

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 07.02.2012  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:45 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungsraum E26

### Anwesend:

#### Vorsitzender

Herr Clemens Rottinghaus

#### Ausschussmitglieder

Herr Stephan Blömer

Herr Walter Bokern

Herr Kurt Ernst

Vertretung für Herrn Eckhard Knospe

Herr Christian Fahling

Herr Reinhard Mertineit

Herr Dr. Lutz Neubauer

Herr Philipp Overmeyer

Herr Clemens-August Röchte

Vertretung für Herrn Clemens Westendorf

Herr Konrad Rohe

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Walter Sieveke

Herr Werner Steinke

ab TOP 2

Herr Clemens Wichelmann

Vertretung für Herrn Dirk Christ

#### Beratende Mitglieder

Herr Franz Scherbring

#### Verwaltung

Herr Tobias Gerdesmeyer

Herr Bernd Kröger

Herr Franz-Josef Bornhorst

### Abwesend:

#### Ausschussmitglieder

Herr Dirk Christ

Herr Eckhard Knospe

Herr Clemens Westendorf

**Tagesordnung:****Öffentlich**

1. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 02.02.2012
2. Bebauungsplan Nr. 76 - 7. Änderung für den Bereich nördlich der Straße Wiche-  
ler Flur  
a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen  
b) Satzungsbeschluss  
Vorlage: 6/004/2012
3. Bebauungsplan Nr. 134 für den Bereich "Brockdorf - nördlich der Langweger  
Straße";  
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und  
der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen  
b) Satzungsbeschluss  
Vorlage: 61/007/2012
4. Bebauungsplan Nr. 12/I - 3. Änderung für das Gebiet zwischen Marktstraße,  
Keetstraße und Neuer Markt  
Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 6/002/2012
5. Errichtung einer Lagerhalle für Speditionsgüter; Aufstellung eines vorhabenbe-  
zogenen Bebauungsplanes  
Vorlage: 61/006/2012
6. Bebauungsplan Nr. 111 "Zwischen Jägerstraße und Vulhopsweg" der Stadt  
Lohne;  
a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der  
frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anre-  
gungen,  
b) Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 61/005/2012
7. Bebauungsplan Nr. 130 "östlich der Straße Am Grevingsberg"  
Beratung des geänderten Entwurfs sowie erneute öffentliche Auslegung  
Vorlage: 61/001/2011
8. Bau einer Fußgängersignalanlage an der Brandstraße  
Vorlage: 60/005/2012
9. Verkehrssituation Christoph-Bernhard-Straße  
Vorlage: 60/006/2012
10. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung eines Wohnhauses mit Gaststätte  
um eine weitere Wohneinheit mit Terrasse und Neubau Garage auf dem  
Grundstück Südring 15  
Vorlage: 65/006/2012
11. Zustimmung zu Bauvorhaben; Umbau und Nutzungsänderung vorhandener  
Stallgebäude, Dinklager Straße 124  
Vorlage: 65/109/2011

12. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten, Marktstraße 12 A  
Vorlage: 65/009/2012
13. Umgestaltung Dorfplatz Märschendorf; Baumaßnahmen am Buswartehäuschen/Dorfplatz an der Dinklager Landstraße  
Vorlage: 65/008/2012
14. Zustimmung zu Bauvorhaben; Umbau und Sanierung einer Hofstelle, Siebengestirn 15  
Vorlage: 65/010/2012
15. Mitteilungen und Anfragen
- 15.1. Nutzung städt. Flächen in Hopen

Vor Eintritt in die Tagesordnung beschloss der Ausschuss deren Erweiterung um den Punkt

14. Zustimmung zu Bauvorhaben; Umbau und Sanierung einer Hofstelle, Siebengestirn 15

## **Öffentlich**

### **1. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 02.02.2012**

zurückgestellt

### **2. Bebauungsplan Nr. 76 - 7. Änderung für den Bereich nördlich der Straße Wicheler Flur** **a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen** **b) Satzungsbeschluss** **Vorlage: 6/004/2012**

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 - 7. Änderung für den Bereich nördlich der Straße Wicheler Flur sowie die Begründung hierzu in der Zeit vom 05.12.2011 bis zum 13.01.2012 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt waren. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die während der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen sind dem Protokoll als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Stellungnahmen, in denen keine Bedenken zur Planung geäußert wurden, sind nicht beigefügt.

