

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

Sitzungsdatum: Dienstag, den 12.04.2011
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 20:45 Uhr
Ort, Raum: Sitzungsraum E26

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Gerhard Rossmann

Ausschussmitglieder

Herr Karl-Heinz Böckmann

Herr Peter Eilhoff

Herr Christian Fahling

ab TOP 2

Herr Clemens Haskamp

Herr Eckhard Knosp

Herr Otto Meyer

Vertretung für Herrn Norbert Schwerter

Herr Konrad Rohe

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Joachim Specht

Herr Werner Steinke

Herr Raimund Vorwerk

Herr Clemens Westendorf

Beratende Mitglieder

Herr Franz Scherbring

Verwaltung

Herr Tobias Gerdesmeyer

Herr Bernd Kröger

Herr Franz-Josef Bornhorst

Herr Gregor Raabe

zu TOP 2

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Norbert Schwerter

Tagesordnung:**Öffentlich**

1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 24.03.2011
2. Antrag der SPD/G.U.F.-Gruppe;
Umsetzung des 3. Sanierungs- und Modernisierungsabschnittes des Lohner Waldbades in der Phase zwischen dem Ende der Badesaison 2011 und dem Beginn der Badesaison 2012 unter Berücksichtigung der neuesten energietechnischen Entwicklungen
Vorlage: 6/113/2011
3. 65. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne "Windkraftanlagen"
Vorlage: 6/106/2011
4. Entwidmung der Straße "Am Grevingsberg"
Vorlage: 60/059/2011
5. Bebauungsplan Nr. 130 "östlich der Straße Am Grevingsberg" der Stadt Lohne;
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen
b) Erneute öffentliche Auslegung
Vorlage: 61/211/2011
6. Bebauungsplan Nr. 124 "Windmühlenberg" der Stadt Lohne
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/213/2011
7. Antrag auf Befreiung von den Darstellungen der 50. Flächennutzungsplanänderung; Errichtung einer Biogasanlage
Vorlage: 6/118/2011
8. Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen in Kroge
Vorlage: 61/214/2011
- 8.1. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau und Erweiterung einer Maschinenbauhalle, Dreschkamp 1
Vorlage: 65/080/2011
9. Bebauungsplan Nr. 12/I - 3. Änderung für das Gebiet zwischen Marktstraße, Keetstraße und Neuer Markt
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 6/102/2010/1
10. Bebauungsplan Nr. 80/II - 2. Änderung für den Bereich zwischen Brandstraße und Memlebenstraße
a) Aufstellungsbeschluss
b) Vorstellung des Plankonzeptes
Vorlage: 6/117/2011
11. Bebauungsplan Nr. 29 A "Am Sandberg" - 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 61/212/2011

12. Bebauungsplan Nr. 80/V - 2. Änderung für den Bereich nördlich der Dinklager Straße / östlich der Rießeler Flur
 - a) Aufstellungsbeschluss
 - b) Vorstellung des PlankonzeptesVorlage: 6/119/2011
13. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau eines Mastschweinestalles, Erlenbusch 3
Vorlage: 65/066/2011/1
14. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung des Dorfhauses Rießel, Dinklager Straße 65
Vorlage: 65/077/2011
15. Zustimmung zu Bauvorhaben; Baumaßnahmen auf dem Grundstück Am Sillbruch 15
Vorlage: 65/078/2011
16. Eingangsbereich Von-Galen-Schule
Vorlage: 6/116/2011
17. Mitteilungen und Anfragen
 - 17.1. Grundwasserbohrungen der Fa. Wiesenhof
 - 17.2. Kreisverkehr in Nordlohne
 - 17.3. Nutzung des ehem. EXTRA-Marktes
 - 17.4. Nutzung des Geschäftshauses Brinkstraße 25/29

Vor der Sitzung fand eine Ortsbesichtigung auf dem Grundstück Am Sillbruch 15 statt. Hier informierte Herr Architekt Helmes den Ausschuss sowie anwesende Nachbarn über das geplante Bauvorhaben und weitere beabsichtigte Maßnahmen auf dem Grundstück.

Zu Beginn der Sitzung beschloss der Ausschuss die Erweiterung der Tagesordnung um den

TOP 8.1

Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau und Erweiterung einer Maschinenhalle, Dreschkamp 1

Öffentlich

1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 24.03.2011

Ohne Anmerkungen zu machen, wurde die Niederschrift einstimmig mit 12 Jastimmen genehmigt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 12

2. Antrag der SPD/G.U.F.-Gruppe; Umsetzung des 3. Sanierungs- und Modernisierungsabschnittes des Lohner Waldbades in der Phase zwischen dem Ende der Badesaison 2011 und dem Beginn der Badesaison 2012 unter Berücksichtigung der neuesten energietechnischen Entwicklungen Vorlage: 6/113/2011

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Prof. Dr. Gansloser vom Ing.-Büro Gansloser GmbH aus Hannover.

Von einem Mitglied der SPD/G.U.F. – Gruppe wurde der vorliegende Antrag kurz erläutert.

Herr Prof. Dr. Gansloser erläuterte, dass eine Solaranlage zur Beckenheizung vorhanden sei. Das Problem sei allerdings, dass zu Beginn der Saison das geringste Wärmeangebot zur Verfügung steht und gleichzeitig gerade dann der höchste Wärmebedarf besteht. Hinzu kommt, dass alle Becken gleichzeitig aufgeheizt werden müssen, da sie an einem Wasserkreislauf angeschlossen sind. Das Erreichen einer wärmeren Beckentemperatur zu Saisonbeginn ist daher nur möglich, wenn eine Zusatzheizung installiert wird. Das Problem sei, dass aufgrund der nicht vorhersehbaren Wetterbedingungen eine exakte Berechnung der erforderlichen Heizleistung nicht möglich ist. Als Richtwert geht man davon aus, dass für eine Beckenwassertemperatur von 24° C ca. 600 kW und für 20° C ca. 265 kW erforderlich sind.

Herr Prof. Dr. Gansloser erläuterte den Einsatz eines herkömmlichen Gasbrennwertkessels und die Beheizung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Zum Kostenvergleich führte er aus, dass bei einer großen Lösung (angestrebte Temperatur 24°C) die geschätzten Kosten für einen Gasbrennwertkessel 170.000,-- € bei Betriebsfolgekosten von 30.000,-- € pro Jahr betragen. Die kleine Lösung (angestrebte Temperatur 20° C) würde mit Herstellungskosten von 100.000,-- € und Betriebsfolgekosten von 3.000,-- € jährlich zu Buche schlagen.

Dem gegenüber stehen die Kosten beim Einsatz einer Wärmepumpe von (24° C) 340.000,-- € und Betriebsfolgekosten von 23.000,-- €/a bzw. (20° C) 185.000,-- € und Betriebsfolgekosten von 2.500,-- €/a.

Herr Prof. Dr. Gansloser führte weiter aus, dass mit der geplanten Maßnahme eine Komfortsteigerung erreicht wird. Diese führt nach seinen Erfahrungen allerdings nicht zu größeren Besucherzahlen und damit nicht zu möglichen Mehreinnahmen.

In der Aussprache erläuterte Herr Prof. Dr. Gansloser, dass zu Saisonbeginn mit einer Zusatzheizung in etwa 14 Tagen ca. 20 Grad erreicht werden können. Dieser Zeitraum kann aufgrund widriger Wetterverhältnisse aber auch länger sein. Ein Abdecken der Becken in der Nacht, um dem Wärmeverlust vorzubeugen, wäre technisch sehr aufwändig und kostspielig. Eine größere Solaranlage würde zu Beginn der Saison ebenfalls nicht ausreichen. Im Hochsommer ist die jetzige Solaranlage ausreichend für die Beheizung.

