

Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 23.11.2023
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:35 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal 128

Anwesend:

Bürgermeisterin

Frau Dr. Henrike Voet

Allg. Vertreter der Bürgermeisterin

Herr Gert Kühling

Vorsitzender

Herr Fabio Maier

Ratsmitglieder

Herr Evren Demirkol

Vertretung für Herrn Tobias Beckhelling

Frau Manuela Deux

Vertretung für Herrn Torsten Mennewisch

Herr Tobias Hermes

Herr Eckhard Knospe

Frau Stefanie Kröger

Herr Christian Meyer

Herr Clemens-August Röchte

Vertretung für Herrn Thomas Schlarmann

Herr Konrad Rohe

bis TOP Ö 18

Frau Henrike Theilen

Vertretung für Herrn Frank Rottinghaus

Frau Anja Thoben

Herr Julian Tillesch

Herr Jürgen Tönnies

Herr Ulrich Zerhusen

Grundmandat

Frau Nadine Nuxoll

Vertretung für Herrn Dr. Lutz Neubauer
bis TOP Ö 18

Beratende Mitglieder

Herr Heinz Göttke

Verwaltung

Herr Ralf Blömer

Herr Franz-Josef Bornhorst

Herr Bernd Hinrichs

Herr Matthias Reinkober

Abwesend:

Ratsmitglieder

Herr Tobias Beckhelling
Herr Torsten Mennewisch
Herr Frank Rottinghaus
Herr Thomas Schlarmann

Grundmandat

Herr Dr. Lutz Neubauer

Beratende Mitglieder

Herr Frank Pjede

Tagesordnung:

Öffentlich

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 10.10.2023
3. Neufassung der Förderrichtlinie der Stadt Lohne für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet "Lohne - Innenstadt" (Modernisierungsrichtlinie)
Vorlage: 60/026/2023
4. 86. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 und des Bebauungsplans Nr. 198 für den Bereich „Südlich der Vechtaer Straße/ östlich der Keetstraße“
a) Beratung der während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Anregungen
b) Auslegungsbeschluss
Vorlage: 61/040/2023
5. Bebauungsplan Nr. 202 für den Bereich "östlich Rießeler Flur / westlich Widukindstraße"
a) Aufstellungsbeschluss
b) Zustimmung zum Plankonzept
Vorlage: 61/036/2023
6. Bebauungsplan Nr. 12/XII für den Bereich zwischen "Rixheimer Platz, Kirchplatz, Kirchweg, Brinkstraße und Bachstraße";
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/037/2023
7. Bebauungsplan Nr. 150 A für den Bereich "Südlich An den Schanzen";
a) Beratung der während der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 13 b i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB vorgetragenen Anregungen
b) Zweite erneute öffentliche Auslegung
Vorlage: 61/038/2023
8. Änderung des Geltungsbereiches der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII für den Bereich „Sondergebiet - Biomethan, An den Teichen“
a) Zustimmung zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses
b) Zustimmung zu den Plankonzepten
Vorlage: 61/039/2023
9. 91. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. IX "Sondergebiet – Biomethan, Dinklager Landstraße 2"
Auslegungsbeschlüsse gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 61/035/2023

10. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Nutzungsänderung einer Produktionshalle zu einer Produktions- und Fahrzeughalle mit Büroanbau, sowie der Ersatzbau des Betriebsleiterwohnhauses, Landwehrstraße 116
Vorlage: 65/069/2023
11. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Änderung des Stalles 9, Änderung der Tierplätze Stall 1, Änderung der Nutzung Stall 5 von Rinderhaltung zum Melkstand, Dinklager Landstraße 47
Vorlage: 65/070/2023
12. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Anbau eines Aufenthaltsraumes, Fohlenweg 25
Vorlage: 65/071/2023
13. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Ersatzbau einer denkmalgeschützten Remise, Krimpenforter Straße 10
Vorlage: 65/072/2023
14. Waldzustandsbericht 2021 - 2023 für Lohne
Vorlage: 66/001/2021/1
15. Ankauf von 21.065 Werteinheiten im Bereich Südlohner Moor – Kroger Damm
Vorlage: 61/042/2023
16. Umgesetzte Maßnahmen zur Verbesserung von vorhandenen Baumstandorten sowie Ergänzung von Baumstandorten
Vorlage: 66/032/2023
17. Antrag der Gruppe SPD–Bündnis 90/Die Grünen gemäß § 56 NKomVG: Erstellung eines Umsetzungsplanes zur Klimafolgenanpassung
Vorlage: 6/010/2023/1
18. Mitteilungen und Anfragen

Öffentlich

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

Ausschussvorsitzender Maier eröffnete die Sitzung und begrüßte die Zuhörer. Er stellte fest, dass die Ausschussmitglieder ordnungsgemäß durch Einladung vom 13.11.2023 eingeladen wurden. Zeit, Ort und Tagesordnung wurden öffentlich in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgegeben. Die Beschlussfähigkeit wurde festgestellt.

Ein Ausschussmitglied stellte den Antrag, den TOP

Nichtöffentlicher Teil

1.

Antrag auf Bauleitplanung und Löschung aus dem LSG VEC-32 für eine Freiflächen-PV-Anlage auf dem Flurstück 93/15, Flur 42, Gemarkung Lohne
Vorlage: 61/041/2023

im öffentlichen Teil zu beraten.

Ausschussvorsitzender Maier wies darauf hin, dass die Beratung zu diesem Antrag nichtöffentlich erfolgen müsse und bat die anwesenden Zuhörer, den Ratssaal zu verlassen.

Die Verwaltung verwies auf die vorangegangenen Beratungen zu dieser Thematik im nichtöffentlichen Teil des Ausschusses und erläuterte, dass im nichtöffentlichen Teil lediglich ein Votum zum weiteren Verfahren des Antrages erzielt werden solle. Dementsprechend erfolge die weitere Beratung über einen Aufstellungsbeschluss öffentlich in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses.

Bürgermeisterin Dr. Voet erläuterte, dass der Ausschluss der Öffentlichkeit gewählt wurde, weil teilweise auch persönliche Daten und Betriebsdaten Gegenstand der Beratung seien.

Ein Ausschussmitglied vertrat die Auffassung, dass seiner Zeit eine Beratung der vorliegenden Anträge im nichtöffentlichen Teil des Ausschusses durchaus gerechtfertigt gewesen sei. Bei dem heutigen Antrag sei das nicht der Fall, so dass eine Beratung im öffentlichen Teil des Ausschusses erfolgen sollte.