## **Landkreis Vechta vom 12.01.2012**

### **Städtebau**

Der Anregung zum passiven Lärmschutz wird gefolgt. Die betroffenen Flächen werden mit dem entsprechenden Planzeichen Nr. 15.6 versehen.

Der Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften wird zur Kenntnis genommen. Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 76 vom 05.02.1986 soll für den vorliegenden Geltungsbereich aufgehoben werden. Für die ergänzten Planunterlagen werden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut die Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden eingeholt.

### **Umweltschutz**

Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis Nr. 6 wird entsprechend ergänzt.

### **Wasserwirtschaft**

Der Hinweis zur Versickerung des Niederschlagswassers wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen Berücksichtigung finden. Darüber hinaus wird ein ergänzender Hinweis aufgenommen, dass die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Eigenwasserversorgung nicht zulässig sind.

### **Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 13.12.2011**

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

### **Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 23.12.2011**

Der Hinweis der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Lohne wird zur Kenntnis genommen.

### **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 27.12.2011**

Der Hinweis der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Auf entsprechende Anfrage erläuterte die Verwaltung in der Aussprache, dass die Ausnutzung der Grundstücke mit der umliegenden Bebauung vergleichbar sei.

### **Beschlussempfehlung:**

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 76 - 7. Änderung für den Bereich nördlich der Straße Wicheler Flur der Stadt Lohne als Satzung sowie die Begründung hierzu. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zum Bebauungsplan Nr. 76 vom 05.02.1986 wird insoweit geändert, dass der Bebauungsplan Nr. 76 – 7. Änderung aus dem Geltungsbereich herausgenommen wird.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

- |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.</b> | <b>Bebauungsplan Nr. 134 für den Bereich "Brockdorf - nördlich der Langweger Straße";</b><br><b>a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen</b><br><b>b) Satzungsbeschluss</b><br><b>Vorlage: 61/007/2012</b> |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 „Brockdorf – nördlich der Langweger Straße“ in der Zeit vom 05.12.2011 bis zum 13.01.2012 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt war. Während dieser Zeit hatten die Bürger der Stadt Lohne die Möglichkeit, die Unterlagen einzusehen und ggf. eine Stellungnahme abzugeben. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und zur Stellungnahme übersandt.

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

### **Landkreis Vechta vom 13.01.2012**

#### Umweltschutz

Der Eingabe des Landkreises bezüglich des empfohlenen größeren Baugrenzabstandes von 5 m zu den festgesetzten Maßnahmenflächen wird nicht gefolgt. Da es sich um neue Maßnahmenflächen handelt und ältere Strukturen nicht davon betroffen sind, hält die Stadt Lohne auch weiterhin einen Abstand von 3 m für ausreichend. Bezüglich der in die Bilanzierung einzustellenden Einzelbäume bleibt festzustellen, dass bis auf zwei Eichen, die mittig im Plangebiet liegen, sämtliche Einzelbäume sich am Rand des Plangebietes befinden. Ein 7 m breiter Streifen entlang des Plangebietes ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und verbleibt in Eigentum der Stadt Lohne. Die in diesem Randstreifen vorhandenen Bäume müssen auch bei dem Bau eines 2,50 m breiten Radweges nicht gefällt werden, so dass die Stadt Lohne eine Änderung der Bilanzierung nicht für erforderlich hält. Der Sachverhalt der Kompensation der im Plangebiet vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteile im Flächenpool Klünpott wird im weiteren Planverfahren im Umweltbericht dargelegt. Des Weiteren werden die Planunterlagen hinsichtlich eines Hinweises zur zeitlichen Einschränkung bei der Entfernung von Gehölzen und der Baufeldfreimachung ergänzt (Entfernung von Gehölzen nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. der Brutphase der Vögel; Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG).

#### Verkehr

Der Hinweis hinsichtlich der zu schließenden Vereinbarungen bezüglich der erforderlichen Feuerwehrezufahrten wird im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

### **OOWV, vom 08.12.2011**

Der Hinweis des OOWV wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (BVPU 14.10.2010) verwiesen.

*Abwägung zur Stellungnahme des OOWV vom 08.09.2010 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung*

**Trinkwasser:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

**Abwasser:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahme berücksichtigt.

**Oberflächenwasser:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Ein Bodengutachten liegt vor, ein Oberflächenentwässerungskonzept wird erstellt. Die erforderlichen Absprachen werden vorgenommen.

### **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd, Cloppenburg vom 05.01.2012**

Der Hinweis der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Süd wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur ersten öffentlichen Auslegung (BVPU 11.08.2011) verwiesen.

