit bestehende fast vollständig versiegelte Flächen (Betonwerk) werden zudem entsiegelt. Die bestehende Bauvorschrift wird als ausreichend erachtet.
Eingabe 6 – Landkreis	<u>Altlasten</u> Bei der orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchung handelt es sich nicht um eine umfassende Untersuchung des ehemaligen Betonwerkes auf nutzungsbezogene Altlasten. Bodenverunreinigungen, die durch die langjährige Nutzung entstanden sind, können nicht ausgeschlossen werden. Der Rückbau ist gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Der Beginn des Rückbaus ist mir mindestens zwei Wochen vorher anzuzeigen.
Beschlussempfehlung	Die genannten Punkte sind bereits Teil der Hinweise. Die Regelung wird als ausreichend erachtet.

3 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 26.08.2019 (B)

Eingabe Seite 1-2	<p>In unserem Schreiben vom 07.04.2017 – AP-LW-AWL/17/Sa – haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem oben genannten Vorhaben abgegeben. Bedenken und Anregungen werden daher, soweit unsere damaligen Hinweise beachtet werden, nicht mehr vorgetragen.</p> 
-------------------	--

	
Beschlussempfehlung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4 Oldenburgische Industrie- und Handelskammer, 27.08.2019 (B)

Eingabe Seite 1-2	<p>In o.g. Angelegenheit bedanken wir uns für eingeräumte Fristverlängerung bis zum 28.08. d.M.</p> <p>Zu dem B-Plan 159 äußern wir uns wie folgt:</p> <p>Im Bereich des WA 3 befindet sich der Gartenbaubetrieb Middendorf. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sind Gartenbaubetriebe in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig. Laut Begründung werden in diesem wie auch im WA 4 keine der nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, so dass Gartenbaubetriebe und andere nicht störenden Gewerbebetriebe somit ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine solche Absichtserklärung in der Begründung zum B-Plan ist u. E. nicht ausreichend. Vielmehr muss in den textlichen Festsetzungen des B-Planes zu WA3 ausdrücklich bestimmt werden, dass Gartenbaubetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 4 ausnahmsweise zulässig sind.</p> <p>Aus dem schalltechnischen Gutachten ergibt sich überdies, dass der Gartenbaubetrieb saisonbedingt geräuschintensive Geräte (Kettensäge, Holzspalter, Fräsen) einsetzt. Die Berechnungen hätten ergeben, dass mit heranrückender Wohnnutzung organisatorischer bzw. aktiver Schallschutz erforderlich sei, was bei der Planung zu berücksichtigen sei. Es ist aus dem B-Plan aus unserer Sicht nicht zu entnehmen, wie diese Konfliktsituation planerisch bewältigt werden soll. Hier ist das Abwägungsgebot in der Ausprägung als Gebot der Konfliktbewältigung verletzt, da ein durch die Planung hervorgerufen Problem zu Lasten des betroffenen Gartenbaubetriebes aus unserer Sicht ungelöst bleibt.</p>
Beschlussempfehlung	<p>Die Flächen des ansässigen Gartenbaubetriebes werden im weiteren Planverfahren als Mischgebiete festgesetzt.</p> <p>In einem Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.</p>

Zwischen der neu geplanten Wohnbebauung auf dem ehemaligen Betonwerk und der Gärtnerei wird im weiteren Planverfahren ein sonstiges Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt (Discounter) festgesetzt, der einen Puffer zwischen den vorhandenen (Gartenbaubetrieb) und geplanten (Wohngebiet) Nutzungen darstellt. Die Kosten für die Umstellung der erforderlichen Kettensägen auf Elektrokettensägen werden vom Investor, der auf der Fläche des ehemaligen Betonwerkes die geplante Wohnbebauung entwickeln möchte, übernommen.

Zur Überprüfung der Lärmimmissionen wurde eine neue schalltechnische Berechnung in Auftrag gegeben, die sowohl die Immissionen der betreffenden Gärtnerei als auch des neu geplanten Lebensmitteldiscounters ermittelt und die Auswirkungen auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen (Wohnbebauung) abschätzt.