Ausschussvorsitzender Maier ließ darüber abstimmen, ob der Tagesordnungspunkt im öffentlichen Teil des Ausschusses beraten werden soll.

mehrheitlich abgelehnt

Ja-Stimmen: 5, Nein-Stimmen: 9

Im Anschluss wurde, nachdem die Öffentlichkeit wieder hergestellt war, über die Tagesordnung abgestimmt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 9 , Nein-Stimmen: 1 , Enthaltungen: 4

2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 10.10.2023

Das Protokoll wird genehmigt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 9 , Nein-Stimmen: 1 , Enthaltungen: 4

3. Neufassung der Förderrichtlinie der Stadt Lohne für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet "Lohne - Innenstadt" (Modernisierungsrichtlinie) Vorlage: 60/026/2023

Die Verwaltung erläuterte, dass die Stadt Lohne 2017 mit dem Sanierungsgebiet „Lohne Innenstadt“ in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen aufgenommen wurde. Damit stehen in den kommenden Jahren (weiterhin) Städtebauförderungsmittel für investive und investitionsbegleitende Maßnahmen in der Lohner Innenstadt zur Verfügung.

Grundlage für die Förderung mit Städtebaufördermitteln ist die Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in der jeweils gültigen Fassung. Gem. Nr. 5.3.3.1 R-StBauF (Städtebauförderungsrichtlinie) können Fördermittel für Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden eingesetzt werden. Die Ermittlung des Förderbetrages kann über eine sogenannte Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) oder eine Pauschale erfolgen. Um private Bauvorhaben über pauschale Fördersätze bezuschussen zu können, bedarf es gem. 5.3.3.1 (5) c) R-StBauF einer kommunalen Modernisierungsrichtlinie.

Die aktuell gültige Modernisierungsrichtlinie wurde erstmals im Dezember 2017 vom Rat der Stadt Lohne beschlossen. Eine Anpassung im Zuge der Überführung des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in das neue Programm „Lebendige Zentren“ erfolgte im Dezember 2020.

Am 14.12.2022 ist nun eine geänderte Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) durch das Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (MW) beschlossen worden, die Neuerungen zur Förderung von Modernisierung/Instandsetzung enthält. Da die Vorgaben z.T. nicht mehr im Einklang mit der kommunalen Förderrichtlinie stehen, ist eine erneute Anpassung der kommunalen Förderrichtlinie zwingend erforderlich.

Wesentliche Änderungen der neuen Richtlinie sind u.a.:

- Festlegung von (neuen) Förderobergrenzen für pauschale Förderung inkl. jährlicher Dynamisierung
- Änderungen in der Berechnungsmethodik der Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) als Gesamtertragsberechnung und Entfall der Mehrertragsberechnung
- Kein Einsatz von Städtebaufördermitteln mehr möglich, wenn Wohnraumfördermittel einsetzbar sind
- Einsatz von Städtebaufördermitteln nur, wenn damit wesentliche Missstände beseitigt werden; Teilmodernisierungen nur noch bedingt möglich
- Bedingte Förderung von Außenanlagen und privater Umfeld Gestaltungen

Förderungsfähig bleiben weiterhin nur solche Maßnahmen, die in Übereinstimmung mit den städtebaulichen und baulichen Anforderungen und Zielen zur Erhaltung, Pflege, Instandhaltung und Entwicklung im Fördergebiet stehen.

Städtebauförderung erfolgt grundsätzlich nachrangig nach anderen Fördermöglichkeiten. Es können grundsätzlich nur unrentierliche Kosten gefördert werden.

In den Übergangsbestimmungen der R-StBauF ist in Nr. 8.2 (1) geregelt, dass Nr. 5.3.3.1 Abs. 5 (Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Privateigentum) noch bis zum 31.12.2023 in der vorherigen Fassung der R-StBauF Gültigkeit besitzt.

Dementsprechend ist die Modernisierungsrichtlinie der Stadt Lohne spätestens mit Wirkung zum 01.01.2024 anzupassen, um die geänderten Regelungen anwenden zu können.

Neben den rechtlichen Erfordernissen zur Anpassung der kommunalen Förderrichtlinie sollte die Richtlinie zudem auf die wesentlichen Vorgaben des Fördergebers reduziert werden.

Die aktuelle Richtlinie enthält viele Festlegungen, die üblicherweise erst im Rahmen des abzuschließenden Modernisierungsvertrags definiert werden und auch dort erst zu vereinbaren sind. Sie wirft daher für die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer mehr Fragen auf, als dass Unklarheiten beseitigt werden. Modernisierungswillige werden aufgrund der bürokratischen Hürden abgeschreckt.

Zudem lässt die bisherige Richtlinie weniger Spielraum, um auf individuelle Erfordernisse auch in Abstimmung mit dem Fördergeber reagieren zu können.

So sollten bspw. die bisher als Anlage 2 definierten Inhalte eines Modernisierungsgutachtens eher maßnahmen- und objektspezifisch definiert werden und nicht bereits fest durch die Förderrichtlinie vorgegeben werden. Auch Form und Inhalt der Antragstellung (Anlage 3 der aktuellen Richtlinie) sollte nicht Gegenstand der Richtlinie sein.

Aus den Erfahrungen vieler anderer Sanierungsmaßnahmen hat sich eine auf die wesentlichen Förderschwerpunkte beschränkte kurzgefasste Richtlinie bewährt.

Auch eine umfassende Richtlinie kann nicht die individuelle Beratung ersetzen, die ohnehin erforderlich ist, um private Fördermaßnahmen umzusetzen.

Es wird daher vorgeschlagen, die Modernisierungsrichtlinie der Stadt Lohne für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ auf die neuen rechtlichen Vorgaben anzupassen und die Förderrichtlinie auf die wesentlichen Vorgaben des Fördergebers gemäß beiliegendem Entwurf zu reduzieren.

Beratungsverlauf:

Die Verwaltung erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass es generell erforderlich gewesen sei, die Richtlinie anzupassen.

Auf die Frage, wieviel Anträge bislang gestellt und positiv beschieden wurden (Höhe der Fördersummen) erläuterte die Verwaltung, dass diese Daten in der heutigen Sitzung nicht vorliegen würden, jedoch entsprechend nachgereicht werden.

Anmerkung zum Protokoll

Bislang wurden 12 Anträge mit Förderzusagen in Höhe von 171.968,60 € beschieden und ausgezahlt.