*Die Hinweise der Landwirtschaftskammer Niedersachsen werden zur Kenntnis genommen. In dem vorliegenden Geruchsgutachten des TÜV Nord vom 08.06.2011 sind alle relevanten landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes mit ihren Entwicklungsabsichten berücksichtigt worden (s. S. 19 des Geruchsgutachtens vom 08.06.2011), so dass auch bei Realisierung der vorliegenden Planung es hierdurch zu keinen Einschränkungen dieser Betriebe kommen wird.*

#### **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Os-nabrück vom 22.12.2012**

Der Hinweis der Niedersächsischen Landesbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise in der Stellungnahme vom 29.07.2012 sind in der Planung berücksichtigt worden.

#### **Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 23.12.2012**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der zukünftigen Ausbauplanungen in Absprache zwischen Investor, Landkreis Vechta und der Hase Wasseracht berücksichtigt.

#### **Deutsche Telekom Netzproduktion vom 27.12.2011**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Niedersächsisches Forstamt Ahlhorn vom 05.12.2011**

Der Hinweis des Niedersächsischen Forstamtes Ahlhorn wird zur Kenntnis genommen.

#### **Beschlussempfehlung:**

- c) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligungen der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- d) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 134 für den Bereich „Brockdorf – nördlich der Langweger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung hierzu.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 13 , Enthaltungen: 1

|    |                                                                                                                                                                           |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. | <b>Bebauungsplan Nr. 12/I - 3. Änderung für das Gebiet zwischen Marktstraße, Keetstraße und Neuer Markt</b><br><b>Aufstellungsbeschluss</b><br><b>Vorlage: 6/002/2012</b> |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Die Angelegenheit wurde seit November 2010 mehrfach in den politischen Gremien beraten (Beschlussvorlagen 6/102/2010 sowie 6/102/2010 / 1 und 6/102/2010 / 2).

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 der Bebauungsplan geändert werden, da im Falle einer Nachverdichtung ohne jede Grenzabstände auf die Grundstücksgrenzen gebaut werden könnte.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12/I wird zu der Frage einer möglichen Innenhofbebauung Folgendes ausgeführt: *„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zugelassen, um diesen Teil der Grundstücke auch weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten bzw. um begrünte Flächen zu erhalten und zu schaffen. Insbesondere trifft das für den Bereich der Villa Uptmoor zu, um ihren solitären Charakter zu erhalten.“*

Nach mehrfacher Beratung hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 23.08.2011 beschlossen, dass ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/I auf der Basis der bisher eingereichten Entwürfe nicht eingeleitet werden soll. Gleichzeitig wurde die Bereitschaft signalisiert, die Angelegenheit erneut zu beraten, wenn die Entwürfe zugunsten der örtlichen Verhältnisse – geringere Gebäudehöhe und angepasste Fassadengestaltung – geändert werden.

Die Verwaltung stellte eine mit Schreiben vom 26.09.2011 vorgelegte Fotomontage des Antragstellers mit neuen Entwürfen des geplanten Vorhabens vor. Der Antragsteller bittet nochmals darum, das entsprechende Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten.

In der Aussprache betonte ein Ausschussmitglied, dass eine Bebauung nicht von vornherein ausgeschlossen werden soll. Wichtig sei jedoch ein städtebaulich verträgliches Konzept. Dieses Ziel könnte mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erreicht werden. Er stelle daher den Antrag, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Bürgermeister Gerdesmeyer sprach sich ebenfalls dafür aus, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Antragsteller sollten darüber Gespräche geführt werden.

Ein Ausschussmitglied sprach sich gegen eine Bebauung.

Der Ausschuss stimmte über den Antrag wie folgt ab:

### **Beschlussvorschlag:**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12/I – 3. Änderung wird auf Antrag des Vorhabenträgers ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 13 , Enthaltungen: 1



## **5. Errichtung einer Lagerhalle für Speditionsgüter; Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Vorlage: 61/006/2012**

Die Verwaltung erläuterte, dass der Antragsteller auf seinem Grundstück an der Bakumer Straße eine ca. 5.000 m<sup>2</sup> große Halle für die Lagerung von Speditionsgütern errichten und eine bisher landwirtschaftlich genutzte Halle zu einer gewerblichen Halle umnutzen möchte.

Das Vorhaben ist in der beantragten Form nicht zulässig.