Angesichts der hohen Investitionskosten und der Tatsache, dass die Anlage nach ca. 15 Jahren erneuert werden muss sprach sich ein Ausschussmitglied gegen die Installation einer Zusatzheizung aus.

Beschlussvorschlag:

Zur Erhöhung des Badekomforts soll eine Zusatzheizung installiert werden.

mehrheitlich abgelehnt:

Ja-Stimmen: 3, Nein-Stimmen: 10

Im Anschluss an dem Vortrag von Herrn Prof. Dr. Gansloser erläuterte Herr Dipl.-Ing Raabe von der Verwaltung anhand eines Plankonzeptes die vorgesehenen Umbaumaßnahmen.

Vorgesehen ist der Anbau eines Verkaufsraumes/Kiosk in der Größe 6,5 x 6,5 m sowie ein ca. 150 m² großer Terrassenbereich mit Pflaster, Sandstrand und Holzbohlenbelag am Verkaufstresen. Geplant sind weiter eine Bestuhlung, Tische, einfache Liegen, Sonnenschirme und Beeteinfassungen und –streifen.

Der Eingangsbereich soll ein leichtes Glasvordach, seitlich begrenzt durch Sicherheitsglas bzw. anthrazitfarben gestrichene Gitter, erhalten. Die breite Blende des Flachdaches soll reduziert werden, damit die Proportionen wieder stimmig sind. Die Pflasterung im direkten Vorfeld des Eingangsbereiches wird an die neue Situation angepasst. Der Einbau einer neuen Kassenanlage erfolgt bereits jetzt.

Ebenfalls vorgesehen ist die Sanierung des Umkleidegebäudes mit neuer Dacheindeckung. Die Umkleidekabinen, Umkleideschränke sowie der Fliesenbodenbelag sollen erneuert werden.

Herr Raabe führte aus, dass in einer Untersuchung festgestellt wurde, dass eine Solaranlage auf den Dachflächen zwar möglich sei, aber die Aufheizung der Badebecken nur um max. 1° erhöht wird. Angesichts eines Kostenaufwandes von ca. 145.000,-- € ist diese Maßnahme wirtschaftlich nicht zu vertreten.

Nach erster Schätzung betragen die Baukosten ca. 570.000,-- €

In der Aussprache wurde von einem Ausschussmitglied angeregt, auch für Außenstehende eine Bewirtschaftung einzuplanen.

Auf entsprechende Anfrage erläuterte Herr Raabe, dass ca. 80 m² Liegefläche verloren gehen und einige Kiefern gefällt werden. Die Laubbäume sollen in das Konzept integriert werden. Im Haushalt sind z. Zt. 500.000,-- € für die Umbaumaßnahmen eingeplant.

Ein Ausschussmitglied regte an, im Umkleidebereich Bodenabläufe für das Wasser vorzusehen. Wünschenswert sei auch eine Trennung des Bereiches zwischen Umkleide und Dusche vom öffentlichen Bereich des Bades. Hingewiesen wurde darauf, dass die Kapazität der Umkleide an gut besuchten Tagen, vor allem mit Schulklassen, nicht ausreichend sei.

Ein Ausschussmitglied regte an, statt eines Holzbohlenbelages Kunststoff zu verwenden.

Der vorgestellten Umbaumaßnahme wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13

3. 65. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne "Windkraftanlagen" Vorlage: 6/106/2011

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 14.09.2010 beschlossen, den Flächennutzungsplan hinsichtlich der Ausweisung von Flächen für Windkraftanlagen zu überprüfen. Hierzu hat die Verwaltung zusammen mit dem Planungsbüro NWP Ausschluss- und Abstandskriterien erarbeitet, nach denen die Potenzialflächen für Windkraftanlagen ermittelt werden können.

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Dipl.-Ing. Ramsauer vom Planungsbüro NWP, Oldenburg.

Herr Ramsauer erläuterte die Auswahl der Flächen nach verschiedenen Ausschlusskriterien und die Bewertung der Flächen nach Eignungsbeschränkungen.

Anhand verschiedener Pläne wurden die Ausschlusskriterien erläutert:

Ausschlusskriterium Siedlung

- Wohngebiete + 750 m Abstand
- Wohnen im Außenbereich + 500 m Abstand
- Siedlungsbereiche mit Darstellungen im FNP + 300 – 500 m Abstand

Ausschlusskriterium Natur u. Landschaft, Wald

- FFH Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Waldflächen (> 0,25 ha) + 200 m Abstand
- Geschützte Biotope, Kompensationsflächen – ohne Abstand

Ausschlusskriterium Regionalplanung

- Gebiet mit besonderer Bedeutung/Vorranggebiet für Natur und Landschaft + 200 m Abstand
- Weitere Ausschlusskriterien Infrastruktur (Leitungen, Straßen)

Als Ergebnis kommen 9 Positivflächen mit vergleichsweise geringer Größe für Windkraftanlagen in Frage. Ziel sollte es sein, sich auf größere Standorte mit Potenzial für 2 bis 3 Windkraftanlagen zu konzentrieren. Aus diesem Grund erfolgt eine Erst-Bewertung der 3 größeren Standorte auf Eignung.

Die Potenzialfläche A befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes in Brägel an der Grenze zu Diepholz. Hier besteht die Möglichkeit eines interkommunalen Standortes mit Diepholz. Gespräche hierüber sind bereits geplant.

Die Potenzialfläche B befindet sich im Bereich südlich von Brockdorf. Hier könnte jedoch die Nähe zu dem vorhandenen Windpark problematisch sein.

Bei der Potenzialfläche C handelt es sich um den bestehenden Windpark südlich von Klein Brockdorf.

Die Verwaltung erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass der Abstimmungstermin mit der Stadt Diepholz am 13.04. stattfinden soll. Für die faunistischen und avifaunistischen Untersuchungen, so Herr Ramsauer, sei ca. 1 Jahr einzuplanen.

Von einem Ausschussmitglied wurde die Auffassung vertreten, dass mit diesem Konzept der erste Schritt gemacht wurde. Mit diesem Konzept sollte man, ohne weitere Untersuchungen, in die Öffentlichkeit gehen.

Herr Gerdesmeyer führte aus, dass weniger Flächen als zunächst angenommen für Windkraftanlagen in Frage kommen. Bevor konkrete F-Planänderungen durchgeführt werden, sollten die Flächen der Öffentlichkeit und damit potentiellen Investoren auch im Hinblick auf evtl. Kostenbeteiligungen vorgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Ergebnis der Untersuchung der Öffentlichkeit vorzustellen.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 13

4. Entwidmung der Straße "Am Grevingsberg" Vorlage: 60/059/2011

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass die Absicht, ein Teilstück der Straße Am Grevingsberg zu entwidmen, gemäß den Bestimmungen des Nds. Straßengesetzes öffentlich bekanntgemacht wurde. Die Unterlagen haben drei Monate im Rathaus ausgelegen. Während dieser Zeit konnten Einwendungen gegen die Entwidmung erhoben werden.

Von einem Anlieger wurden Bedenken geäußert, da bei einer Entwidmung von seinem Grundstück kein Zugang mehr zu einer öffentlichen Straße bestehen würde. Nach Prüfung durch die Verwaltung sind noch zwei weitere Grundstücke über die Straße Am Grevingsberg erschlossen.