Beschlussvorschlag:

Die Modernisierungsrichtlinie der Stadt Lohne für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ wird gemäß dem beiliegenden Entwurf neu gefasst.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14 , Nein-Stimmen: 0 , Enthaltungen: 0

- | | |
|-----------|--|
| 4. | 86. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 und des Bebauungsplans Nr. 198 für den Bereich „Südlich der Vechtaer Straße/ östlich der Keetstraße“
a) Beratung der während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorge-tragenen Anregungen
b) Auslegungsbeschluss
Vorlage: 61/040/2023 |
|-----------|--|

Die Verwaltung erläuterte, dass die Vorentwürfe der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 und des Bebauungsplanes Nr. 198 für den Bereich „Südlich der Vechtaer Straße/ östlich der Keetstraße“ sowie die Begründungen hierzu vom 15.05.2023 bis zum 22.06.2023 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt waren.

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

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

Stellungnahmen von Privaten sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nicht eingegangen.

Landkreis Vechta vom 22.06.2023

Städtebau

In der Begründung der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in der Begründung des Bebauungsplanes wird die aktuell gültige Fassung des Flächennutzungsplanes beschrieben. Die gültige Fassung stellt den nördlichen Bereich des Plangebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die Beschreibung der aktuell gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes wird unter Berücksichtigung des Urteils (VG München, Urteil vom 12.10.2009 – M 8 K 08.4978, Rn. 31ff.) um einen Hinweis ergänzt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84/I „Nordtangente“ tatsächlich eine Grünfläche entstanden ist und die Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes von 1982 in diesem Bereich keine faktische Wirkung mehr hat.

Die im Bestand vorhandene Grünfläche fungiert als städtische Kompensationsfläche. Zukünftig entfällt diese Fläche, da der Bereich als „Urbanes Gebiet“ festgesetzt werden soll. Die im Bestand vorhandene Grünfläche setzt sich außerhalb des Plangeltungsbereiches in östlicher Richtung fort. Der Flächenfortsatz befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches, sodass dieser auch durch die 86. Flächennutzungsplanänderung nicht umfasst wird. Wie zuvor beschrieben, wird die Begründung der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung des Bebauungsplanes jedoch um einen Hinweis auf die faktische Wirkung der vorhandenen Grünfläche ergänzt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit welchem die Erweiterung des bestehenden Dienstleistungsangebotes ermöglicht werden soll, um unter anderem die Zentrale eines Rettungsdienstes aufnehmen zu können. Aus den Flächenbedarfen ergibt sich das Erfordernis, das „Urbane Gebiet“ bis zur Straßenbegrenzungslinie festzusetzen.

Der „Ein- und Ausfahrtsbereich“ ist in der Planzeichnung bereits zeichnerisch durch eine Aussparung des Zufahrtsverbotes im Südosten des Plangeltungsbereiches festgesetzt worden. Dem Vorschlag, eine weitere zeichnerische Festsetzung für den Einfahrtsbereich gem. Ziffer 6.4 der Anlage 1 PlanZV in der Planzeichnung darzustellen, wird gefolgt.

Umweltschützende Belange

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden zur Offenlage in den Planunterlagen ergänzt.

Der Empfehlung in Bezug auf die Blümmischung eine Regiosaatmischung zu verwenden, wird entsprochen und die textliche Festsetzung entsprechend ergänzt.

Die externe Ausgleichsfläche werden zur Offenlage in den Begründungen benannt und die vorgesehenen Maßnahmen beschrieben. Die Kompensation wird auf der Kompensationsfläche „Pohlwiesendamm“ auf dem Flurstück 176/ 38, Flur 35, Gemarkung Lohne erfolgen.

Wasserwirtschaft

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und versickert werden. Im Rahmen des Planverfahrens wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Immissionsschutz

Das vorliegende Schallschutzgutachten wird zur Offenlage überarbeitet und die Planunterlagen zum Bebauungsplan um eine Aussage zu den Außenwohnbereichen ergänzt.

Löschwasserversorgung

Die Ausführungen zur Löschwassermenge sowie zu den Standorten der Löschwasserentnahmestelle werden zur Kenntnis genommen.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 02.06.2023

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planzeichnung wird um eine Festsetzung zur Gestaltung von Eigenwerbeanlagen ergänzt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 23.05.2023

Der Hinweis auf den NIBIS Kartenserver wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG vom 16.05.2023

Der Hinweis zu den von der benachbarten Bahnstrecke ausgehenden Immissionen wird in der Planzeichnung ergänzt.

OOWV vom 08.06.2023

Die Versorgungsleitungen befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich Hausanschlüsse, die keiner besonderen Sicherung bedürfen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.06.2023

Die Ausführungen zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen.

Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH vom 20.06.2023

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

EWE Netz GmbH vom 22.05.2023

Die Versorgungsleitungen befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich Hausanschlüsse, die keiner besonderen Sicherung bedürfen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Keine Bedenken äußerten:

- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 22.06.2023**
- **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 16.05.2023**
- **Niedersächsische Landesforsten vom 17.05.2023**
- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 17.05.2023**

Beratungsverlauf:

Zum diesem Beratungsgegenstand gab es keine Wortbeiträge.

Beschlussvorschlag:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Die öffentliche Auslegung der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und des Bebauungsplanes Nr. 198 für den Bereich „Südlich der Vechtaer Straße/ östlich der Keetstraße“ sowie die Begründungen hierzu werden beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13 , Nein-Stimmen: 0 , Enthaltungen: 1

- | | |
|---|---|
| 5.
a) Aufstellungsbeschluss
b) Zustimmung zum Plankonzept
Vorlage: 61/036/2023 | Bebauungsplan Nr. 202 für den Bereich "östlich Rießeler Flur / westlich Wüdkindstraße" |
|---|---|

Die Verwaltung erläuterte, dass ein Investor aus Lohne auf einer rd. 1,1 ha großen Fläche Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser, aber auch für eine verdichtete Bebauung schaffen und diese voraussichtlich auch selbst bebauen möchte. Derzeit wird die Fläche nur durch zwei Wohnhäuser und einige Nebenanlagen genutzt. Zudem befinden sich hier großflächige Gartenbereiche mit Großbäumen sowie Weideflächen für Pferde.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 80/IV setzt zwei Baufelder fest, die jedoch in einem Abstand von rd. 18 m zueinander liegen, wodurch rd. 1.500 m² von einer Bebauung ausgeschlossen werden. Daneben sind die Höhenfestsetzungen sowie die GRZ und GFZ insbesondere für eine verdichtete Wohnbebauung nicht mehr zweckmäßig.

