

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 13.10.2009  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:24 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungsraum E26

### **Anwesend:**

#### Ausschussmitglieder

Herr Wolfram Amelung	Vertretung für Herrn Josef Taphorn
Herr Karl-Heinz Böckmann	
Herr Peter Eilhoff	
Herr Kurt Ernst	Vertretung für Herrn Werner Steinke
Herr Christian Fahling	
Herr Clemens Haskamp	
Herr Eckhard Knospe	
Herr Karlheinz Rießelmann	Vertretung für Herrn Konrad Rohe
Herr Gerhard Rossmann	
Frau Julia Sandmann-Surmann	
Herr Norbert Schwerter	ab TOP 2
Herr Raimund Vorwerk	ab TOP 2
Herr Clemens Westendorf	

#### Beratende Mitglieder

Herr Franz Scherbring

#### Verwaltung

Herr Tobias Gerdesmeyer  
Herr Bernd Kröger  
Herr Matthias Reinkober  
Herr Franz-Josef Bornhorst

### **Abwesend:**

#### Vorsitzender

Herr Josef Taphorn

#### Ausschussmitglieder

Herr Konrad Rohe  
Herr Werner Steinke

#### Bürgermeister

Herr Hans Georg Niesel

**Tagesordnung:****Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 08.09.2009
2. Bebauungsplan Nr. 80/I - 1. Änderung für das Gebiet "Nördlich der L 845 (Dinklager Straße) und südlich des Geh- und Radweges (ehem. Bahnlinie Lohne-Dinklager)"
  - a) Beratung der während der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB vorgetragenen Anregungen
  - b) SatzungsbeschlussVorlage: 61/131/2009
3. Bebauungsplan Nr. 138 "nördlich Lindenweg / Ehrendorf"
  - a) Aufstellungsbeschluss
  - b) Vorstellung des PlankonzeptesVorlage: 61/129/2009
4. Bebauungsplan Nr. 12/VI - 1. Änderung für das Gebiet "südlich der Vogtstraße"; Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 61/133/2009
5. Sperrung der Bahnübergänge in Hopen  
Vorlage: 60/039/2009
6. Zustimmung zu Bauvorhaben;  
Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Brettberger Aue  
Vorlage: 61/132/2009
7. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Mastschweinestalles, Dinklager Landstraße  
Vorlage: 61/134/2009
8. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau eines Schweinestalles auf dem Grundstück Pohlwiesendamm 5  
Vorlage: 61/135/2009
9. Bebauungsplan Nr. 12/XI - B für den Bereich "Nördlich des Heckenweges"
  - a) Aufstellungsbeschluss
  - b) Vorstellung des PlankonzeptesVorlage: 61/136/2009
10. Mitteilungen und Anfragen
  - 10.1. Aufstellung von Bebauungsplänen
  - 10.2. Bebauungsplan 121
  - 10.3. Bauvorhaben Bahnhofstraße 3

Der Vorsitzende Taphorn war aus gesundheitlichen Gründen abwesend, sein Stellvertreter befand sich im Urlaub. Aus diesem Grunde übernahm Herr Haskamp als ältestes anwesendes Ausschussmitglied den Vorsitz.

## Öffentlicher Teil

### **1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 08.09.2009**

Anmerkungen wurden nicht gemacht, im Übrigen wurde die Niederschrift mehrheitlich genehmigt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 10 , Enthaltungen: 1

### **2. Bebauungsplan Nr. 80/I - 1. Änderung für das Gebiet "Nördlich der L 845 (Dinklager Straße) und südlich des Geh- und Radweges (ehem. Bahnlinie Lohne-Dinklage)"** **a) Beratung der während der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB vorgetragene Anregungen** **b) Satzungsbeschluss** **Vorlage: 61/131/2009**

Die Planung wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80/I – 1. Änderung der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 12.06.2008 bis 04.07.2009 vorgelegen hat.

Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden vorgetragene Anregungen sind der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Zu den vorgetragene Anregungen wird folgende Empfehlung abgegeben:

#### **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 27.06.2008**

Die Hinweise des Gewerbeaufsichtsamtes werden zur Kenntnis genommen. Entgegen der Auffassung des Einwenders ist eine emissionsmäßige Einschränkung der eingeschränkten Gewerbegebiete ein zentrales Ziel dieser Planung und soll von daher beibehalten werden. Dies ist auch zulässig, da die in der GIRL verwendeten Werte Orientierungswerte sind, die im Rahmen der Abwägung durchaus den städtebaulichen Erfordernissen angepasst werden können. Ein ersatzloser Wegfall der Festsetzungen 1a und 1c kommt von daher nicht in Frage.

#### **Fachanwälte Hellmann, Osnabrück i.A. für Herrn Wilhelm Pohlmann, vom 30.06.2008**

Entgegen der Auffassung der Einwender kann von einem Berufsverbot nicht die Rede sein. Vielmehr ist der Bestandschutz der Tierhaltung nicht betroffen, wenngleich die Zielsetzung der Stadt Lohne ist, langfristig diesen Standort einer anderen Nutzung zuzuführen. Ausge-

geschlossen werden jedoch Erweiterungen, die eine investive Verfestigung dieses Standortes bedeuten würden. Entgegen ihrer Auffassung können die Eigentümer nicht erwarten, dass sie an diesem innerstädtischen, von Wohnbebauung umgebenden Standort, eine Tierhaltung, die mittlerweile städtebaulich als deplaziert gelten kann, noch erweitern können.

Die Instandsetzung und Modernisierung insbesondere zur Immissionsreduzierung ist jedoch weiterhin möglich.

Eine Entschädigungspflicht sieht die Stadt Lohne nicht, denn Tierhaltungsanlagen im Bestand werden nicht generell ausgeschlossen, sondern nur lediglich deren Erweiterung. In der Abwägung zwischen den Interessen der bisherigen Nutzer und den städtebaulichen Interessen der Stadt Lohne werden die privaten Interessen insofern ausreichend gewichtet, als die Weiternutzung der Tierhaltungsanlagen auch zur Berücksichtigung der bisherigen Investitionen an diesem Standort weiter gewährleistet ist. Die öffentlichen Interessen der Stadtentwicklung und des Umgebungsschutzes wiegen jedoch so schwer, dass der langfristigenumnutzung des Gebietes ein höheres Gewicht beigemessen wird, als der Erhaltung dieses Tierhaltungsstandortes.

Die Stadt Lohne verkennt nicht, dass die rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstücke eingeschränkt werden. Die Einschränkungen sind erforderlich aufgrund der empfindlicheren Nutzungen in der Umgebung des Geltungsbereiches und zum Schutz der Innenstadtentwicklung.

Die bauliche Gestaltungsfreiheit wird jedoch entgegen der Ansicht der Einwender nicht eingeschränkt.

Im Hinblick auf die Einschränkung der Handelssortimente folgt die Stadt Lohne dem Einwender nicht, wenngleich Einzelhandel mit diesen Sortimenten teilweise auch außerhalb des zentralen Innenstadtbereiches erfolgt, ist es zur Stützung des Kernes erforderlich, die weitere Ausweitung dieser Sortimente an anderen Stellen einzuschränken unter der Voraussetzung, dass dort die Versorgung der umliegenden Bevölkerung nicht beeinträchtigt wird. Dabei spielt keine Rolle, ob diese Sortimente, die für die Innenstadtentwicklung wichtig sind, bereits dort alle heute angeboten werden. Für das Innenstadtkonzept ist vielmehr ausschlaggebend welche Sortimente dort ein zusammenhängendes und tragfähiges Innenstadtkonzept bilden. Dieses Konzept liegt vor und ist Grundlage der städtebaulichen Planung der Stadt Lohne.

Entgegen der Auffassung der Einwender ist diese Konzeption nach wie vor aktuell und tragfähig.

In der Aussprache erläuterte die Verwaltung auf entsprechende Anfragen die baurechtliche Bedeutung des Bestandsschutzes im Zusammenhang mit der Tierhaltung.