Eine Straße kann entwidmet werden, wenn kein Verkehrsbedürfnis mehr an ihr besteht. Da aber hier noch insgesamt drei Grundstücke über die Straße Am Grevingsberg erschlossen werden, liegen die Voraussetzungen für eine Entwidmung nicht vor.

Von der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, das Verfahren zur Entwidmung eines Teilstücks der Straße Am Grevingsberg einzustellen.

In der Aussprache befürwortete ein Ausschussmitglied den Fortbestand der Straße Am Grevingsberg als öffentliche Straße und wies auf bestehende Verkehrsprobleme hin.

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur Entwidmung eines Teilstücks der Straße Am Grevingsberg wird eingestellt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 13

- 5. Bebauungsplan Nr. 130 "östlich der Straße Am Grevingsberg" der Stadt Lohne;**
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen
b) Erneute öffentliche Auslegung
Vorlage: 61/211/2011

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplans von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 13. Dezember 2010 bis 21. Januar 2011 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden konnte. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und diese zur Stellungnahme übersandt.

Die Stellungnahmen sind der Niederschrift als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 21.01.2011

Zu Städtebau:

Der Hinweis zur Nutzungsartenfestsetzung wird beachtet und die Festsetzung in der Planzeichnung entsprechend geändert. Im weiteren Planverfahren wird darüber hinaus festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Der Hinweis zur Bauweisenfestsetzung wird beachtet und die Planzeichnung entsprechend modifiziert.

Zu Umweltschutz:

Im Rahmen der Abwägung zu Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB wurde die Höhe von 2,5 m mit Sicht- und Schallschutzaspekten begründet. Im weiteren Planverfahren wird der bepflanzte Wall auf eine Höhe von 3,00 m festgesetzt, die vorhandene Basisbreite von 10 m ist hierfür ausreichend. Damit wird ein etwas höherer Sichtschutz gewährleistet. Auch der Abstand baulicher Anlagen zum Rand des Walles wird als ausreichend erachtet und soll daher nicht vergrößert werden. Weiterhin wird in der Begründung wie in der Planzeichnung der Begriff *Wallhecke* durch *bepflanzten Wall* ersetzt.

Um den Zwischenraum von 2,0 m zwischen Stellplatzfläche und bepflanzten Wall jedoch von einer Bebauung mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten, soll der Anregung folgend eine entsprechende Festsetzung ergänzt werden.

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu gewährleisten, soll der Anregung entsprochen und eine Festsetzung zum Schutz während der Planungsrealisierung getroffen werden. Dabei ist jedoch festzustellen, dass nahezu das gesamte Plangebiet bereits als Stellplatzanlage bebaut ist und somit zukünftig lediglich die randlich vorhandenen Bäume von dieser Festsetzung betroffen wären.

Den Anregungen zur Eingriffsbilanzierung soll entsprochen und die Eingriffswerte erhöht werden. Der zwischen Ackerfläche und Wirtschaftsweg gelegene Waldmantel wird zukünftig aufgrund seiner Ausbildung und Lage mit dem Faktor 1,8 bewertet.

Der Hinweis zur Einstufung der Baumreihe entlang der Ostseite der Straße Am Grevingsberg als geschützter Landschaftsbestandteil wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planverfahren wird, nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, ein entsprechender Ersatz für diese Bäume am Rande des Plangebietes festgesetzt. Ein Befreiungsverfahren ist nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde somit nicht erforderlich.

Die Begründung / der Umweltbericht des Bebauungsplanes wird um diesen Sachverhalt ergänzt.

Der Anregung zur optischen Verdeutlichung der Lage der Kompensationsfläche wird entsprochen und die Begründung um eine zeichnerische Darstellung ergänzt.

Zu Immissionsschutz:

Entsprechend der Anregung wird die Planzeichnung des B-Planes um die tabellarisch aufgelisteten Zusatzkontingente sowie die zeichnerische Abbildung der Richtungssektoren ergänzt.

Zu Planentwurf:

Entsprechend des Hinweises zur Art der baulichen Nutzungen werden die Festsetzungen in der Planzeichnung hinsichtlich der Rechtsquelle ergänzt.

Den Anregungen zur Reihenfolge gemäß Planzeichenverordnung, Maßkettenentbehrlichkeit und Verfahrensvermerkerstellung wird entsprochen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 03.01.2011Zu Geräuschkontingentierung:

Die Aussagen des Schallgutachtens vom 11.05.2010 beruhen auf Messergebnissen der DEKRA. Diese Messungen beinhalten alle gewerblichen Immissionen des Planungsraumes und somit auch die in der Stellungnahme erwähnten Vorbelastungen. Für die Wohnnutzungen der Gebäude Am Grevingsberg Nr. 52 und 56 gibt es inzwischen grundbuchliche Absicherungen, dass Wohnnutzungen zukünftig nicht mehr zulässig sind. Diese Eintragungen liegen der Stadt Lohne vor.

Im Hinblick auf die Wohnnutzung des Gebäudes Brägeler Straße Nr. 83 gibt es Gespräche mit dem Eigentümer zu deren Aufgabe. Im übrigen wird auf die Abwägung zum Schreiben des Bürgers 1 hingewiesen.

Zu Geruchsmissionen:

Die in der Stellungnahme geforderte Ermittlung der Geruchsvorbelastung ist im Jahr 2007 durch ein Gutachterbüro durchgeführt worden. Nach Rücksprache mit dem GAA sind bis heute eher Verbesserungen als Verschlechterungen der Geruchssituation eingetreten. Nach diesem Gutachten bestehen durchaus weitere Potenziale, geruchswirksame Nutzungen im Geltungsbereich zuzulassen. Da der konkrete Umfang zusätzlicher Geruchsbelastungen stark von der konkreten Ausprägung der geplanten Anlage abhängen wird, soll die Verträglichkeit mit sensiblen Nutzungen in nachfolgenden Genehmigungsverfahren geklärt werden.

Die Begründung des B-Planes wird um die Kernaussagen des Geruchsgutachtens ergänzt werden.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 06.12.2010

Die Hinweise der Feuerwehr werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbaumaßnahmen beachtet.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 09.12.2010

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Umwandlung der öffentlichen in eine private Verkehrsfläche erfolgte eine planungsrechtliche Leitungssicherung innerhalb der Verkehrsanlage. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde bereits festgesetzt.

Bürger 1 vom 20.01.2011

Die Hinweise des Bürgers werden zur Kenntnis genommen. Gespräche zur Verlegung der Wohnnutzung haben zwischenzeitlich stattgefunden. Möglichkeiten der verträglichen Gestaltung der Wohnnutzung sowie auch deren Verlagerung wurden erörtert.

Vom Grundsatz her sollen gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung schon wegen ihrer prinzipiellen Konflikthanfälligkeit nicht unmittelbar nebeneinander angeordnet werden. Das Wohnhaus Brägeler Straße 83 ist jedoch eine Betriebsleiterwohnung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Von daher besteht nicht der Schutzanspruch eines Wohngebietes sondern lediglich der eines Mischgebietes. Darüber hinaus wird durch die Planung im Grunde keine neue Situation geschaffen sondern mit der Bauleitplanung wird der Firma die Möglichkeit gegeben, ihre betrieblichen Abläufe zu optimieren.

Es ist ausdrückliche Aufgabe der Bauleitplanung, die Belange der Wirtschaft bei der Gestaltung des Gemeindegebietes zu berücksichtigen. Von daher ist die Planung gerechtfertigt.

Das Interesse des Grundstückseigentümers Brägeler Straße 83, die bestehende Situation zu belassen, sollte daher in der Abwägung zurückgestellt werden, zumal die bisherige Situation zu unerträglichen Beeinträchtigungen führt. Mit der Planung wird jedoch der Fa. die Möglichkeit gegeben, die bisher unbefriedigende Situation zu verbessern.