Geplant ist die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten, die entsprechend der geplanten Nutzungen gegliedert werden sollen – kleinere Gebäude in Richtung der angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung und größere Strukturen im übrigen Bereich. Die vorhandenen Großbäume sollen, wenn möglich, erhalten werden.

Das Plankonzept wurde anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert.

Beratungsverlauf:

Zu diesem Beratungsgegenstand gab es keine Wortbeiträge.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 202 für den Bereich "östlich Rießeler Flur / westlich Widukindstraße". Es ist eine Kostenübernahmevereinbarung über die Planungskosten, Kompensation und ggf. erforderliche Gutachten mit dem Investor zu schließen.
- b) 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.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14 , Nein-Stimmen: 0 , Enthaltungen: 0

6.	Bebauungsplan Nr. 12/XII für den Bereich zwischen "Rixheimer Platz, Kirchplatz, Kirchweg, Brinkstraße und Bachstraße"; a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen b) Satzungsbeschluss Vorlage: 61/037/2023
-----------	--

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12/XII für den Bereich zwischen „Rixheimer Platz, Kirchplatz, Kirchweg, Brinkstraße und Bachstraße“ sowie die Begründungen hierzu vom 18.09.2023 bis zum 19.10.2023 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt waren.

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

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

Landkreis Vechta vom 19.10.2023

Städtebau

Kenntnisnahme

Umweltschützende Belange

Im städtebaulichen Vertrag mit der Kirche wird geregelt, dass über eine Wertermittlung des zu fällenden Baumes ein Ersatzbaum in hoher Qualität an geeigneter Stelle im Nahbereich des vorhandenen Baumes gepflanzt werden muss.

Denkmalschutz

Kenntnisnahme

Wasserwirtschaft

Kenntnisnahme, die Hinweise werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Löschwasserversorgung

Kenntnisnahme, die Hinweise werden im Zuge der Ausbauplanungen berücksichtigt.

Planentwurf

Ein Hinweis zum § 13-Verfahren wird in die Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen.

Der Geltungsbereich wird in die Abbildung des Flächennutzungsplanes eingezeichnet.

Die Rechtsgrundlagen und die Planzeichenerklärung werden entsprechend angepasst.

Die textliche Festsetzung wird beibehalten. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße wird eine Änderung für nicht erforderlich gehalten.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 10.10.2023

Kenntnisnahme, die Hinweise werden im Zuge der Ausbauplanungen berücksichtigt.

EWE NETZ GmbH vom 14.09.2023

Kenntnisnahme, die Hinweise werden im Zuge der Ausbauplanungen berücksichtigt.

Oldenburgisch Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) vom 05.10.2023

Kenntnisnahme, die Hinweise werden im Zuge der Ausbauplanungen berücksichtigt.

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird als nicht erforderlich erachtet, da es sich ausschließlich um Hausanschlüsse handelt.

Die Hinweise zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind bereits verschiedene Maßnahmen und Festsetzungen zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung enthalten.

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 02.10.2023

Kenntnisnahme, die Hinweise werden im Zuge der Ausbauplanungen berücksichtigt.

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten keine Bedenken:

- **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 12.09.2023**
- **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 19.09.2023**
- **Landkreis Diepholz, 12.09.2023**
- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 13.09.2023**
- **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 25.09.2023**
- **Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Ankum, 12.09.2023**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, 13.10.2023**

Beratungsverlauf:

Zu diesem Beratungsgegenstand gab es keine Wortbeiträge.

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 12/XII für den Bereich zwischen „Rixheimer Platz, Kirchplatz, Brinkstraße und Bachstraße“ und die Begründung hierzu werden als Satzung beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13 , Nein-Stimmen: 0 , Enthaltungen: 1

7. Bebauungsplan Nr. 150 A für den Bereich "Südlich An den Schanzen";
a) Beratung der während der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 13 b i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB vorgetragenen Anregungen
b) Zweite erneute öffentliche Auslegung
Vorlage: 61/038/2023

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 150 A für den Bereich "Südlich An den Schanzen" sowie die Begründung hierzu vom 03.07.2023 bis zum 02.08.2023 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 beigelegt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 07.08.2023**Immissionsschutz**

Der Landkreis weist darauf hin, dass die für die Geruchsimmissionsberechnung zugrunde gelegten Tierzahlen von den genehmigten Tierzahlen abweichen und dass daher die Geruchsimmissionsprognose erneut zu erstellen und ggf. zu korrigieren sei. Dieser Anregung wurde gefolgt und es wurde von der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co KG ein neues Gutachten mit Datum vom 31.08.2023 vorgelegt. Die neueren Berechnungen zeigen im gesamten Plangebiet eine höhere, berechnete Geruchsbelastung und es werden in einem größeren Bereich im Südwesten des Plangebietes Werte > 15% der Jahresstunden erreicht.

Der Landkreis regt an, den Bereich mit einer Belastung von >15% der Jahresstunden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen oder z.B. eine Grünfläche festzusetzen. Der Anregung wird gefolgt und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend nach den neueren Berechnungen angepasst. Damit entfällt im Südosten des Plangebietes eine etwa 4000 m² große Fläche, die nicht weiter überplant wird und als Außenbereich verbleibt. Der Anregung eine Grünfläche festzusetzen, wurde nicht gefolgt,

weil auch auf Grünflächen ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen nicht ausgeschlossen werden kann, wenn der Bereich etwa zur Erholung oder zum Spielen genutzt würde.

Der Landkreis regt an, zur Begründung der Planung im Übergangsbereich 10%-15% der Jahresstunden darauf abzustellen, dass max. 1-2 Häuserzeilen/Grundstücke betroffen werden; eine Berechnung des Anteils der betroffenen Fläche sei nicht erforderlich. Dieser Anregung wird gefolgt und die Begründung wird im Kapitel B.5 zum Immissionsschutz überarbeitet. Nach der Reduzierung des Geltungsbereiches liegen etwa eine Bauzeile bzw. ca. 5 Grundstücke im Eckbereich Planstraße A/Planstraße C im Übergangsbereich mit den o.g. Werten. Im übrigen Plangebiet wird der Grenzwert von 10% nicht überschritten.

Umweltschützende Belange

Der Anregung den nördlichen Gehölzbestand in der Bilanzierung bei der Bestandsbewertung als Wald anzusprechen, wird gefolgt.

Wie angeregt, wird der Nachweis über die externen Ausgleichsflächen vor Satzungsbeschluss geführt. Die Flächen werden parzellenscharf abgegrenzt und die vorgesehenen Maßnahmen werden beschrieben.