### **Beschlussvorschlag:**

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung vorgetragenen Anregungen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter Einbeziehung der bisherigen Beteiligungsverfahren zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 80/I – 1. Änderung für das Gebiet „Nördlich der L 845 (Dinklager Straße) und südlich des Geh- und Radweges (ehem. Bahnlinie Lohne – Dinklager)“ der Stadt Lohne als Satzung sowie die Begründung hierzu.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13

**3. Bebauungsplan Nr. 138 "nördlich Lindenweg / Ehrendorf"**  
**a) Aufstellungsbeschluss**  
**b) Vorstellung des Plankonzeptes**  
**Vorlage: 61/129/2009**

Von der Verwaltung wurde anhand einer Präsentation erläutert, dass die Teilfläche 40.14 der 40. Flächennutzungsplanänderung nördlich des Lindenweges Wohnbauflächen vorsieht.

Die Entwicklung dieser Bauflächen ist als langfristiges Ziel für den Ortsteil Kroge - Ehrendorf geplant, um die bestehende Infrastruktur auch dauerhaft zu sichern. Zum anderen soll einer Überalterung in den Ortsteilen entgegengewirkt werden. Eine Zerstörung der dörflichen Gemeinschaft durch die vorliegende Bebauungsplanung wird nicht erwartet, weil diese zukünftige Bebauung nur schrittweise und bedarfsgerecht erfolgen wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird voraussichtlich längere Zeit in Anspruch nehmen wegen der wahrscheinlich schwierigen Beschaffung der Ausgleichsflächen. Von daher sollte bereits jetzt (obwohl noch einige Grundstücke in Kroge zur Verfügung stehen) die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet werden.

In der Aussprache wurde von verschiedenen Ausschussmitgliedern vorgebracht, dass einige Anlieger im rückwärtigen Teil ihrer Grundstücke Flächen angepachtet hätten und diese käuflich erwerben wollen. Bei einem Kaufvertrag hätte die Stadt Lohne jedoch ein Vorkaufsrecht.

Die Verwaltung erläuterte hierzu die für die Wohnbauflächen, Straße und evtl. erforderliche Grünanlage zur Verfügung stehenden Flächen. Zum jetzigen frühzeitigem Planungsstand kann noch keine verbindliche Aussage über die Verfügbarkeit der verpachteten Flächen gemacht werden.

Von einem Ausschussmitglied wurde darum gebeten, die Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „nördlich des Lindenweges / Ehrendorf“.

Die Öffentlichkeit ist über die Planung zu unterrichten und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 8 , Nein-Stimmen: 3 , Enthaltungen: 2

**4. Bebauungsplan Nr. 12/VI - 1. Änderung für das Gebiet "südlich der Vogtstraße";**  
**Aufstellungsbeschluss**  
**Vorlage: 61/133/2009**

Anhand einer Präsentation wurde die Planung von der Verwaltung vorgestellt und erläutert. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke der Wohn- und Geschäftshäuser auf der südlichen Seite der Vogtstraße ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungs-

plan Nr. 12 VI geregelt worden. Ein Investor aus Lohne plant nun in direktem Anschluss an die vorhandene Bebauung ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Um dieses neue Gebäude wirtschaftliche und verkehrstechnisch sinnvoll zu erschließen, müsste das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Anspruch genommen werden. Dies wird allerdings von dem westlich gelegenen Grundstückseigentümer verwehrt. Eine Enteignung der erforderlichen Grundstücksfläche ist nach derzeitigen rechtlichen Sachstand nicht möglich, so dass es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, den o.a. Bebauungsplan Nr. 12/VI zu ändern. Danach ist anstelle des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts eine öffentliche / private Verkehrsfläche festzusetzen, so dass dann alle Grundstücke zwischen Hermann's Pad und Luzie-Uptmoor-Weg rückwärtig erschlossen werden können. Die rechtliche Realisierung einer festgesetzten Verkehrsfläche könnte, falls erforderlich, im Zuge eines Enteignungsverfahrens umgesetzt werden. Die Stadt Lohne verfolgt mit dieser Änderung das städtebauliche Ziel, Freiflächen im Kernbereich der Stadt durch sinnvolle Nutzungen wie Wohnen und Gewerbe zu bebauen, um damit auch zu einer Belebung der Innenstadt beizutragen.