Zum Schutz des geplanten Wohngebietes sind folgende flankierende Schallschutzmaßnahmen an der Grenze zum Garten- und Landschaftsbaubetrieb über eine privatrechtliche Regelung vorgesehen:

- Eine 2 m hohe und ca. 14 m lange Schallschutzwand an der Südseite des Steinlagers und eine

3 m hohe und ca. 8,5 m lange Schallschutzwand zwischen der Nordseite des Nahversorgermarktes und der Südseite der Abstellhalle des Gartenbaubetriebes sind zu errichten. Die Höhen beziehen sich auf das Geländeniveau der Abstellhalle und des Steinlagers. Die Kosten für diese Schallschutzmaßnahmen trägt der Investor des neuen Wohnquartiers. Mit diesen Maßnahmen und der Schallabschirmung des Marktgebäudes unterschreiten die Geräusche des Gartenbaubetriebes im geplanten Wohngebiet den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage deutlich. In Nächten ohne Winterbetrieb wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) unterschritten. In Nächten mit Winterdienst wird der Immissionsrichtwert um weniger als 5 dB(A) überschritten. Aber auch bei den letztgenannten nächtlichen Überschreitungen wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) eingehalten. Da auch in Mischgebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, handelt es sich bei den vorliegenden Immissionswerten nicht um gesundheitsschädlichen Lärmemissionen. Gesunde Wohnverhältnisse sind somit gesichert. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Überschreitungen der Nachtwerte ausschließlich durch den vom Gartenbaubetrieb betriebenen Winterdienst verursacht werden. Die Häufigkeit dieser Winterdienste nimmt in den letzten Jahren zunehmend ab und kann daher nahezu als seltenes Ereignis eingestuft werden.

Insgesamt handelt es sich bei diesem Standort um eine Gemengelage, in der lärmintensivere Betriebe wie der Gartenbaubetrieb und das ehemalige Betonwerk in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung bestehen und bestanden. Konflikte diesbezüglich sind bisher nicht bekannt geworden. Aufgrund der erheblichen Wohnungsnachfrage hält die Stadt Lohne die Entwicklung dieses Standortes zur Schaffung neuen Wohnraums trotz der erhöhten Immissionswerte für vertretbar.

Auf den Flächen des Gartenbaubetriebes ist auf Grund der vorhandenen vom Betreiber selber verursachten Lärmemissionen eine Erweiterung der Wohnbebauung nicht möglich. Bei den vorhandenen Gebäuden orientieren sich zur Wahrung des Bestandsschutzes die Baugrenzen an die Grundrisse der Gebäude. Die Baugrenzen werden daher eng um die bestehende Bebauung festgesetzt. Zudem wird das in diesem Bereich bisher geplante allgemeine Wohngebiet durch die Festsetzung eines Mischgebietes ersetzt.

	Demnach werden die gewerblichen Nutzungen des ansässigen Gartenbaubetriebes nicht mehr als bisher (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber der schon jetzt vorhandenen Wohnbebauung) eingeschränkt und darüber hinaus neuer erforderlicher Wohnraum auf einer Gewerbegebietsbra- che geschaffen.
--	--

5 Telekom Deutschland GmbH, 21.08.2019 (B+F)

Eingabe Seite 1-2	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabeltelekom.de oder mail: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
Beschlussempfehlung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Ausbauplanungen von den Vorhabenträgern beachtet. Für die vorliegende Planung ergibt sich kein Änderungsbedarf.

D) Sonstige Eingaben / Änderungen - Politik / Verwaltung / Planer

Politik	-
Verwaltung	Neben dem Gartenbaubetrieb und den westliche gelegenen Gewerbebetrieben wurden auch die Emissionen des nun geplanten Nachversorgers ermittelt. Dazu wurde eine Kundenfrequenz von 1.045 Pkw/d, eine Nutzungsdauer des Parkplatzes von 06 – 22 Uhr (Öffnungszeit Nahversorger bis 21:30 Uhr) und die abgestimmten Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik zugrunde gelegt. Im geplanten allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) überwiegend eingehalten oder unterschritten. Lediglich an zwei betroffenen Häusern im Nahbereich des Parkplatzes wird der Immissionsrichtwert von 55 dB (A) rechnerisch um bis zu 3 dB überschritten. Die Überschreitung ist wesentlich auf die relativ geringen Abstände zwischen Parkplatz und geplanten Wohnhäuser zurück zu führen. Da das verwendete Berechnungsverfahren der Parkplatzlärmstudie und die Annahmen zur Parkplatznutzung konservativ ist, ist zu erwarten, dass die Schallimmissionen im Mittel aller Öffnungstage niedriger sind als mit der konservativen Berechnung ermittelt. Dies ist mit den Erläuterungen der Parkplatzlärmstudie und weiteren Vergleichsmessungen begründbar. Für die Umsetzung des Bebauungskonzeptes ist ein weiteres Abrücken vom Parkplatz des Lebensmitteldiscounters, insbesondere vor dem Hintergrund