Der Anregung, der Begründung einen Bestandsplan zur Biotoptypenkartierung beizufügen, wird gefolgt.

Der Anregung des Landkreises am südlichen Waldrand eine 20 m breite Pufferzone mit einem abgestuften Waldrand zu entwickeln, wird nicht gefolgt. Der vorhandene Waldrand mit einer Ruderalflur und den sich daran anschließenden Gärten wird eine ausreichende Pufferwirkung zum Wald entfalten, da es sich um einen wenig naturnahen Kiefernforst handelt.

Der Anregung, zu der nördlichen Waldfläche mit der Bebauung einen Abstand bis zu Kronentraufe einzuhalten, wird nicht gefolgt. Die möglicherweise betroffenen Bäume am südlichen Rand wurden eingemessen und es wurde festgestellt, dass entweder nur der nicht überbaubare Bereich im Allgemeinen Wohngebiet betroffen ist oder der Randbereich der Straße, in dem flache Entwässerungsmulden geplant sind. Um hier eine Beeinträchtigung zu vermeiden, wird in den städtebaulichen Vertrag die besondere Berücksichtigung der hier ggf. liegenden Wurzeln aufgenommen.

Vom Landkreis wird angeregt, die gutachterlich empfohlenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Durchführung dieser Maßnahmen, die ggf. noch genauer auszuführen sind, werden über den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Abfallwirtschaft

Der Landkreis weist darauf hin, dass Stichstraßen ohne ausreichende Wendeanlage nicht von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Dem Vorhabenträger ist dies bekannt und die Müllbehälter des Erschließungsweges im WA4 werden an der Planstraße A bereitgestellt.

Altlasten

Der Landkreis weist darauf hin, dass im Plangebiet unterschiedlichen Bodenverhältnisse vorliegen. Aufgrund der vorliegenden Bodengutachten ist dies bekannt. Der Erschließungsträger wurde darauf hingewiesen, dass ggf. Bodenverunreinigungen fachgerecht zu entsorgen sind und dass ggf. je Bauplatz eine Baugrunduntersuchung erforderlich werden kann.

Denkmalschutz

Die Hinweise zu erforderlichen archäologischen Suchschnitten, um zu klären, ob weitere Denkmalsubstanz im Verlauf der ehemaligen Landwehrt oder benachbart noch vorhanden ist, wird zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Planentwurf

Der Anregung in der Verfahrensleiste auf die „aktuell gültige Fassung“ des BauGB hinzuweisen, wird gefolgt.

Aufgrund des Hinweises des Landkreises auf das Urteil des BVerwG Az. CN 3.22 vom 18. Juli 2023 wird das Planverfahren nicht mehr gem. § 13b BauGB durchgeführt, sondern im sog. Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht. Die Begründung wird entsprechend durch einen Umweltbericht ergänzt und es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 10.08.2023

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass bei einer Freihaltung von Wohnbebauung der Bereiche mit einer Überschreitungshäufigkeit von über 10 % aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Bedenken bestehen. In einem räumlich begrenzten Übergangsbereich zum Außenbereich könnte eine Überschreitungshäufigkeit von bis zu 15% der Jahresstunden (IW 0,15) toleriert werden. Der Übergangsbereich sollte jedoch die erste Grundstücksreihe nicht überschreiten. Dieser Anregung wird gefolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150A wurde entsprechend reduziert und setzt nur in einem kleinen Bereich, in dem eine Geruchsbelastung von >10% der Jahresstunden festgestellt wurde, Allgemeine Wohngebiete fest. Nach der Reduzierung des Geltungsbereiches liegen etwa ein Bauzeile bzw. ca. 5 Grundstücke im Eckbereich Planstraße A/Planstraße C im Übergangsbereich mit den Werten von 10%-15% der Jahresstunden. Im übrigen Plangebiet wird der Grenzwert von 10% nicht überschritten.

OOWV vom 12.07.2023

Der OOWV gibt Hinweise in Bezug auf Leitungen und ein ggfs. erforderliches Pumpwerk zur Entsorgung des Schmutzwassers mit Anschluss an dem Schmutzwasserkanal im Verlauf der Straße „An den Schanzen“. Das Erfordernis für ein solches Pumpwerk ist bekannt und es wird bei der Erschließungsplanung beachtet. Das Pumpwerk kann als Nebenanlage an einer passenden Stelle im Plangebiet, auch auf einer nicht überbaubaren Fläche, errichtet und betrieben werden.

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten **keine Bedenken**:

- Niedersächsische Landesforsten, Ankum, 27.06.2023
- Vodafone Deutschland GmbH, Hannover, 25.07.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück, 01.08.2023
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, 27.06.2023
- Landkreis Diepholz, 27.06.2023
- Freiwillige Feuerwehr der Stadt Lohne, Lohne, 27.06.2023
- EWE Netz AG, Oldenburg, 27.06.2023

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (Az.: 4CN3.22), dass das Absehen von der Umweltprüfung (wie im § 13b BauGB Verfahren vorgesehen) gegen die Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP-Richtlinie) verstößt, wird die vorliegende Planung weiterhin im sogenannten Vollverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Beratungsverlauf:

Ein Ausschussmitglied sprach sich grundsätzlich für eine Bebauung in diesem Bereich aus, wies jedoch darauf hin, dass die Wegeverbindung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke der Friedrichstraße erhalten bleiben und nicht aus wirtschaftlichen Kriterien überplant werden sollte.

Ein weiteres Ausschussmitglied sprach sich ebenfalls aus ökologischer Sicht und aufgrund des Naherholungswertes für den Erhalt dieses Waldweges aus und verwies auf die Unterschriftenliste zum Erhalt des Weges.

Beschlussvorschlag:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Die zweite erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 150 A für den Bereich "Südlich An den Schanzen" sowie die Begründung hierzu werden beschlossen.

mehrheitlich beschlossen

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

- 8. Änderung des Geltungsbereiches der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII für den Bereich „Sondergebiet - Biomethan, An den Teichen“**
- a) Zustimmung zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses**
 - b) Zustimmung zu den Plankonzepten**
- Vorlage: 61/039/2023**

Die Verwaltung erläuterte, dass ein Landwirt aus Märschendorf, der eine privilegierte Biogasanlage im Außenbereich betreibt, seine Produktion von Biogas von derzeit maximal 2,3 Mio. Normkubikmeter (N/m³) im Jahr auf 6,3 Mio. N/m³ Biogas im Jahr vergrößern möchte. Da mit dieser Kapazitätserweiterung die Grenze für ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich überschritten wird, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Dabei soll eine Sonderbaufläche bzw. ein Sondergebiet – Biomethan ausgewiesen werden.