Aus den o.a. Gründen wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. 12/VI – 1. Änderung hinsichtlich der o.a. Planungsziele im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

In der Diskussion sprachen sich verschiedene Ausschussmitglieder gegen die Planung aus, da nach ihrer Auffassung ein Enteignungsverfahren nicht durchgeführt werden soll. Die Verwaltung erläuterte hierzu, dass mit der Planung nicht zwangsläufig ein Enteignungsverfahren durchgeführt wird. Ziel sei es, die formellen Voraussetzungen zu schaffen um eine sinnvolle Erschließung realisieren zu können.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/VI – 1. Änderung für das Gebiet „Südlich der Vogtstraße“.

mehrheitlich beschlossen

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

## **5. Sperrung der Bahnübergänge in Hopen Vorlage: 60/039/2009**

Von der Verwaltung wurde die Lage der Bahnübergänge anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert, dass der Bahnübergang in Hopen bei Hackmann zurzeit durch Absperrschranken gesperrt ist. Die Sperrung durch Poller im direkten Gleisbereich ist seinerzeit auf Veranlassung der Bahn wieder aufgehoben worden. Nachdem in der Angelegenheit mit der Bahn mehrere Gespräche geführt worden sind und auch ein Termin mit der Unfallkommission stattgefunden hat, ist seitens der Bahn signalisiert worden, wie eine dauerhafte Sperrung dieses Bahnüberganges und des Bahnüberganges zu den Fischteichen aussehen könnte.

Die Bahn hat mitgeteilt, dass durch den Einbau von verschließbaren Schranken mit seitlichem Fußgängerbeipass eine dauerhafte Sperrung möglich ist. Diese Maßnahme ist ohne eine Genehmigung des Eisenbahnbundesamtes allerdings nur zulässig, wenn

1.

Die Bahnübergänge nicht geändert werden (wie z. B. Beschilderung, Befestigung, Sichtflächen)

und

2.

vor und hinter den Bahnübergängen zwischen Andreaskreuz und zukünftigen Absperrungen jeweils mind. 25,00 Meter Aufstell- bzw. Räumlänge für gelegentlich passierende Fahrzeuge vorhanden ist.

Die Absperrschranke ist mit einem Schloss versehen, so dass gelegentlich für Berechtigte ein Queren möglich ist (z. B. zum Erreichen der landwirtschaftlichen Flächen).

Bei dem Weg zu den Fischteichen stehen auf jeder Seite des Bahnüberganges die geforderten 25,00 Meter vor den Andreaskreuzen zur Verfügung, so dass die Sperrung hier problemlos ist. Die Fischteiche können über den Weg vom Südring aus erreicht werden.

Bei dem Bahnübergang bei Hackmann stehen jedoch die 25,00 Meter in Richtung Hackmann nicht zur Verfügung. Eine Sperrung könnte dennoch erfolgen, wenn auf der anderen Seite eine Schranke eingebaut wird und dem Verkehrsteilnehmer durch eine entsprechende Beschilderung die Querung des Bahnüberganges von Hackmann aus untersagt wird.

Denkbar wäre auch, den Bahnübergang bei Hackmann mit einer Umlaufsperrung (wie bei der Burg Hopen) zu versehen. Fahrzeuge könnten den Bahnübergang dann nicht mehr benutzen. Diese Maßnahme würde dann von der Deutschen Bahn durchgeführt werden.