	<p>des hohen Wohnraumbedarfs in Löhne, nicht möglich. Auch bei diesen Abständen zwischen Parkplatz und geplanten Wohnhäusern werden die höheren Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) für Mischgebiete unterschritten, so dass auch in diesem Fall im Rahmen der städtebaulichen Abwägung gesunde Wohnverhältnisse angenommen werden.</p> <p>Demnach werden die gewerblichen Nutzungen des ansässigen Gartenbaubetriebes nicht mehr als bisher (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gegenüber der schon jetzt vorhandenen Wohnbebauung) eingeschränkt und darüber hinaus neuer erforderlicher Wohnraum auf einer Gewerbegebietsbrauche geschaffen.</p> <p>Im Rahmen der neuen schalltechnischen Berechnung wurde der nördlich vom Plangebiet gelegene Geflügelschlachtbetrieb mitberücksichtigt. Von diesem gehen Lärmimmissionen aus, die im Bereich des nordöstlichen Plangebietes (vorwiegend die östlichen Grundstücke der Straße <i>Am Grevingsberg</i>) nachts zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) führen. Dabei wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) vollständig eingehalten. Da in Mischgebieten das Wohnen allgemein zulässig ist, kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse dennoch gesichert sind. Zudem besteht diese Situation bereits seit längerem und bisher wurden auch hier keine Beeinträchtigungen an die Stadt herangetragen.</p> <p>Da es sich hierbei jedoch nicht um einzelne Nächte handelt (wie durch den Winterdienst der Gärtnerei), wird dieser Bereich als schallindiziertes WA (WA*) festgesetzt. .</p>
Planer	-
	<p>In einer Stellungnahme der GMA vom 08.02.2021 zur geplanten Ansiedlung eines Netto Marken-Discounters an der Landwehrstraße wurden in der Zusammenfassung folgende Aussagen getroffen:</p> <p>Im vorliegenden Fall wurde überprüft, ob die geplante Ansiedlung einer Filiale von Netto Marken-Discount die Voraussetzungen erfüllt, um als sog. nicht-raumbedeutsames Vorhaben eingeordnet werden zu können. Entsprechend den Vorgaben der Landes-Raumordnung sind die „Umsatzherkunft“ und die Sortimentsaufteilung“ wie folgt einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Vorhabenumsatz muss zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich erzielt werden. • Auf mind. 90 % der Verkaufsfläche müssen periodische Sortimente angeboten werden. <p>Der fußläufige Nahbereich des Vorhabens umfasst umliegende Wohnquartiere mit über 1.900 Einwohner, wobei infolge neuer Wohnhäuser am Standort zukünftig weitere Einwohner hinzukommen. Auch wenn ein Teil des Umsatzes mit Verbrauchern aus weiteren Wohnquartieren bzw. aus Zerhusen und Hamburg erzielt wird, kann mehr als die Hälfte (rd. 54 %) des Umsatzes mit Verbrauchern aus dem fußläufigen Nahbereich generiert werden. Das Kriterium „Umsatzherkunft“ wird beim Vorhaben erfüllt.</p> <p>Für die Netto-Filiale wird eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² angestrebt, d. h. nur auf 100 m² der Verkaufsfläche dürfen aperiodische Sortimente geführt werden.</p>

	Durch das Vorhaben werden Umsatzumverteilungen ausgelöst, welche zu einer Betriebsschwächung des K+K Supermarktes führen werden. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt wird in seiner Funktionsfähigkeit allerdings nicht beeinträchtigt.
--	--

E) Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Planung infolge aller Eingaben aus der öffentlichen Auslegung