Um auch für den Eigentümer des Grundstücks Brägeler Straße 83 eine dauerhafte Verbesserung seiner Wohnsituation zu gewährleisten, sollte zumindest durch technische Maßnahmen sichergestellt werden, dass die Lärmgrenzwerte in den Innenräumen nicht mehr überschritten werden.

Verwaltungsseitig ist bekannt, dass Verhandlungen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem durch die Planung Begünstigten (Wiesenhof) geführt werden. Falls während der neuen öffentlichen Auslegung keine Vereinbarung zwischen den Parteien zustande kommt, ist zu überlegen, ob seitens der Stadt Lohne ein Sozialplan aufgestellt werden soll, der das Ziel hat, gesunde Wohnverhältnisse für das Grundstück Brägeler Straße 83 sicherzustellen. Die Kosten des Sozialplanes wären vom Plan Begünstigten zu tragen.

Anwohner der Straße „Am Grevingsberg“ vom 17.01.2011

Zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Errichtung lärmintensiver Anlagen ist ein besonderer Nachweis der Verträglichkeit im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Zu 5:

Der Bebauungsplan trifft keine vorhabenbezogenen Festsetzungen, sondern regelt als „Angebotsbebauungsplan“ das Maximum von Art und Maß der baulichen Nutzung. Dies beinhaltet unabhängig von derzeitigen Eigentumsverhältnissen und konkreten Planungsvorstellungen eine industrielle Grundstücksnutzung in Ergänzung eines vorhandenen Industriestandortes. Der Bebauungsplan bereitet eine entsprechende und –soweit dies auf dieser Ebene regelungsfähig ist- umfeldverträgliche Nutzung vor. Die neu festgelegten Lärmkontingente gehen von bereits in vorangegangenen Verfahren festgelegten Maximalwerten aus und treffen Aussagen zu richtungsabhängigen Lärmpotenzialen. Eine auf die einzelnen Immissionsorte ausgerichtete Prüfung muss im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren für die jeweils konkret geplante Anlage erfolgen.

Insofern ist eine Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Wegegenossenschaft Brägel (19.01.2011)

Der Bebauungsplan sieht die Anlegung eines bepflanzten Walles an der Südgrenze des Baugebietes vor. Im Bebauungsplan wird festgelegt, dass der Wall hergerichtet wird bevor die Nutzung des Plangebietes aufgenommen wird.

Durch diesen Wall ist eine Zufahrt vom Genossenschaftsweg zum Plangebiet nicht möglich.

Der Bebauungsplanentwurf sieht nun mehr einen Wendepplatz für die Straße „ Am Grevingsberg“ vor, sodass Fahrzeuge aller Art die von Süden kommen wenden können und nicht auf eine Benutzung des Genossenschaftsweges angewiesen sind. Auch wenn derzeit eine Entwidmung der Straße Am Grevingsberg im nördlichen Abschnitt aufgrund von Einsprüchen nicht erfolgen kann, so soll die Durchfahrt dauerhaft unterbunden werden, um die Anlieger im südlichen Abschnitt vor dem Durchgangsverkehr zu schützen.

Bürgerinformationsveranstaltung vom 09.12.2010

Der Hinweis bezüglich der zu massiven Höhenfestsetzungen der Gebäude wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Zukünftig werden im Plangebiet die maximalen Gebäudehöhen (GH) von 75 m auf 72m ü. NN bzw. 72m auf 68m bzw. 71m ü. NN reduziert.

Auf entsprechende Anfrage erläuterte die Verwaltung, dass nach ihrem Kenntnisstand zwischen dem Grundstückseigentümer Brägeler Straße 83 und der Fa. Wiesenhof Verhandlungen geführt werden. Der Stand der Verhandlungen ist nicht bekannt, verwaltungsseitig wird aber davon ausgegangen, dass eine einvernehmliche Regelung getroffen werden kann. Falls diese nicht zustande kommt, ist seitens der Stadt Lohne zu überlegen, ob ein entsprechender Sozialplan aufgestellt werden soll.

Des weiteren sprach sich das Ausschussmitglied dafür aus, die Durchgängigkeit der Straße Am Grevingsberg für Radfahrer und Fußgänger zu erhalten und für einen sicheren Verkehrsablauf auf der Straße zu sorgen. Hingewiesen wurde auf die Verdrängung des Pkw-Verkehrs auf umliegende Straßen.

Von einem Ausschussmitglied wurde die Ausnutzbarkeit der Grundstücke für einen Parkplatz als zu groß angesehen. Die Verwaltung erläuterte hierzu, dass im Plangebiet u. a. ein Parkplatz entstehen soll. Aber auch Gebäude, die der Optimierung der Betriebsabläufe dienen, die aber nicht zum Schlachten von Tieren genutzt werden dürfen.

Ein Ausschussmitglied sprach sich aus verschiedenen Gründen wie z. B. der Grundwasserproblematik gegen die Planung aus.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss beschließt die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 130 „östlich der Straße Am Grevingsberg“.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 7 , Nein-Stimmen: 4 , Enthaltungen: 2

6. Bebauungsplan Nr. 124 "Windmühlenberg" der Stadt Lohne
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2
BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/213/2011

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 „Windmühlenberg“ sowie die Begründung hierzu der Zeit vom 24.01.2011 bis zum 25.02.2011 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt haben. Die während der Beteiligung vorgetragenen Anregungen sind der Niederschrift als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Anregungen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta, 23.02.2011

zur Raumordnung

Der Hinweis zu den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Ausführungen in der Begründung werden wie folgt ergänzt: „Die Stadt Lohne hat sowohl im Landesraumordnungsprogramm (LROP) als auch im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) die Funktionszuweisung eines Mittelzentrums. Im Übrigen ist der Bereich Teil des im RROP weiß dargestellten Siedlungsbereiches von Lohne. Die Planung (Nachverdichtung von Siedlungsgebieten) ist mit dieser zentralörtlichen Funktion ohne Weiteres vereinbar.“

zum Städtebau

Die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist nach Auffassung der Stadt nicht missverständlich. Die Notwendigkeit der vorgeschlagenen Änderungen ist hier nicht erkennbar. Die Regelung zu den Grundstücken kleiner als 500 m² bleibt ebenfalls Teil der Festsetzung, da sie für die vor Aufstellung des Bebauungsplanes bereits bestehenden kleineren Grundstücke Anwendung findet.

zum Planentwurf

Zum angesprochenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Planlegende um das Planzeichen ergänzt mit der Erläuterung „Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der

Hinterlieger zu belastende Fläche.“ Eine zusätzliche textliche Festsetzung ist hierfür nach Auffassung der Stadt nicht erforderlich. In der Begründung (Kap. 7) wird dazu jedoch ergänzt: „Die bestehende private Zuwegung zu den hinterliegenden Grundstücken Hausnummer 17 und 19 am „Windmühlenberg“ wird als ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Hinterlieger festgesetzt.“

Die angesprochene bestehende öffentliche Parkplatzfläche ist als solche im Plan bereits verzeichnet und legendiert. In der Begründung (Kap. 7) wird dazu ergänzt: „Südlich der Brägelers Straße wird eine bestehende öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt, die insbesondere von Besuchern des südlich gelegenen Friedhofs genutzt wird.“

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne, 09.02.2011

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zum gegebenen Zeitpunkt soweit erforderlich beachtet.