Um dem Antragsteller die Errichtung der Halle zu ermöglichen, wäre es erforderlich, zuvor einen Bebauungsplan aufzustellen, der das Grundstück als gewerbliche Baufläche festsetzen würde (parallel dazu wäre der Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen).

Der geplante Standort befindet sich im Norden des Stadtgebietes direkt an der Bakumer Straße (L 848) in einer Entfernung von ca. 850 m zur zusammenhängenden Bebauung Lohnes. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich landwirtschaftliche Flächen dar. Im Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2001, mit dem für die nächsten 20 - 25 Jahre ausreichend Bauflächen gesichert werden sollten, ist diese Fläche nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt worden.

Im Rahmen dieses Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wurde allerdings im Anschluss an die vorhandene Bebauung des Voßberges ein etwa 340 bis 400 m breiter Streifen als Wohnbau land dargestellt. Bei einer Realisierung dieser Wohnbaufläche würde sich der Abstand zur gewerblichen Baufläche auf ca. 450 m verringern. Von daher wäre bei einer positiven Entscheidung sicherzustellen, dass die Entwicklung des Gewerbestandes nicht zu Einschränkungen der geplanten künftigen Wohnbauflächen führt. Darüber hinaus wäre zu bedenken, dass westlich des geplanten Standortes sich Stallanlagen befinden, von denen Geruchsemissionen ausgehen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bakumer Straße (L 848) zu gewährleisten, wäre bei einer positiven Entscheidung gegebenenfalls eine Linksabbiegespur erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht erscheint die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche an diesem Standort problematisch, da es sich um einen isolierten Standort handelt, der in keinem Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung steht.

Die geplante Nutzung als Spedition könnte grundsätzlich auch in jedem Gewerbegebiet ausgeübt werden, da sie nicht aufgrund ihrer besonderen Anforderung an die Umgebung und wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich durchführbar wäre.

Andererseits verfügt die Stadt Lohne auch nicht über geeignete Bauflächen, die dem Antragsteller zur Verfügung gestellt werden könnten. Zudem spricht die Nähe zur Autobahn A1 für den Standort.

In der Diskussion sprach sich ein Ausschussmitglied entschieden dagegen aus, an dieser Stelle gewerbliche Bauflächen zu schaffen.

Andere Ausschussmitglieder vertraten die Auffassung, dass hier die Ausweisung einer gewerblichen Nutzung vertretbar sei.

Auf entsprechende Anfrage erläuterte die Verwaltung, dass Einzelheiten, wie z. B. Größe und Standort der Halle im Aufstellungsverfahren festgelegt werden können.

**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das genannte Bauvorhaben im Bereich des Grundstücks Bakumer Straße 118/118a.

Die Ausschussmitglieder Blömer und Rohe haben an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 7 , Nein-Stimmen: 1 , Enthaltungen: 4

- |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.</b> | <b>Bebauungsplan Nr. 111 "Zwischen Jägerstraße und Vulhopsweg" der Stadt Lohne;</b><br><b>a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen,</b><br><b>b) Auslegungsbeschluss</b><br><b>Vorlage: 61/005/2012</b> |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Die Verwaltung erläuterte, dass der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 „Zwischen Jägerstraße und Vulhopsweg“ im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von den Bürgern der Stadt Lohne in der Zeit vom 31.09.2011 bis zum 18.11.2011 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden konnten. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit zu den Planunterlagen eine Stellungnahme abzugeben.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und zur Stellungnahme übersandt.

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

### **Landkreis Vechta vom 15.11.2011**

#### **Städtebau**

Der Anregung zur textlichen Festsetzung Nr. 1a wird gefolgt. Die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) im WA ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe und Verwaltungsanlagen werden hier nicht mehr gesondert aufgeführt, da sich dies aus der BauNVO bereits ergibt.

#### **Umweltschutz**

Die Stadt Lohne ist der Ansicht, dass auch eine extensiv bewirtschaftete öffentliche Grünfläche zur internen Kompensation (wenn auch nur begrenzt) herangezogen werden kann. Die für die Grünfläche festgesetzte Wertstufe von 1,0 entspricht einer moderaten Aufwertung gegenüber Ackerflächen oder Hausgärten (Wertstufe 0,8) und ist nach Ansicht der Stadt Lohne auch angemessen. Im weiteren Planverfahren wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die detailliert die extensive Bewirtschaftung dieser öffentlichen Grünfläche regelt.