Planzeichnung des B-Plans Nr. 159	<ul style="list-style-type: none"> Die Flächen der ansässigen Gärtnerei werden einheitlich als Mischgebiet festgesetzt, die GRZ wird verringert und die Baugrenzen verändert. Zwischen der neu geplanten Wohnbebauung und der Gärtnerei wird ein Sonstiges Sondergebiet für einen Lebensmitteldiscounter festgesetzt. Die Errichtung von Lärmschutzwänden wird festgesetzt. Das Flurstück 228/2 wird aus dem Geltungsbereich genommen. Die Baugrenze entlang der Wallhecke wird versetzt. Ein Hinweis zu den Schutzbestimmungen der Wallhecke wird neu aufgenommen. Der Hinweis zum Artenschutz wird ergänzt.
Begründung des B-Plans Nr. 159	<ul style="list-style-type: none"> Das städtebauliche Konzept wird näher ausgeführt. Die Bilanzierung wird angepasst.
Planzeichnung der 80. Änderung des FNP	<ul style="list-style-type: none"> Eine Sonderbaufläche wird östlich der neu geplanten Wohnbebauung dargestellt. Die Wohnbauflächen werden verkleinert; die bestehende Darstellung als Mischbaufläche wird beibehalten, sodass diese Bereiche nicht mehr Teil des Änderungsbereiches sind.
Begründung der 80. Änderung des FNP	Keine
Erneute Auslegung	Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich.

In der Aussprache erläuterte die Verwaltung auf entsprechende Anfrage, dass die vorhandene Bebauung am östlichen Rand des Planbereiches (entlang der Landwehrstraße) nicht in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden konnte, da sich diese Fläche im Landschaftsschutzgebiet befindet. Nach Auskunft des Landkreises Vechta sei eine Einbeziehung dieser Flächen kritisch zu sehen.

Weiter erläuterte die Verwaltung, dass der vorhandene Gartenbaubetrieb bereits jetzt (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme) Rücksicht auf die umliegende Wohnbebauung nehmen müsse.

Im Anschluss an die Aussprache stellte ein Ausschussmitglied den Antrag, über die Beschlussvorschläge getrennt abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 9, Enthaltungen: 5

- b) Die 80. Änderung des Flächennutzungsplans '80, der Bebauungsplan Nr. 159 für den Bereich „nördlich Landwehrstraße / westlich und östlich Am Grevingsberg“, die örtlichen Bauvorschriften und die Begründungen hierzu werden erneut öffentlich ausgelegt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 13, Enthaltungen: 1

**5. **Neubau einer Pumptrack und Sanierung Skatepark an der Adenauersport-
halle, Meyerhofstraße 15**
Vorlage: 65/026/2021**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Specht von der Fa. Radquartier GmbH aus

Die Verwaltung erläuterte, dass die CDU-Fraktion im Oktober 2020 einen Antrag auf Errichtung einer Pumptrack-Anlage auf dem Gelände der Sporthalle Adenauerring an der Meyerhofstraße gestellt habe. Dem Antrag wurde im Ausschuss für Schule, Kultur und Sport sowie im Verwaltungsausschuss zugestimmt und die Verwaltung mit der weiteren Planung beauftragt.

Die Firma Radquartier GmbH aus Gattendorf bei Hof wurde beauftragt, den Bereich zwischen der Sporthalle Adenauerring und dem Neubau der Tanzhalle einschl. der Skate-Anlage zu überplanen und ein Plankonzept aufzustellen.

Die Fläche bietet eine gute Ausgangssituation mit der Schule und der im Bau befindlichen Tanzhalle. Die Grundfläche des Pumptracks von 1.320 m² und der Grundfläche des Skatepark von 715 m² kann der individuell geplante Rollsportpark integriert werden und bildet zusammen mit der Sporthalle am Adenauerring sowie dem Sportplatz eine neue alters- und sportartübergreifende Begegnungsstätte.

Durch die spezielle Fahrbahnfläche des Pumptracks aus Asphalt werden lt. Aussage des Planers über 15 Sportarten erreicht, darunter eine breite Zielgruppe (die beliebteste Individualsportart Mountainbike, BMX, Inlineskating, Scooter) und zum anderen wird aber auch Kleinkindern und „Beginnern“ die Chance gegeben, ihre Motorik und Balance im neu geplanten Pumptrack spielerisch auszubauen.

Darüber hinaus ist diese Anlage so geplant, dass auch Rollstuhlsportler diese nutzen können.