Jägerschaft des Landkreises Vechta e. V. - Bakum-Vestrup, Obmann für Naturschutz, Lohne, 22.02.2011

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Osnabrück, 14.02.2011 und 14.12.2009

Die Hinweise zu den im Plangebiet erwartungsgemäß vorhandenen Einrichtungen des Leitungsträgers werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung sind dann zu beachten.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Leer, 19.01.2011 und 13.11.2009

Die Hinweise zu den im Plangebiet erwartungsgemäß vorhandenen Einrichtungen des Leitungsträgers werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung sind dann zu beachten.

OOWV Brake, 03.02.2011 und 18.11.2009

Die Hinweise zu den im Plangebiet erwartungsgemäß vorhandenen Einrichtungen des Leitungsträgers werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung sind dann zu beachten.

Übergeordnete Leitungen, für die üblicherweise ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen wäre, sind von den erweiterten Festsetzungen überbaubarer Flächen nicht betroffen.

Bürger 1 vom 19.02.2011

Dem Wunsch nach Verringerung der Mindestgrundstückstiefe von 500 m² auf 400 m² kann nicht entsprochen werden. Die vorliegende Planung hat eine moderate und mit dem Gebietscharakter noch verträgliche Entwicklung im Rahmen einer Nachverdichtung zum Ziel. Bei einer weiteren Herabsetzung der Mindestgrundstückgröße ist zu befürchten, dass eine

gemessen an den nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen für Erschließungsanlagen und Kapazitäten der Ver- und Entsorgungsleitungen eine zu hohe Konzentration von Baumasse und Bevölkerung eintritt. Dies gilt es vorsorglich zu vermeiden. Dem gegenüber bieten die angebotenen Verdichtungsmöglichkeiten nach Auffassung der Stadt genügend Potenzial zur Schaffung neuer und marktgängiger Wohneinheiten.

Infoveranstaltung vom 1.2.2011

Die in der Infoveranstaltung geäußerten Bedenken und Hinweise der Lohner Bürger werden zur Kenntnis genommen. Nach Ansicht der Stadt Lohne wird mit der Festsetzung gleicher Bauteppichtiefen trotz unterschiedlicher Grundstücksgrößen eine Gleichbehandlung aller Eigentümer erreicht. Gleichzeitig wird damit gewährleistet, dass i.d.R. eine Grünzone (Hausgärten) in den hinteren Grundstücksbereichen erhalten bleibt und das Wohngebäude nicht zu dicht an die hintere Grundstücksgrenze heranrücken.

Die Anlage von Stellplätzen im straßenseitigen nicht überbaubaren Bereich soll erhalten bleiben, da sich durch eine mögliche Nachverdichtung die Anzahl der Kraftfahrzeuge erhöhen kann. Es wäre städtebaulich und verkehrstechnisch nicht sinnvoll, zusätzliche PKW auf den Erschließungsstraßen zu parken. Es macht Sinn, Stellplatzflächen auf den Privatgrundstücken zur Straße orientiert zu ermöglichen, damit es in den hinteren Grundstücksflächen (Garten und Terrassenbereiche) zu möglichst geringen Störungen durch ein- und ausfahrende PKW kommt. Die Anlage öffentlicher Parkplätze durch Ankauf von Grundstücken ist hierzu auch keine Alternative, da keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung stehen, dann aber auch die Grundstücksnachbarn möglicherweise durch den Parkplatzlärm beeinträchtigt werden. Von daher sollte auf neue öffentliche Parkplätze verzichtet werden.

Ein rechtliches Erfordernis zur Anlage eines Spielplatzes besteht nicht. Gleichwohl könnte jedoch bei Bedarf ein frei werdendes geeignetes Grundstück zu einem Spielplatz umgenutzt werden. Hierzu wäre allerdings eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Eine Vielzahl von Festsetzungen regeln die Reduzierung von Baudichte und Gebäudehöhen in den hinteren Grundstücksbereichen. So sind lediglich Gebäudehöhen von 8 m mit einer max. Traufhöhe von 4,5 m, einer Grundflächenzahl von 0,3 (maximale Versiegelung von 30 % der Baugrundstücke) und nur eine Wohnung pro Wohngebäude in den hinteren Grundstücksbereichen zulässig. Darüber hinaus werden Pultdächer nur bis zu einer Höhe von 7 m zugelassen und höhere Traufen sind nur dann zulässig, wenn die zugehörigen Außenwände zu den Grundstücksgrenzen Abstände einhalten, die mindestens die volle Höhe dieser Außenwände entsprechen.

Die Stadt Lohne hält auf Grund der o.a. Aspekte die vorliegende Planung für einen ausgewogenen Interessenausgleich, und wird daher weiterhin an dem vorgestellten Plankonzept festhalten.

Beschlussempfehlung:

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 124 „Windmühlenberg“ der Stadt Lohne mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung hierzu.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 13

**7. Antrag auf Befreiung von den Darstellungen der 50. Flächennutzungsplanänderung; Errichtung einer Biogasanlage
Vorlage: 6/118/2011**

Die Verwaltung erläuterte, dass auf den Flächen südlich eines Torfwerkes an der Landwehrstraße eine Biogasanlage mit einer elektrischen Leistung von 499 kW errichtet werden soll. Die Betriebsführung der Anlage soll durch den Betreiber einer Schweinemastanlage, Goldbreite 2, übernommen werden. Die Schweinemastanlage ist von der geplanten Biogasanlage räumlich durch die Landwehrstraße getrennt. In einer Entfernung von 200 m befindet sich das Naturschutzgebiet „Südlohner Moor“ (NSG WE 174).

In der Biogasanlage sollen Mais und Schweinegülle vergoren werden. Das bei der Vergärung entstehende Biogas soll in einem Blockheizkraftwerk genutzt und der dabei erzeugte Strom in das öffentliche Netz eingespeist werden. Die überschüssige Wärme soll dem Torfwerk zur Trocknung und Entkeimung der Torfe zugeleitet werden. Für die Vergärung ist ein mesophiles Vergärungsverfahren (37° C) geplant. Die Gärreste sollen landwirtschaftlich in der Region verwertet werden.

Das geplante Vorhaben befindet sich **außerhalb der Eignungsgebiete** für Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse, die im Rahmen der 50. Flächennutzungsplanänderung für das gesamte Lohner Stadtgebiet festgelegt wurden. Außerhalb der dargestellten Eignungsgebiete sind Biogasanlagen i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht zulässig, da hier öffentliche Belange entgegenstehen. Die Bauherren beantragen daher eine Befreiung von den Darstellungen der 50. Flächennutzungsplanänderung, mit dem Ziel, dass die Biogasanlage am geplanten Standort trotzdem zugelassen wird.

Da eine Befreiung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich nicht vorgesehen ist, muss hilfsweise die für Bebauungspläne geltende Vorschrift (§ 31 Abs. 2 BauGB) herangezogen werden. Nach dieser Norm ist eine Befreiung nur möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Durch die geplante Biogasanlage werden die Grundzüge der Planung jedoch erheblich berührt, da sich der Standort innerhalb eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft befindet. Die Planung ist daher mit den Zielen der Raumordnung – vorgegeben durch das Regionale Raumordnungsprogramm 1991 des Landkreises Vechta – nicht vereinbar.

Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde ist der Raum zwischen dem Landschaftsschutzgebiet (LSG VEC 072) und dem Naturschutzgebiet „Südlohner Moor“ (NSG WE 174) als landschaftsschutzgebietswürdig einzustufen und besitzt eine große naturschutzfachliche Bedeutung als Puffer zum Naturschutzgebiet. Mit dem Feststellungsbeschluss über die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Rat der Stadt Lohne am 13.12.2005 beschlossen, dass innerhalb der Pufferzone zwischen dem LSG im Westen und dem NSG im Osten aufgrund der in die Abwägung einzustellenden „hoch zu gewichtenden öffentlichen Belange“ Biogasanlagen zukünftig nicht zulässig sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Grundzüge der Planung erheblich berührt werden. Von den Darstellungen der 50. Flächennutzungsplanänderung kann daher analog zu § 31 Abs. 2 BauGB nicht befreit werden.

In der Aussprache äußerten verschiedene Ausschussmitglieder Bedenken gegen eine Befreiung. Insbesondere wird befürchtet, dass hier ein Präzedenzfall geschaffen wird, der zu Folgeanträgen führen könnte. Die thermische Behandlung der Torfe mit Hilfe der Abwärme der geplanten Biogasanlage führt zwar zu einer wünschenswerten Einsparung von Heizöl, als Ausnahme für eine Befreiung wurde dies jedoch nicht als ausreichend angesehen.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Befreiung von den Darstellungen der 50. Flächennutzungsplanänderung für die Errichtung einer Biogasanlage wird zugestimmt.

mehrheitlich abgelehnt
 , Nein-Stimmen: 12 , Enthaltungen: 1

8. Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen in Kroge Vorlage: 61/214/2011

Der Verwaltung wurde bereits häufiger der Wunsch nach Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in Kroge vorgetragen. Zur Stärkung und Fortentwicklung der Bauerschaft Kroge-Ehrendorf könnte es durchaus von Vorteil sein, wenn hier für örtliche mittelständische Handwerksbetriebe geeignete Flächen zur Verfügung stehen würden.

Seitens der Verwaltung wurden Überlegungen angestellt, wo in unmittelbarem Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung Flächen zur Verfügung stehen, die für eine Ausweisung als Gewerbegebiet in Betracht kommen. Die Fläche sollte einer weiteren Zersiedlung der Landschaft keinen Vorschub leisten, sie sollte selbst nicht mit Immissionen belastet sein und so gelegen sein, dass die von einem Gewerbegebiet ausgehenden Immissionen nicht die vorhandene Wohnbebauung beeinträchtigen.

Nach Vorstellung der Verwaltung könnte der Bereich südlich der Kroger Straße und westlich der Diepholzer Straße hierfür geeignet sein. Eine erste Abschätzung durch den TÜV hat bestätigt, dass diese Flächen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geeignet sind. Der Bereich grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an, östlich ist bereits eine Bebauung von einigem Gewicht (Landwirtschaft) vorhanden.

Verschiedene Ausschussmitglieder begrüßten in der Aussprache die Planung zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen in Kroge. Es sollte aber auch versucht werden, alternative Flächen zu finden.

Herr Gerdesmeyer betonte die Wichtigkeit von gewerblichen Bauflächen für ortsansässige Betriebe und befürwortete, die Angelegenheit der Öffentlichkeit vorzustellen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in Kroge wird begrüßt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Realisierbarkeit näher zu untersuchen und der Öffentlichkeit vorzustellen.

einstimmig beschlossen
 Ja-Stimmen: 13

**8.1. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau und Erweiterung einer Maschinenbauhalle, Dreschkamp 1
Vorlage: 65/080/2011**

Der Grundstückseigentümer und Inhaber der Schlosserei bzw. Maschinenbaufirma beabsichtigt auf seinem Grundstück den ältesten Bauabschnitt der ehem. Schmiede in einer Größe von ca. 17,8 x 7,6 (135 m²) abzurechen und den Anbau einer Maschinenbauhalle in den Abmessungen von ca. 14 x 32 m. Der Neubau der Maschinenhalle hat eine Traufhöhe von ca. 6,3 m. Bei einer Abbruchfläche von 135 m² mit der alten Schmiede und den ca. 555 m² Neubaupläche entstehen insgesamt zusätzlich 420 m² Hallenfläche.

Der Neubau/Erweiterung der Maschinenbauhalle erfolgt fast vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines Mischgebietes, für den der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Kroge-Pickerweg“ der Stadt Lohne zu beachten ist.

Das Baugrundstück hat eine Größe von 2.670 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt worden. Mit der beabsichtigten Erweiterung und den bestehenden Gebäudeteilen werden auf dem Grundstück insgesamt ca. 1.060 m² bebaut. Dies ergibt eine Grundflächenzahl von 0,397 und überschreitet damit die festgesetzte Grundflächenzahl um ca. 32 %.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13

**9. Bebauungsplan Nr. 12/I - 3. Änderung für das Gebiet zwischen Marktstraße, Keetstraße und Neuer Markt
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 6/102/2010/1**

Im Lohner Stadtzentrum befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich zwischen den Gebäuden Keetstraße 3 und Marktstraße 32 / 34 ein Innenhof, der von der Marktstraße aus erschlossen wird und als Zugang zu den rückwärtigen Gebäudeeingängen dient. Der Eigentümer des Grundstücks Keetstraße 3 beabsichtigt, diesen Innenhof mit einem dreigeschossigen Anbau zwischen seinem Gebäude und der Nachbarbebauung Marktstraße 34 zu überbauen.

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12/I, sind für den Innenhof nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, auf denen auch Nebenanlagen nicht zulässig sind. Um das Vorhaben zu ermöglichen, müsste eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, da im Falle einer Nachverdichtung ohne jede Grenzabstände auf die Grundstücksgrenzen gebaut werden könnte.

Der Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 30.11.2010 beschlossen, das Planungskonzept zunächst mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu erörtern.

Die Stellungnahmen sind der Niederschrift als Anlage beigefügt.

In der Aussprache wurde von der Verwaltung auf entsprechende Anfrage erläutert, dass der Antragsteller eine Beratung im Bauausschuss wünscht.

Nach kurzer Diskussion sprach sich der Ausschuss dafür aus, die Angelegenheit erneut zurück zu stellen und die Verwaltung zu beauftragen, Gespräche mit dem Antragsteller zu führen um mögliche Alternativen auszuloten.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/I für das Gebiet zwischen Marktstraße, Keetstraße und Neuer Markt wird zurückgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller Gespräche zu führen um mögliche Alternativen auszuloten.

zurückgestellt
Ja-Stimmen: 13

10. Bebauungsplan Nr. 80/II - 2. Änderung für den Bereich zwischen Brandstraße und Memlebenstraße
a) Aufstellungsbeschluss
b) Vorstellung des Plankonzeptes
Vorlage: 6/117/2011

Für den Bereich östlich der Brandstraße gilt der Bebauungsplan Nr. 80/II „Brandstraße, Meyerfelder Weg, Rießeler Flur“, der seit dem Jahre 1990 rechtsverbindlich ist. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei pro Grundstück beschränkt.

Auf dem Eckgrundstück Brandstraße / Memlebenstraße beabsichtigt der Eigentümer, zwei Stadthäuser mit 5 bzw. 6 Wohneinheiten zu realisieren. Vor dem Hintergrund, dass in Lohne ein dringender Bedarf an Mietwohnungsbau besteht, wird beantragt, den Bebauungsplan Nr. 80/II dahin gehend zu ändern, dass für den betreffenden Bereich entlang der Brandstraße auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten zulässig sind. Der Bauherr hat bereits erklärt, die für die Änderung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten zu übernehmen.

Anhand von Ansichten wurde das geplante Bauvorhaben von der Verwaltung vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/II für den Bereich zwischen Brandstraße und Memlebenstraße. Die Planungskosten sind vom Antragsteller zu tragen.
- 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: 13

11. Bebauungsplan Nr. 29 A "Am Sandberg" - 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 61/212/2011

Die Anwohner der Ostseite der Straße In der Bergmark beantragen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A. Die hintere Baugrenze soll um 5 m verschoben werden.