Wie erwartet werden zur öffentlichen Auslegung die erforderlichen externen Kompensationsflächen und die vorgesehenen Maßnahmen benannt werden. Dabei sind auch solche Maßnahmen (z.B. Nutzungsextensivierung) vorgesehen, die sich positiv auf den regionalen Bestand von Brutvögeln auswirken.

#### Wasserwirtschaft

Die wasserrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Rechtzeitig sollen die erforderlichen Erlaubnisse bzw. Genehmigungen beantragt und die Maßnahmen mit den zuständigen Stellen abgestimmt werden. Die Oberflächenentwässerung fällt in der Stadt Lohne auf Basis vertraglicher Regelungen in den Zuständigkeitsbereich des OOWV. Diesem wird die Stellungnahme der Wasserwirtschaft zur Kenntnis gegeben.

#### Planentwurf

Wie angeregt wird die Legende / Planzeichenerklärung entsprechend redaktionell angepasst.

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird in das Kapitel Ver- und Entsorgung der Begründung aufgenommen.

#### **OOWV Brake vom 18.11.2011**

Der OOWV verweist auf seine Stellungnahme vom 10.01.2005 zum damaligen Vorverfahren des Bebauungsplanes (früherer, nicht mehr aktueller Entwurf). Der Verweis auf eine mehr als 6 Jahre alte Stellungnahme ist nach Auffassung der Stadt unbefriedigend bzw. kaum hilfreich. Der OOWV ist zwischenzeitlich durch entsprechende vertragliche Regelungen für das Wasserver- und -entsorgungsnetz in der Stadt Lohne zuständig geworden. Dies ist in der Stellungnahme nicht berücksichtigt. Nachträglich ist in einer ergänzenden Stellungnahme des OOWV vom 19.01.2012 festgestellt worden, dass für das B-Plangebiet Nr. 111 eine schadlose Abwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Darüber hinaus kann das auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort auf den einzelnen Grundstücken versickert werden. Hierzu liegt ein Bodengutachten vor. Im weiteren Planverfahren wird diesbezüglich eine örtliche Bauvorschrift in die Planunterlagen aufgenommen.

Die Hinweise zu den im Plangebiet erwartungsgemäß vorhandenen Einrichtungen des Leitungsträgers werden zur Kenntnis genommen.

Für die angesprochene wichtige Trinkwasserleitung wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich Ecke Jägerstraße / Vulhopsweg festgesetzt, da nur dort die Leitung die Baugebiete am Rande quert. Im Übrigen ist der Leitungsverlauf im Vulhopsweg nachrichtlich in den Plan übernommen worden.

Die sonstigen Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung und werden soweit erforderlich rechtzeitig beachtet.

#### **PLEdoc GmbH, Essen vom 28.10.2011**

Wie gewünscht wird die Leitungsgesellschaft bei der Festlegung der externen Kompensationsflächen insofern beteiligt, als dass abgeprüft wird, ob von ihr betreute Leitungen betroffen sind. Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Anlagen der PLEdoc.

### **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 17.11.2011**

Die Hinweise zur vorhandenen Ergashochdruckleitung der EWE werden zur Kenntnis genommen. Wie angeregt wird die EWE im laufenden Verfahren beteiligt. Die Ergasleitung verläuft im Straßenland des Vulhopsweges. Der Trassenverlauf wurde bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Osnabrück vom 09.11.2011**

Der Anregung, eine Festsetzung zur Bereitstellung von Leitungszonen im Bereich von Straßen und Wegen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Es ist allgemein üblich, dass Leitungen im Straßenland verlegt werden. Einzelheiten werden sachgerecht im Zuge der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung mit den Leitungsträgern bzw. den Ver- und Versorgungsunternehmen abgestimmt. Auch die übrigen Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung und werden soweit erforderlich rechtzeitig beachtet.

### **DB Services Immobilien GmbH, Bremen vom 11.10.2011**

Bahnanlagen werden durch diese Planung nicht beansprucht; auch ist eine Beeinträchtigung der Bahnanlagen und des Bahnbetriebes als Folge dieser Planung nicht beabsichtigt.

Die Schienenverkehrslärsituation wurde durch Schallausbreitungsrechnungen geprüft. Demnach kommt es prognostisch zu keinen unzulässigen Lärmeinwirkungen in den angrenzenden Wohngebieten. Es wird jedoch folgender Hinweis zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb auf dem Bebauungsplan angebracht:

„Die Deutsche Bahn (DB) weist daraufhin, dass durch Betrieb der angrenzenden Eisenbahnstrecke Immissionen (z.B. Lärm, dynamische Schwingungen, Erschütterungen) entstehen. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke können keine Ansprüche gegenüber der DB im Hinblick auf eventuell erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen abgeleitet werden.“

Die übrigen Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung und Durchführung von Pflanzmaßnahmen und werden soweit erforderlich rechtzeitig beachtet; dies betrifft insbesondere die Planung und Herstellung des Regenrückhaltebeckens.