Bei einer Sperrung des Bahnüberganges bei Hackmann würde die Wegeunterhaltung des Weges vom Bahnübergang bis zum Südring von der Stadt Lohne übernommen werden.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Bahnübergang bei Hackmann durch eine Umlaufsperrung (wie bei der Burg Hopen) und den Bahnübergang zu den Fischteichen durch eine verschließbare Schrankenanlage zu sperren. In beiden Fällen können die Bahnübergänge für Radfahrer und Fußgänger gequert werden. Für den Einbau einer Umlaufsperrung ist die Deutsche Bundesbahn zuständig. Von der Stadt Lohne müsste in diesem Fall ein entsprechender Antrag gestellt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Für den Bahnübergang am Burgweg (bei Hackmann) soll ein Antrag auf Einbau einer Umlaufsperrung bei der Deutschen Bundesbahn gestellt werden.

Der Bahnübergang zu den Fischteichen ist durch eine verschließbare Schrankenanlage zu sperren.

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 13

### **6. Zustimmung zu Bauvorhaben; Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Brettberger Aue Vorlage: 61/132/2009**

Von der Verwaltung wurde anhand einer Präsentation erläutert, dass die Antragsteller Frank und Anja Meistermann eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Geräteraum an der Brettberger Aue eingereicht haben.

Ursprünglich beabsichtigten die Antragsteller am Bergweg die Sanierung und Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses. Zwischenzeitlich hat sich ergeben, dass das Haus am Berg-

weg nicht mehr errichtet werden darf. Aus verkehrlicher Sicht ist dies wegen der Nähe zum Kreisverkehrsplatz auch zu begrüßen.

Um den Eheleuten Meistermann gleichwohl die Möglichkeit zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf einem in Familienbesitz befindlichen Grundstück zu ermöglichen, ist in Abstimmung mit dem Landkreis Vechta alternativ ein Grundstück an der Brettberger Aue in Betracht gezogen worden. Aufgrund der Immissionen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs ist jedoch die Errichtung eines Wohnhauses nicht möglich.

Die Antragssteller haben nunmehr ein weiteres in Familienbesitz befindliches Grundstück an der Straße Brettberger Aue vorgeschlagen, das auch außerhalb des Immissionsradius liegt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) in der Ortslage Zerhusen. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Ein Ausschussmitglied wies in der Aussprache darauf hin, dass ihrer Auffassung nach das Bauvorhaben dort nicht zulässig sei, da es sich um Außenbereich handelt. Ein anderes Ausschussmitglied wies auf die mögliche Schaffung eines Präzedenzfalles hin.

Mit Hinweis auf das ursprünglich geplante Vorhaben am Bergweg erläuterte die Verwaltung, dass hier möglicherweise eine Genehmigung nach § 35 BauGB denkbar wäre. Die abschließende Prüfung, ob dies vertretbar ist wird durch die Baugenehmigungsbehörde getroffen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zu der beantragten Bauvoranfrage wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 10 , Nein-Stimmen: 1 , Enthaltungen: 3

#### **7. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Mastschweinestalles, Dinklager Landstraße Vorlage: 61/134/2009**

Von der Verwaltung wurde das Bauvorhaben anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert, dass ein Landwirt aus Bokern (Dinklager Landstraße 43) die Genehmigung zur Errichtung eines weiteren Mastschweinestalles für 576 Tiere beantragt hat. Auf der Hofstelle können dann 91 Rinder und 2.216 Mastschweine gehalten werden.

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zu der geplanten Errichtung eines Mastschweinestalles für 576 Tiere auf dem Grundstück Dinklager Landstraße 43, 49393 Lohne, wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 10 , Enthaltungen: 3

#### **8. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau eines Schweinestalles auf dem**

**Grundstück Pohlwiesendamm 5**  
**Vorlage: 61/135/2009**

Von der Verwaltung wurde anhand einer Präsentation vorgestellt, dass ein Landwirt aus Südlohne (Pohlwiesendamm 5) die Erteilung einer Genehmigung gem. Nds. Bauordnung für die Neuerrichtung eines Schweinestalles und eines Futtermittelsilos nach einem Brandschaden beantragt hat. Mit der Genehmigung der Neuerrichtung des Stalles Nr. 6 wird das Gebäude 4 mit der Sauen- und Ferkelhaltung abgebrochen und aufgegeben.