Derzeit betreibt der Landwirt seine Biogasanlage als sogenannte „NaWaRo-Anlage“, d.h. es werden ausschließlich Stoffe vergoren, die aus nachwachsenden Rohstoffen bestehen. Durch die angedachte Änderung und Erweiterung der Biogasanlage sollen zukünftig noch 8.000 t Maissilage als nachwachsende Rohstoffe in die Anlage eingebracht werden. Die angestrebte Biogas- bzw. Biomethanproduktion soll vorwiegend aus Wirtschaftsdünger aus der Tierhaltung erfolgen. Die Anlage erzeugt Strom entsprechend des Bedarfs im öffentlichen Netz und gleicht damit Schwankungen in der Stromproduktion aus. Zudem ist eine Umwandlung in Biomethan geplant, um dieses in das öffentliche Gasnetz einzuspeisen.

In den letzten Monaten ist dieses Projekt weiterentwickelt worden, sodass das Biomethan nicht nur zur Einspeisung in das öffentliche Gasnetz verwendet werden, sondern ein Teil des anfallenden Biogases für ein Fernwärmenetz in Märschendorf genutzt werden soll. Ein Großteil der Haushalte an der Straße „An den Teichen“ in Märschendorf hat großes Interesse an der Fernwärmenutzung signalisiert. Um diese Fernwärmenutzung für das Wohngebiet Märschendorf realisieren zu können, ist die Änderung des Geltungsbereiches notwendig, welches eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur Folge hat.

Anhand einer Präsentation wurden die Plankonzepte vorgestellt und erläutert.

Beratungsverlauf:

Ein Ausschussmitglied sprach sich grundsätzlich positiv für die Planung aus, verwies jedoch auch auf die negativen Auswirkungen des Flächenverbrauchs und das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die Anlieferung.

Die Verwaltung erläuterte, dass nach Angaben des Antragstellers zukünftig die Anbauflächen für das Einbringen der Maissilage geringer seien. Der Betrieb der Anlage werde im weiteren Verfahren mit einem Durchführungsvertrag geregelt. Zudem sei sicher zu stellen, dass der Betrieb der Anlage mit dem entsprechenden Verkehrsaufkommen verträglich erfolge.

Weiter erläuterte die Verwaltung auf entsprechende Anfrage, dass die Kosten für die Errichtung und den Betrieb des Fernwärmenetzes vom Investor getragen werden.

Beschlussvorschlag:

- a) Die Änderung der Geltungsbereiche der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VIII für den Bereich „Sondergebiet – Biomethan, An den Teichen“ werden beschlossen.
- b) Den vorgestellten Plankonzepten wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14 , Nein-Stimmen: 0 , Enthaltungen: 0

9.	91. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. IX "Sondergebiet – Biomethan, Dinklager Landstraße 2" Auslegungsbeschlüsse gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage: 61/035/2023
----	--

Die Verwaltung erläuterte, dass ein Landwirt aus Märschendorf, der eine privilegierte Biogasanlage im Außenbereich betreibt, seine Biogasanlage auf einen flexiblen Anlagenbetrieb umstellen möchte, um so den produzierten Strom entsprechend des Bedarfs im öffentlichen Netz einzuspeisen. Des Weiteren soll zukünftig doppelt so viel Biogas erzeugt werden wie bisher, dass in Biomethan umgewandelt werden soll, um dieses in das öffentliche Gasnetz einzuspeisen. Die Nutzung der Abwärme soll nicht verändert werden. Hierdurch soll die Effizienz der verfügbaren thermischen und elektrischen Energie auf bis zu 95 % erhöht werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IX „Sondergebiet – Biomethan, Dinklager Landstraße 2“ sowie die 91. Änderung des Flächennutzungsplans wurden am 08.11.2022 in der Sitzung des Verwaltungsausschusses beschlossen. Eine Kostenübernahme wurde bereits mit dem Investor geschlossen.

Anhand einer Präsentation wurden die Plankonzepte für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung vorgestellt und erläutert.

Vorgesehen sei, auch zu dieser Planung mit dem Antragsteller einen entsprechenden Durchführungsvertrag abzuschließen.

Beratungsverlauf:

Zu diesem Beratungsgegenstand gab es keine Wortbeiträge.

Beschlussvorschlag:

Den vorgestellten Plankonzepten der 91. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IX „Sondergebiet – Biomethan, Dinklager Landstraße 2“ wird zugestimmt. Die Öffentlichkeit ist über die Planung zu unterrichten und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14 , Nein-Stimmen: 0 , Enthaltungen: 0

10. Zustimmung zu Bauvorhaben; Nutzungsänderung einer Produktionshalle zu einer Produktions- und Fahrzeughalle mit Büroanbau, sowie der Ersatzbau des Betriebsleiterwohnhauses, Landwehrstraße 116 Vorlage: 65/069/2023

Die Verwaltung erläuterte, dass eine Bauvoranfrage für die Nutzungsänderung einer Produktionshalle zu einer Produktions- und Fahrzeughalle mit Büroanbau, sowie der Ersatzbau des Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück Landwehrstraße 116 eingereicht wurde.

Angefragt wurde die Nutzungsänderung der Produktionshalle für die Torfbearbeitung zu einer Produktions- und Fahrzeughalle für den Gartenbaubetrieb. Außerdem soll die Halle saniert und entsprechend den eingereichten Unterlagen östlich durch ein angrenzendes Bürogebäude erweitert werden.

Das Betriebsleiterwohnhaus im Westen des Grundstücks soll durch einen Neubau ersetzt werden.

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

Die Flurstücke 224/3 und 223/3 Flur 19 liegen im Ortsteil Brägel und werden im Flächennutzungsplan `80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beratungsverlauf:

Die Verwaltung erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass eine Bauvoranfrage für die Nutzungsänderung der Produktionshalle für die Torfbearbeitung zu einer Produktions- und Fahrzeughalle für einen Gartenbaubetrieb gestellt wurde. Zu beurteilen sei, ob dieses Vorhaben städtebaulich vertretbar sei. Ob sich dies betrieblich z. B. auf den Torfabbau auswirke, sei nicht Gegenstand der Beratung.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen für die Nutzungsänderung einer Produktionshalle zu einer Produktions- und Fahrzeughalle mit Büroanbau sowie der Ersatzbau des Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück Landwehrstraße 116 wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 12 , Nein-Stimmen: 0 , Enthaltungen: 2

**11. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Änderung des Stalles 9, Änderung der Tierplätze Stall 1, Änderung der Nutzung Stall 5 von Rinderhaltung zum Melkstand, Dinklager Landstraße 47
Vorlage: 65/070/2023**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Änderung des Stalles Nr. 9, Änderung der Tierplätze im Stall Nr. 1 und die Änderung der Nutzung im Stall Nr. 5 von Rinderhaltung zum Melkstand beantragt wurde.