### **Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 09.02.2011**

Wie angeregt werden die Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge im Zuge der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung soweit erforderlich mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt werden.

### **EWE Netz GmbH, Cloppenburg vom 23.11.2011**

Die Hinweise zu den im Plangebiet erwartungsgemäß vorhandenen Einrichtungen des Leitungsträgers werden zur Kenntnis genommen.

Eine Ergashochdruckleitung der EWE verläuft im Straßenland des Vulhopsweges. Der Trassenverlauf wurde bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die übrigen Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung und werden soweit erforderlich rechtzeitig beachtet.

**Bürger 1 vertreten durch den Justitiar RA Holtvogt des Kreislandvolkverband Vechta e.V. vom 10.11.2011**

Zur Betroffenheit des Landwirtes als Flächeneigentümer im Plangebiet:

Die Stadt hat inzwischen bereits Gespräche mit dem Flächeneigentümer aufgenommen, mit dem Ziel die Modalitäten abzuklären, wie die Grundflächen für die geplante Wohnbauentwicklung genutzt werden können. Schon im Rahmen des damaligen Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes wurde mit dem Eigentümer im Jahre 2003 ein Gespräch geführt. Hierbei hat es keine Anzeichen gegeben, die darauf hindeuteten, dass der Eigentümer gegen eine Überplanung sei. Insofern steht die Stadt nach wie vor zu Ihren offengelegten Planungsabsichten. Da nur relativ geringe öffentliche Flächen (Erschließungsstraße, Grünfläche, Regenrückhaltebecken) sich im Eigentum des Bürgers 1 befinden, kann auch ohne diese Flächen das Baugebiet für den ersten Bauabschnitt vollständig erschlossen und die Oberflächenentwässerung über stadteigene Flächen gesichert werden. Die Stadt geht davon aus, dass es bis zur Realisierung des zweiten Bauabschnittes zu einer einvernehmlichen Lösung mit dem Flächeneigentümer kommen wird. Bis dahin kann ggf. auf Teilflächen die übliche landwirtschaftliche Bodennutzung weiterhin stattfinden. Das Verbot des Einsatzes von Pestiziden und Düngemitteln bezieht sich im Übrigen auf die Nutzung der Fläche für die Regenrückhaltung bei Vollzug des Bebauungsplanes (s. textliche Festsetzung Nr. 10).

Zur Tierhaltung auf der Hofstelle Holzenkamp:

Die Stadt hat das Geruchsimmissionsgutachten durch den TÜV Nord fortschreiben lassen. Es wird nunmehr auch die Tierhaltung Holzenkamp berücksichtigt. Im Ergebnis erhöhen sich die Immissionswerte am Westrand des Gebietes leicht, so dass drei Grundstücke aus dem WA 1 in das WA 2 ausgegliedert werden. Das grundlegende Plankonzept wird dadurch jedoch nicht in Frage gestellt. Zur öffentlichen Auslegung werden die aktuellen Ergebnisse in die Begründung und den Umweltbericht eingestellt.

Zur geplanten Regenrückhaltung:

Wie in Kapitel 8.1 der Begründung auf Seite 21 ausgeführt, wird das Regenrückhaltebecken im Nebenschluss zum Vulhopsgraben angelegt. Das Wasser aus der Rückhaltung wird gedrosselt in den Vulhopsgraben abgeleitet werden. Die konkrete Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sondern Teil eines nachfolgenden, eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens. In diesem Zusammenhang wird das Entwässerungskonzept mit der zuständigen Hase-Wasseracht und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta abgestimmt werden. U.a. wird dann auch der zulässige Oberflächenabfluss aus dem Gebiet verbindlich festgelegt. Die Furcht, das neue Baugebiet könnte zu unzulässigen Abflussverschärfungen auf Nutzflächen des Einwenders führen, ist von daher unbegründet.

Die Stadt wird weitere Gespräche mit dem Einwender bezogen auf die vorliegende Bauleitplanung aufnehmen.