Der Bebauungsplan Nr. 29 A, der ein Allgemeines Wohngebiet am Südostrand Lohnes festsetzt, wurde am 27.05.2009 rechtskräftig. Mit dieser Planung wird auch die östliche Straßenseite der Erschließungsstraße In der Bergmark überplant, ein Bereich, der schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden ist. Die Bauteppichtiefen für die Flächen östlich der Straße In der Bergmark wurden 1996 zwischen 26 m und 32 m festgesetzt, was bereits damals eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglichte als dies im übrigen Plangebiet der Fall ist. Seit der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 29 A ist in dieser Bauzeile eine Bauteppichtiefe zwischen 38 m und 64 m nutzbar. D.h. durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 29 A ist bereits jetzt eine wesentlich höhere Ausnutzbarkeit gegeben als dies bis 2009 der Fall war.

Die hintere Baugrenze der Grundstücke entlang der Straße In der Bergmark hält einen größeren Abstand zur Grundstücksgrenze (18 m) ein als die Grundstücke entlang der Straße Am Sandberg (5 m). Der städtebauliche Grund hierfür ist, dass die Grundstücke Am Sandberg erheblich tiefer sind (ca. 100 m) als die Grundstücke an der Straße In der Bergmark (ca. 70 m). Bei einer Grundstückstiefe von 100 m ist eine vollständige zweizeilige Bebauung möglich und im Rahmen der Zielvorgabe Nachverdichtung dieses Bebauungsplanes auch sinnvoll. Bei lediglich 70 m Grundstückstiefe ist dies nicht mehr möglich. Aus diesem Grund und weil die Bauteppichtiefen im Bereich der Straße In der Bergmark schon jetzt erheblich größer sind als im übrigen Plangebiet Nr. 29, wird eine Verschiebung der Baugrenze aus städtebaulichen Gründen für nicht sinnvoll erachtet.

In der Aussprache befürworteten verschiedene Ausschussmitglieder den Antrag und sprachen sich für eine Änderung des Bebauungsplanes aus um eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die Anlieger zu erreichen.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Am Sandberg“ gemäß dem vorliegenden Antrag der Anlieger vom 03.02.2011. Die Kosten des Verfahrens sind von den Antragstellern zu tragen.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 13

12. Bebauungsplan Nr. 80/V - 2. Änderung für den Bereich nördlich der Dinklager Straße / östlich der Rießeler Flur
a) Aufstellungsbeschluss
b) Vorstellung des Plankonzeptes
Vorlage: 6/119/2011

Auf dem Baugrundstück Christoph-Bernhard-Straße 3 befindet sich das zurzeit leerstehende Gebäude eines Lebensmittelgeschäftes. Der bisherige Betreiber hat den Mietvertrag nicht verlängert; das Geschäft ist daher seit November 2010 geschlossen. Der Eigentümer ist bereit, die Voraussetzungen für ein modernes Geschäft auf dem Grundstück zu schaffen und das Gebäude entsprechend umzubauen. Eine neue Firma hat Interesse bekundet, einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² zu betreiben und einen langfristigen Mietvertrag für diesen Standort abzuschließen.

Der für das Grundstück geltende Bebauungsplan Nr. 80/V - 1. Änderung von 1996 beschränkt die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 700 m². Diese Festsetzung erscheint aus heutiger Sicht als nicht mehr zeitgemäß. Um die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes zu schaffen, ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Bauherr hat bereits erklärt, die für die Änderung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten zu übernehmen.

Das Plankonzept wurde von der Verwaltung erläutert. Der Antragsteller beabsichtigt, die Verkaufsfläche auf 800 m² zu erhöhen und das Dach als Pultdach mit 6° Neigung und einer Dacheindeckung aus Blech umzugestalten. Seitens der Verwaltung bestehen gegen eine Erhöhung der Verkaufsfläche keine Bedenken. Das Dach sollte jedoch in seiner Form erhalten bleiben, da sich diese Dachform in die nähere Umgebung einfügt.

In der Aussprache sprachen sich verschiedene Ausschussmitglieder dafür aus, der Neugestaltung des Daches zuzustimmen. Andere Ausschussmitglieder vertraten die Auffassung, eine Veränderung nicht zuzulassen.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/V für den Bereich nördlich der Dinklager Straße / östlich der Rießeler Flur. Die Planungskosten sind vom Antragsteller zu tragen.
- 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.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Enthaltungen: 2

13. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau eines Mastschweinestalles, Erlenbusch 3
Vorlage: 65/066/2011/1

Der Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss hatte die Angelegenheit in seiner Sitzung am 01.03.2011 bereits beraten und eine Entscheidung zurückgestellt.

Die Eigentümer einer landwirtschaftlichen Hofstelle (Erlenbusch 3) beantragen den Neubau eines von ihnen zu betreibenden Mastschweinestalles mit 1.705 Mastschweineplätzen, Einbau von Güllelagerstätten, Errichtung eines Technikraumes, Errichtung von 4 Außensilos sowie Änderung der Inneneinrichtung des Stalles Nr. 1 gem. § 4 BImSchG (Nr. 7.1 Sp. 2 der 4. BImSchV). Nach Abschluss der Baumaßnahme dürfen auf der Hofstelle insgesamt 1.993 Mastschweine gehalten werden.

Der Neubau des Mastschweinestalles (Gebäude 2) hat die Außenabmessungen von ca. 33 x 60 m bei einer Traufhöhe von 3,3 m und einer Firsthöhe von 7,7 m. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB) in der Ortslage Bokern-West. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Mit dem Betrieb des geplanten Mastschweinestalles verbunden ist u. a. eine verstärkte Freisetzung von Ammoniak in die Atmosphäre. Im Genehmigungsverfahren ist gemäß TA-Luft zu prüfen, inwieweit es hierdurch zu erheblichen negativen Auswirkungen auf empfindliche Pflanzen und Ökosysteme in der Nachbarschaft der Anlage kommt. In der näheren Umgebung des Bauvorhabens befindet sich Wald. Wälder werden generell als stickstoffempfindlich eingestuft. Mit dem Betrieb der Stallanlage verbunden ist eine erhebliche Zunahme der Stickstoffeinträge und der Ammoniak-Konzentrationen. Nach einem Fachgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen werden die Ammoniak-Konzentrationen in dem angrenzenden Wald auf maximal $23 \mu\text{g m}^{-3}$ steigen; der zulässige Grenzwert der TA-Luft liegt bei $10 \mu\text{g m}^{-3}$. Die vom Betrieb ausgehenden Stickstoffeinträge werden um maximal $32,8 \text{ kg ha}^{-1} \text{ a}^{-1}$ zunehmen; die Zusatzbelastung darf aber gemäß Erlass des Niedersächsischen Umweltministeriums den Wert von $4 \text{ kg ha}^{-1} \text{ a}^{-1}$ nicht überschreiten.

Die Fachgutachter stellen in ihrer Untersuchung fest, dass ein Anhaltspunkt für erhebliche Nachteile durch Schädigung ammoniakempfindlicher Pflanzen vorliegt und erhebliche Beeinträchtigungen des Waldbestandes nicht auszuschließen sind. Durch die einseitige Überernährung der Baumbestände mit Stickstoff und durch erhöhte Bodenversauerung sowie Nitratverlagerung kann es zu einer zunehmenden Belastung des Nährelementhaushaltes kommen. Eine langfristige Beeinträchtigung von Wachstum und Vitalität des Baumbestandes wäre die Folge.