Die Pumptrack besteht aus zwei Bereichen, einmal aus der Pumptrack-Anlage für Anfänger, Fortgeschrittene, aber auch Leistungssportler sowie der Kinder/Laufrad Pumptrack. Dieser Kidsparcour bildet den spielerischen Einstieg in den Rollsport.

Des Weiteren ist geplant, den Skatepark nördlich der beiden Pumptracks an ihrem bestehenden Standort zu sanieren.

Die derzeit noch bestehende Basketballfläche sowie Multifunktionsfeld zwischen der Adenauersporthalle und Tanzhalle wird aus Platzgründen verlegt. Der Ballsport verträgt sich zudem nicht mit einer Pumptrackanlage und dem Skate-Park. Dies wurde vom TÜV-Süd der Fa. Radquartier mitgeteilt.

Geplant ist das Basketballfeld im Bereich zwischen der Realschule Meyerhofstraße und der Hauptschule an der Falkenbergstraße zu bauen.

Die Fa. Radquartier GmbH hat in einer Kostenkalkulation für die Pumptrack und den Skate-Park Kosten in Höhe von ca. 650.000 € brutto ermittelt. Bei Realisierung einer Kletterwand und drehbarer Bänke würden die Kosten ca. 700.000,- € betragen. Die Ausschussmitglieder sprachen sich hierfür aus.

Anhand einer Präsentation erläuterte Herr Specht die geplante Pumptrackanlage. Herr Specht erläuterte, dass eine solche Anlage bislang im Landkreis Vechta nicht vorhanden sei. Die Stadt Lohne würde somit mit dem Bau der Anlage ein Alleinstellungsmerkmal schaffen. Der angedachte Standort biete mit den vorhandenen, umliegenden Nutzungen, eine gute Ausgangssituation. Herr Specht führte aus, dass durch die spezielle Fahrbahnfläche aus optimierten Asphalt über 15 Sportarten, darunter eine breite Zielgruppe der beliebtesten Individualsportarten wie Mountainbike, BMX, Inlineskating und Scooter erreicht würden, aber auch Kleinkindern und „Beginnern“ eine Möglichkeit gegeben werden, ihre Motorik und Balance im neu geplanten Pumptrack spielerisch auszubauen.

Bürgermeister Gerdsmeyer führte auf entsprechende Anfrage aus, dass der geplante Standort aufgrund der vorhandenen umliegenden Nutzungen ausgesprochen sinnvoll und die Neugestaltung der direkt angrenzenden Skateanlage nur konsequent sei zur Schaffung eines attraktiven Erscheinungsbildes der gesamten Anlage.

Herr Specht erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass die Anlage im Wesentlichen wartungsfrei sei. Bei einer etwa 12 bis 13 Jahre alten Anlage der Firma sei bislang noch keine Sanierung der Bahnfläche erforderlich geworden.

Im Laufe der Aussprache wurde von der Verwaltung erläutert, dass Details der Anlage (Öffnungszeiten, Beleuchtung, Umzäunung usw.) bei der weiteren Planung geprüft werden sollten.

Beschlussvorschlag:

Dem vorgestellten Neubau einer Asphaltpumptrack mit Kids-Pumptrack und der Sanierung des Skate-Parks an der Adenauersporthalle, Meyerhofstraße 15, wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14

6. Mitteilungen und Anfragen

6.1. Einmündungsbereich Dinklager Straße/Im Gleisbogen

Von der Verwaltung wurde eine alternative Beschilderung auf querende Radfahrer vorgestellt. Mit der Verkehrsbehörde und der Verkehrssicherheitskommission soll geprüft werden, ob diese Beschilderung in dem Bereich angebracht werden könne.

6.2. Basketballfeld am Adenauerring

Bürgermeister Gerdesmeyer erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass die Verlegung des Basketballfeldes in den Bereich Real-/Stegemannschule an der Falkenbergstraße geplant sei. Die genaue Standortfrage müsse noch vor Ort geklärt werden.

6.3. Regenfallrohre im Bereich des Neubaus an der Brinkstraße

Von einem Ausschussmitglied wurde auf die in den Gehwegbereich hineinragenden Rohre der Balkonentwässerung eines Neubau an der Brinkstraße hingewiesen.

Tobias Gerdesmeyer
Bürgermeister

Walter Bokern
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst
Protokollführer