**Anwohnergemeinschaft Jägerstraße, Lohne vom 09.11.2011**

## Zu 1.:

Bezogen auf den geplanten Charakter der Siedlung werden die Bedenken nicht geteilt. Die mögliche Verdichtung von Baumasse und Bevölkerung wird durch die bereits festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> und die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Erschließungseinheit (vier bei Einzelhäusern und zwei bei Doppelhaushälften bzw. Reihenelementen) erreicht. Das ermöglicht eine gegenüber früheren Baugebieten moderate Verdichtung, die einen Kompromiss zwischen dem Erhalt einer lockeren Siedlungsstruktur einerseits und der hohen Nachfrage nach günstigen und kleineren Wohnungen andererseits entspricht. Auch ist die Stadt bestrebt, einen sparsamen Umgang mit Wohnbauflächen zu praktizieren zur Schonung der Ressource Boden. Auch die Befürchtungen einer sinkenden Wohnqualität in den bestehenden Quartieren der Umgebung als Folge dieser Planung werden nicht geteilt, da das Plangebiet ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet und nicht als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt wird und auch stark verdichteter Geschosswohnungsbau im Plangebiet nicht möglich ist.

## Zu 2.:

Die Stadt teilt nicht die vorgetragene Haltung zu möglichen Zufahrten zur Jägerstraße. Die Erschließung soll rückwärtig über gebietsinterne Straßen erfolgen und nicht direkt von der Jägerstraße. Diese Straße stellt eine Hauptsammelstraße dar, die mit der Voßbergstraße zusammen die Funktion übernimmt, den Verkehr aus den umliegenden Wohngebieten auf die übergeordneten Landesstraße L 845 (Vechtaer Straße) und L 848 (Bakumer Straße) zu führen. Die Stadt Lohne hat die Jägerstraße auch entsprechend in der Vergangenheit unter erheblichem Mitteleinsatz und mit öffentlichen Fördermitteln ausgebaut. Auch wurden Rad- und Fußwege angelegt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrsflusses sollen daher keine Grundstückszufahrten an der Westseite der Straße zugelassen werden. Daher ist hier ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Im Übrigen hätte die Stadt auch die neuen Baugrundstücke auf der östlichen Seite der Jägerstraße vorzugsweise rückwärtig erschlossen, jedoch war dies auf Grund der zu erhaltenden Waldfläche nicht möglich.

Die Befürchtungen hinsichtlich einer entstehenden „Straßenschlucht“ werden nicht geteilt. Eine Gebäudehöhe von 9 m ist eine ortsübliche Höhe für Wohnhäuser, ebenso der Abstand der Baugrenze zur Straße. Das Straßenflurstück der Jägerstraße ist hier außerdem von vergleichsweise großzügiger Breite. Darüber hinaus ist es in Lohne üblich, die Häuser zur erschließenden Straßenseite hin zu orientieren, auch wenn dies u.U. einer sinnvollen Gebäudestellung in Abhängigkeit von der Himmelsrichtung widerspricht. Aus diesem Grund wird es entlang der Baugrenze zur Jägerstraße nicht zu einer nahezu geschlossenen Gebäudezeile kommen, sondern es werden sich trotz ungünstiger Himmelsrichtung die Gartenflächen zur Jägerstraße hin orientieren. Die Befürchtungen, es entstünde eine „Rennstrecke“ werden ebenfalls nicht geteilt. Es gilt hier auch künftig die innerörtliche Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h. Ein Unfallschwerpunkt liegt hier ebenfalls nicht vor.

## Zu 3.:

Die Bedenken gegenüber der gewählten Einmündung der neuen Erschließungsstraße werden nicht geteilt. Die Verkehrsentwicklung und Verkehrslärmentwicklung durch die weitere Wohngebietsentwicklung ist in der Größenordnung überschaubar und wird als hinnehmbar angesehen, zumal sich die angesprochenen Wohngrundstücke in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) in innerörtlicher Lage befinden. Die Einmündungen der neuen Erschließungsstraße und die der Wangerooger Straße liegen im Übrigen 60 m auseinander und unmittelbar gegenüber mündet eine bestehende kleine Erschließungsstraße ein. Darüber hinaus wäre ein weiteres Heranrücken der Aufmündung der Erschließungsstraße an die Bahnüberquerung auch durch die hier vorhandene Kurvensituation der Voßbergstraße (schlechte Einsehbarkeit) aus Verkehrssicherheitsgründen nicht sinnvoll. In der Gesamtschau ist hier nach Auffassung der Stadt die Entstehung eines Unfallschwerpunktes nicht zu erwarten.