Als Ausgleichsmaßnahme schlagen die Fachgutachter vor, in unmittelbarer Nähe eine Waldfläche der gleichen Größe als Ersatz aufzuforsten. Die bestehende Waldfläche kann im derzeitigen Zustand belassen werden, muss aber ebenfalls als Wald dauerhaft erhalten bleiben. Hierfür ist ein förmliches Umwandlungsverfahren nach dem Waldgesetz erforderlich.

Da der geplante Mastschweinestall nur realisiert werden kann, wenn das Umwandlungsverfahren erfolgreich durchgeführt worden ist, schlägt die Verwaltung vor, dass die Erteilung des Einvernehmens mit den genannten Maßgaben verbunden wird.

Das Vorhaben wird über eine ca. 3 m breite asphaltierte Straße erschlossen. Durch den LKW-Verkehr, der durch das Vorhaben erzeugt wird ist zu befürchten, dass hier zukünftig ein höherer Unterhaltungsaufwand nötig ist. Von der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, mit dem Bauherrn eine Vereinbarung über eine Kostenbeteiligung zu schließen.

Von der Verwaltung wurde auf entsprechende Anfrage erläutert, dass der Einbau von Filteranlagen bei Anlagen dieser Größenordnung nicht gefordert werden kann.

Ein Ausschussmitglied sprach sich dafür aus, dem Vorhaben aus grundsätzlichen Erwägungen nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der beantragten Baumaßnahme wird unter der Maßgabe erteilt, dass in unmittelbarer Nähe zu der geplanten Anlage eine Waldfläche der gleichen Größe als Ersatz aufgeforstet und der bestehende Wald dauerhaft erhalten wird und mit dem Bauherrn eine Vereinbarung über eine Kostenbeteiligung aufgrund des höheren Unterhaltungsaufwandes für die Straße geschlossen wird.

mehrheitlich abgelehnt

Ja-Stimmen: 5 , Nein-Stimmen: 6 , Enthaltungen: 2

**14. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung des Dorfhauses Rießel, Dinklager Straße 65
Vorlage: 65/077/2011**

Die Dorfgemeinschaft Rießel e. V., Dinklager Straße 65, beantragt die Erweiterung ihres Dorfhauses durch Anbau eines Mehrzweck-/Übungsraumes für die Binnenschippers sowie weiterer kleinerer Nebenräume. Das geplante Bauvorhaben ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen und liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Das Vorhaben wurde von der Verwaltung vorgestellt und erläutert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Erweiterung des Dorfhauses wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13

**15. Zustimmung zu Bauvorhaben; Baumaßnahmen auf dem Grundstück Am Sillbruch 15
Vorlage: 65/078/2011**

Zu diesem Tagesordnungspunkt fand zuvor auf dem Grundstück Am Sillbruch 15 eine Ortsbesichtigung statt. In diesem erläuterte Herr Architekt Helmes den anwesenden Ausschussmitgliedern und Nachbarn das geplante beantragte Vorhaben und machte Ausführungen zu der beabsichtigten Gesamtnutzung des Areals.

Die Bauvorhaben befinden sich auf dem westlichen Teilgelände einer ehem. Hähnchenmastanlage. Der Eigentümer beantragt die Änderung eines ehem. Hühnerstalles (jetzt Lagerhalle Gebäude Nr. 9) zum Pferdestall mit 17 Pferdeboxen, Neubau einer Festmistplatte sowie Aufstellen eines Führinges für Pferde.

Für den ehem. Mastbetrieb wurde einer Besitz- und Verwaltungs GmbH aus Damme im Juni 2010 eine Änderungsgenehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erteilt. Die Genehmigung wurde in Anspruch genommen.

Bei dem neu beantragten Bauvorhaben handelt es sich um eine Pferdezucht, die als Neben-erwerbsbetrieb grundsätzlich zur Landwirtschaft gehört und damit gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert zulässig ist. Die vorgenannte dienende Funktion wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen bestätigt.

Zum Betrieb gehören insgesamt 33 Pferde. In Stall Nr. 13 sind bisher 6 Plätze für Pferde genehmigt, 17 neue Plätze werden für den Stall Nr. 9 beantragt.

In der Immissionsbeurteilung des Landkreises Vechta wurde festgestellt, dass unzumutbare Geruchsbelästigungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind. Eine Erweiterung der Pferdehaltung ist aufgrund der Vorbelastung und der Nähe zur Wohnbebauung voraussichtlich nicht möglich.

In der Aussprache sprachen sich verschiedene Ausschussmitglieder dafür aus, das Einvernehmen nicht zu erteilen. Es sollte zuvor geklärt werden, was als weitere Nutzung auf dem Gesamtareal geplant ist.

Von der Verwaltung wurde hierzu erläutert, dass Gegenstand der Beratung der gestellte Antrag auf Nutzungsänderung sei.

Von einem Ausschussmitglied wurde der Antrag gestellt, die Angelegenheit zurückzustellen.

Daraufhin fasste der Ausschuss den nachfolgenden Beschlussvorschlag.

Beschlussvorschlag:

Die Erteilung des Einvernehmens zu dem Bauvorhaben wird zurückgestellt.

zurückgestellt
Ja-Stimmen: 13

16. Eingangsbereich Von-Galen-Schule Vorlage: 6/116/2011

Bei der Schulbesichtigung durch den Ausschuss für Schule, Kultur und Sport am 14.03.2011 wurde auf den beschädigten Eingangsbereich der Von-Galen-Schule hingewiesen und eine Sanierung angeregt. Bei dieser Gelegenheit sollte gleichzeitig ein behindertengerechter Zugang geschaffen werden.

Hierzu wurden von der Verwaltung verschiedene Lösungsvorschläge erarbeitet.

Da die Mehrzahl der Besucher, Lehrkräfte und Schüler vom rechts vom Eingang gelegenen Parkplatz kommen, bietet es sich an, eine Rampe auf der rechten Seite anzulegen. Dies hat jedoch den Nachteil, dass dadurch der Weg zum Eingangsbereich der Turnhalle eingeengt wird.

Die Varianten A und B mit einer Rampe auf der rechten Seite wurden anhand von Skizzen erläutert.

Eine andere Möglichkeit wäre, eine Rampe auf der linken Seite der Treppe anzulegen (Variante C). Diese Variante wurde ebenfalls anhand einer Skizze vorgestellt.

Nach kurzer Diskussion befürwortete der Ausschuss die Anlegung einer Rampe auf der linken Seite der Treppenanlage (Variante C).

Beschlussvorschlag:

Dem vorgestellten Bau eines behindertengerechten Zugangs zur Von-Galen-Schule (Variante C) wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 13

17. Mitteilungen und Anfragen

17.1. Grundwasserbohrungen der Fa. Wiesenhof

Herr Gerdesmeyer erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass im Bereich Südlohne von der Firma Probebohrungen zur Feststellung der Wasserqualität durchgeführt werden.

17.2. Kreisverkehr in Nordlohne

Ein Ausschussmitglied wies auf die starken Beschädigungen des Kreisverkehrs in Nordlohne hin.

17.3. Nutzung des ehem. EXTRA-Marktes

Herr Gerdesmeyer erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass hier Gespräche über eine Nachfolgenutzung geführt werden.

17.4. Nutzung des Geschäftshauses Brinkstraße 25/29

Herr Gerdesmeyer erläuterte, dass über die weitere Nutzung noch nichts bekannt sei.

H. G. Niesel
Bürgermeister

Gerhard Rossmann
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst
Protokollführer