Mit der Errichtung des Stalles Nr. 6 werden 200 Mastschweineplätze geschaffen. Der Betrieb liegt in der Ortslage Südlohne. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zu der beantragten Baumaßnahme wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 10 , Enthaltungen: 3

**9. Bebauungsplan Nr. 12/XI - B für den Bereich "Nördlich des Heckenweges"**  
**a) Aufstellungsbeschluss**  
**b) Vorstellung des Plankonzeptes**  
**Vorlage: 61/136/2009**

Die Planung wurde anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert, dass im Jahr 2007 auf der Nordostseite des Heckenweges eine Wohnanlage für betreutes Wohnen entstanden ist. Durch einen Kooperationsvertrag zwischen dem Investor und dem St. Franziskus Hospital sowie durch einen städtebaulichen Vertrag und der Eintragung einer Baulast wurde abgesichert, dass diese Wohnanlage nur von Menschen ab dem 60. Lebensjahr genutzt werden kann und dass Betreuungsleistungen in der Wohnanlage dauerhaft vom St. Franziskus Hospital angeboten werden. Hierdurch war das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/V auf einer Fläche für den Gemeinbedarf zulässig, ohne dass der Bebauungsplan geändert werden musste. Die Wohnanlage für betreutes Wohnen umfasst insgesamt 10 Wohneinheiten und 10 PKW-Stellplätze.

Im Zuge von Verkaufsgesprächen dieses Objektes wurde nun auch über Änderungen des Kooperationsvertrages nachgedacht. So sollen zwar weiterhin prioritär die Wohnungen an Personen ab 60 Jahren sowie an pflegebedürftige Personen vermietet werden, der Vertrag soll aber zukünftig eine Öffnungsklausel beinhalten, die vorsieht, unter bestimmten Bedingungen maximal 50% der Wohnungen auch an Dritte zu vermieten.

Da aber ein allgemein genutztes Mietshaus planungsrechtlich nicht in eine Gemeinbedarfsfläche hineinpasst, ist auch nach Auskunft des Landkreises Vechta eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die zukünftige Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für den Bereich der Wohnanlage ist auch städtebaulich vertretbar.

Es wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr. 12/XI - B hinsichtlich der o.a. Planungsziele im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

In der Aussprache wurde von einem Ausschussmitglied der Antrag gestellt, dass der Veranlasser der Planungsänderung die Kosten übernimmt.

Diesem Antrag stimmte der Ausschuss mit 11 Jastimmen, 1 Neinstimme, 1 Stimmenthaltung zu.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12/XI - B für den Bereich „Nördlich des Heckenweges“.

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

mehrheitlich beschlossen

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

## **10. Mitteilungen und Anfragen**

---

### **10.1. Aufstellung von Bebauungsplänen**

---

Von der Verwaltung wurden den Ausschussmitgliedern die Verfahrensschemen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Normalverfahren, vereinfachtes Verfahren, beschleunigtes Verfahren) anhand einer Übersicht übergeben.

### **10.2. Bebauungsplan 121**

---

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass für das Baugebiet 121 „Gebiet zwischen Lerchentaler und Märschendorfer Straße“ Anträge auf Errichtung von Stadtvillen für Bereiche vorliegen, in denen diese Bebauung lt. Bebauungsplan ausgeschlossen ist. Die Bereiche wurden anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert. Von der Verwaltung wurde erläutert, dass aus städtebaulichen Gründen vor allem in der Ortsrandlage zur Märschendorfer Straße hin eine solche Bebauung nicht zugelassen werden soll.

Dem schloss sich der Ausschuss an.

Ein Ausschussmitglied erkundigte sich nach der Zahl der vergebenen Bauplätze und sowie die Nachfrage nach Baugrundstücken.

Die Verwaltung wird dazu in der nächsten Sitzung Zahlen vorstellen.

### **10.3. Bauvorhaben Bahnhofstraße 3**

---

Von der Verwaltung wurde auf entsprechende Anfrage mitgeteilt, dass keine neuen Erkenntnisse hinsichtlich der Verwirklichung des Vorhabens vorliegen.

H. G. Niesel  
Bürgermeister

Josef Taphorn  
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst  
Protokollführer