Durch die beantragte Änderung soll im Rinderstall Nr. 1 die Anzahl der Tiere um zwei Plätze erhöht werden. Insgesamt sollen dort 14 Jungrinder (bis 2 Jahre) untergebracht werden. Damit erhöht sich die Anzahl der Jungrinder auf der Hofstelle von 15 auf 17 Tiere. Die restlichen drei Jungrinder werden weiterhin in dem Stall Nr. 6 untergebracht. Der Rinderstall Nr. 9 soll, gemäß den eingereichten Unterlagen, erweitert werden und somit für insgesamt 20 Tiere Platz bieten. Durch die Erweiterung erhöht sich der Rinderbestand (über 2 Jahre) auf der Hofstelle um 6 Tiere. Im Stall Nr. 5 soll die Nutzung von Rinderstall zum Melkstand geändert werden.

Die Kompensationsverpflichtungen, aufgrund des Eingriffes in die Natur und Landschaft, werden durch eine Ersatzgeldzahlung abgelöst. Weiterhin bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes, nach Auskunft des Landkreises Vechta, keine Bedenken bei den beantragten Änderungen.

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

Das Grundstück liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Bokern-Ost und wird im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beratungsverlauf:

Auf entsprechende Anfrage erläuterte die Verwaltung den Begriff Ersatzgeldzahlung. Mit einer entsprechenden Geldzahlung an den Landkreis Vechta stelle dieser, z. B. über das Städtequartett, entsprechende Kompensationsflächen zur Verfügung.

Ein Ausschussmitglied merkte an, dass es sich dabei um eine seit Jahren praktizierte Handlungsweise handele, wenn der Antragsteller über keine geeigneten Flächen verfüge.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen für die beantragte Änderung des Stalles Nr. 9, Änderung der Tierplätze in Stall Nr. 1 und Änderung Stall Nr. 5 von Rinderhaltung zum Melkstand auf dem Grundstück Dinklager Landstraße 47 wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14 , Nein-Stimmen: 0 , Enthaltungen: 0

12.	Zustimmung zu Bauvorhaben; Anbau eines Aufenthaltsraumes, Fohlenweg 25 Vorlage: 65/071/2023
------------	--

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung für den Anbau eines Aufenthaltsraumes auf dem Grundstück Fohlenweg 25 beantragt wurde. Das Bauvorhaben ist gemäß der Außenbereichssatzung Fohlenweg zu bewerten.

Entsprechend der Antragsunterlagen ist ein Anbau an das bestehende Wohngebäude mit einem Flachdach geplant. Dieser soll als Aufenthaltsraum dienen und eine Grundfläche von circa 27,5 m² aufweisen.

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

Das Flurstück 88/21 Flur 12 liegt im Ortsteil Bokern - Ost und wird im Flächennutzungsplan `80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beratungsverlauf:

Zu diesem Beratungsgegenstand gab es keine Wortbeiträge.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen für den Anbau eines Aufenthaltsraumes auf dem Grundstück Fohlenweg 25 wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14 , Nein-Stimmen: 0 , Enthaltungen: 0

**13. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Ersatzbau einer denkmalgeschützten Remise, Krimpenforter Straße 10
Vorlage: 65/072/2023**

Die Verwaltung erläuterte, dass eine Bauvoranfrage für den Ersatzbau einer denkmalgeschützten Remise auf dem Grundstück Krimpenforter Straße 10 eingereicht wurde.

Gemäß den Antragsunterlagen soll die stark beschädigte und teilweise einsturzgefährdete Remise abgerissen und an gleicher Stelle wieder neu errichtet werden. Dabei soll sie das denkmalgeschützte Bauensemble auf künftig ergänzen.

Die Remise soll dem Unterstellen von land- und forstwirtschaftlichen Maschinen und Geräten dienen.

Nach Rücksprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde vom Landkreis Vechta wird dem Ersatzbau der Remise wohlwollend zugestimmt.

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

Das Flurstück 52/8 Flur 14 liegt im Ortsteil Nordlohne und wird im Flächennutzungsplan `80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beratungsverlauf:

Zu diesem Beratungsgegenstand gab es keine Wortbeiträge.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen für den Ersatzbau einer denkmalgeschützten Remise auf dem Grundstück Krimpenforter Straße 10 wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14 , Nein-Stimmen: 0 , Enthaltungen: 0

**14. Waldzustandsbericht 2021 - 2023 für Lohne
Vorlage: 66/001/2021/1**

Mit VA-Beschluss vom 06.07.2021 soll über den Zustand des Waldes und die eingeleiteten Maßnahmen alle zwei Jahre im Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung durch den zuständigen Bezirksförster berichtet werden.

Herr Sterrenberg als Bezirksförster hat hierzu einen Waldzustandsbericht 2021 – 2023 für Lohne verfasst, der von der Verwaltung verlesen wurde.

Festzustellen sei, dass aufgrund der geringen Niederschlagsmengen in den letzten Jahren in Lohne, wie auch im ganzen Bundesgebiet und letztlich europaweit, sowohl die Waldbestände als auch Neuanpflanzungen stark in Mitleidenschaft gezogen wurden. Die Schädigungen seien jedoch noch nicht gravierend.

Da eine künstliche Bewässerung des Waldes nicht möglich sei, bleibe nur die Möglichkeit, bei Neuanpflanzungen vermehrt auf trockenresistente Baumarten wie Traubeneiche, Spitzahorn, Feldahorn, Winterlinde, Edelkastanie, Roteiche und Douglasie zurückzugreifen.

Beratungsverlauf:

Die Verwaltung erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass Lohne hinsichtlich der Bepflanzung bzw. Anlage ausgewiesener Kompensationsflächen auf einem sehr guten Stand sei und es nur geringe Defizite gebe.

zur Kenntnis genommen

15.	Ankauf von 21.065 Werteinheiten im Bereich Südlohner Moor – Kroger Damm Vorlage: 61/042/2023
------------	---

Die Verwaltung erläuterte, dass ein Lohner Bürger der Stadt **21.065 Werteinheiten** aus einem Kompensationsflächenpool im Bereich Südlohner Moor – Kroger Damm verkaufen möchte. Dieser Kompensationsflächenpool, der von dem Lohner Bürger und der Gemeinde Steinfeld mit einer Größe von 4,3367 ha umgesetzt werden soll befindet sich ca. 4,75 km südöstlich des Stadtkerns und 1,5 km nordöstlich von Kroege. Derzeit werden die Flächen konventionell grünlandwirtschaftlich genutzt, wobei der Schwerpunkt auf die Weidehaltung von Rindern liegt. Geplant sind die Anlage von zwei unterschiedlich großen Amphibiengewässern, die Herstellung einer Senke und auf dem größten Teil der Fläche die Entwicklung von mesophilem Grünland. Diese Maßnahmen sind aus dem Verordnungstext zum Naturschutzgebiet Südlohner Moor entwickelt worden.

Dieser Kompensationsflächenpool (Ökokonto) ist von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta anerkannt worden und könnte für sensible Planungen, für die der Ausgleich im Stadtgebiet erfolgen sollte, Verwendung finden.

Der Preis pro Werteinheit beträgt 7,25 € zzgl. MwSt. (8,63 € Brutto) und somit insgesamt für 21.065 Werteinheiten 181.791 €.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Werteinheiten anzukaufen.

Beratungsverlauf:

Ein Ausschussmitglied erkundigte sich danach, ob die erforderlichen Haushaltsmittel für den Ankauf im Haushalt 2023 oder 2024 eingeplant seien.

Anmerkung zum Protokoll

Im Haushalt 2024 sind 350.000,-- € für den Ankauf von Werteinheiten eingeplant.

Ein Ausschussmitglied erkundigte sich nach den von der Stadt Lohne gekauften Werteinheiten der Stiftung Gut Lage.

Anmerkung zum Protokoll

Von den 800.000 Werteinheiten, die der Stadt Lohne aus diesem Kompensationsflächenpool zur Verfügung stehen, sind bislang etwa 100.000 Werteinheiten abgerufen worden.

Verschiedene Ausschussmitglieder sprachen sich aufgrund der Nähe zum Lohner Stadtgebiet für den Ankauf der Werteinheiten aus.

Beschlussvorschlag:

Dem Erwerb von 21.065 Werteinheiten im Bereich Südlohner Moor – Kroger Damm zum Preis von 181.719,00 € (Brutto) wird zugestimmt. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Jahr des Kaufes bereitzustellen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 10 , Nein-Stimmen: 0 , Enthaltungen: 4

16. Umgesetzte Maßnahmen zur Verbesserung von vorhandenen Baumstandorten sowie Ergänzung von Baumstandorten Vorlage: 66/032/2023

Die Verwaltung erläuterte, dass aufgrund eines Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 15.03.2023 Baumstandorte verbessert und zusätzliche Straßenbaumstandorte geschaffen werden sollen.

Hierfür wurden die entsprechenden Maßnahmen öffentlich ausgeschrieben.

Zunächst wurden in den Straßen Am Bahnhof, in der Buchenstraße sowie in der Eschstraße vorhandene Baumstandorte verbessert. Weiterhin wurden in der Gooseweide, am Uralgen Hof und in der Straße An der Uralge an mehreren Stellen neue Baumstandorte hergestellt. Diese sollen der Verbesserung des Stadtklimas sowie der Verkehrsberuhigung dienen.

Für die Umgestaltung (Tiefbauarbeiten, Lieferung der Bäume und Unterpflanzungen) wurden in diesem Jahr ca. 45.000 € investiert (ohne Bauhofleistungen).

Im nächsten Jahr ist eine neue Ausschreibung für weitere Umbaumaßnahmen sowie neue Baumstandorte geplant.

Die durchgeführten Maßnahmen wurden anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigelegt.

Beratungsverlauf:

Vom Ausschuss wurden die vorgestellten Maßnahmen sowie die Schaffung zusätzlicher Baumstandorte positiv begrüßt.

Beschlussvorschlag:

Die durchgeführten Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die Umgestaltungen und Ergänzungen sollen im nächsten Jahr fortgeführt werden.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14 , Nein-Stimmen: 0 , Enthaltungen: 0

17. Antrag der Gruppe SPD–Bündnis 90/Die Grünen gemäß § 56 NKomVG: Erstellung eines Umsetzungsplanes zur Klimafolgenanpassung
Vorlage: 6/010/2023/1

Die Verwaltung erläuterte, dass in der Sitzung am 12.10.2023 vom Kreistag das für den Landkreis Vechta erarbeitete Klimafolgenanpassungskonzept beschlossen wurde. Dem Landkreis Vechta dient das Konzept als Grundlage für zukünftige Anpassungsmaßnahmen. Welche Maßnahmen umgesetzt werden, entscheidet der Kreistag. Zur Initiierung und Umsetzung der Maßnahmen sind separate Beschlüsse notwendig.

Den Ratsmitgliedern der Kommunen und der Öffentlichkeit soll das Klimafolgenanpassungskonzept im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt werden. Darüber hinaus soll zu diesem Thema eine Lenkungsgruppe der Hauptverwaltungsbeamten der Kommunen mit nachgelagerten Arbeitsgruppen gebildet werden. Die Politik des Landkreises Vechta wird über die Ausschussarbeit und entsprechende Mitteilungen beteiligt.

Zur Vorbereitung und Mitwirkung an der Lenkungsgruppe und den nachgelagerten Arbeitsgruppen, schlägt die Verwaltung vor, die bisher in der Stadt Lohne lokal umgesetzten Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels nach Handlungsfeldern auszuwerten und den Antrag der Gruppe SPD-Bündnis 90/Die Grünen zur Erstellung eines Umsetzungsplanes zur Klimafolgenanpassung anschließend erneut zur Beratung zu geben.

Beratungsverlauf:

Die Verwaltung erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass zunächst die Tagung der Lenkungsgruppe der Hauptverwaltungsbeamten der Kommunen mit nachgelagerten Arbeitsgruppen, hinsichtlich der sich konkret ergebenden Handlungsfelder, abgewartet werden sollte.

zur Kenntnis genommen

18. Mitteilungen und Anfragen

Mitteilungen oder Anfragen gab es nicht.

Dr. Henrike Voet
Bürgermeisterin

Fabio Maier
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst
Protokollführer