Zu 4.:

Wie bereits in der Abwägung zu 2. ausgeführt, erfüllt die Jägerstraße tatsächlich die Funktion einer innerörtlichen Hauptsammelstraße mit begleitendem Rad- und Fußweg bei einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Eine darüber hinaus gehende Verkehrsberuhigung oder Einschränkung des Verkehrsflusses ist der Funktion dieser Straße nicht angemessen und konterkariert auch die bisherigen Straßenausbaumaßnahmen. Es liegt hier weder eine „Wohnstraße“ noch eine „Autobahn“ vor.

Eine direkte Anbindung des neuen Wohngebietes an die Nordtangente ist aus Gründen der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit sowie der Anbaufreiheit der hier vorliegenden Landesstraße nicht realistisch.

Zusammenfassend werden die Einwendungen und Bedenken nicht geteilt. An den vorgesehenen Festsetzungen wird daher festgehalten.

Verschiedene Ausschussmitglieder sprachen sich dafür aus, die Grundstücke entlang der Jägerstraße direkt über diese Straße zu erschließen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sei das auch der Fall. Zudem würde dies zu einer gewissen Verkehrsberuhigung führen.

Die Verwaltung erläuterte in diesem Zusammenhang die Funktion der Jägerstraße als innerörtliche Erschließungsstraße und wies auf die Gefahrenpunkte bei Grundstückszufahrten hin.

Ein Ausschussmitglied verwies in diesem Zusammenhang auf die Beratungen zu dem Bau des Geh-/Radweges an der Märschendorfer Straße in der Sitzung am 02.02.2012. Hier wurden von den Grundstückseigentümern zusätzliche Gefahren durch das Heranrücken des Geh-/Radweges zu den Grundstücken gesehen. Seiner Auffassung nach sollte die Erschließung daher über die geplante Straße erfolgen. Verschiedene andere Ausschussmitglieder sprachen sich ebenfalls deutlich für diese Erschließung aus.

Zur Durchführung der Planung führte die Verwaltung aus, dass zunächst Teilflächen erschlossen werden sollen. Dies sei eine übliche Vorgehensweise, wie sie auch in anderen Baugebieten schon praktiziert wurde.

Im Laufe der Diskussion wurde angeregt, entlang des Radweges eine gewisse Verkehrsberuhigung durchzuführen. Hier sollte geprüft werden, ob z. B. wie in der Landwehrstraße eine Hecke gepflanzt werden kann.

#### **Beschlussvorschlag:**

- a) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 sowie der Begründung für den Bereich „zwischen Jägerstraße und Vulhopsweg“ zu und beschließt die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 12 , Nein-Stimmen: 2

#### **7. Bebauungsplan Nr. 130 "östlich der Straße Am Grevingsberg"**

## **Beratung des geänderten Entwurfs sowie erneute öffentliche Auslegung** **Vorlage: 61/001/2011**

Die Verwaltung erläuterte, dass in der Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschusssitzung am 12.04.2011 die Abwägungsvorschläge zum o.a. Bebauungsplan beraten und eine erneute öffentliche Auslegung empfohlen wurde. Der Verwaltungsausschuss vom 19.04.2011 hat diese Empfehlung mit der Änderung beschlossen, dass die Hälfte des Geltungsbereiches als Stellplatzflächen vorzusehen und lediglich für den übrigen Bereich eine Bebauung zuzulassen ist.

Diese neue Planung wurde von der Verwaltung vorgestellt und erläutert.

In der Aussprache wurde von einem Ausschussmitglied bemängelt, dass für das gesamte Gebiet noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde und vorprogrammiert sei, dass die jetzige Planung später wieder geändert wird.

Die Verwaltung erläuterte hierzu, dass ohne Bebauungsplan keinesfalls ein rechtsfreier Zustand besteht und wies auf die gesetzlichen Regelungen der §§ 34 und 35 Baugesetzbuch und auf ähnlich gelagerte Fälle in Lohne hin.

Ein Ausschussmitglied merkte an, dass hier eine individuelle Planung für den Jetztfall erfolgt, gleichwohl aber auf geänderte Erfordernisse reagiert werden kann.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 sowie der Begründung für den Bereich „östlich der Straße Am Grevingsberg“ zu und beschließt, die Entwurfsunterlagen erneut öffentlich auszulegen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 12 , Enthaltungen: 2

## **8. Bau einer Fußgängersignalanlage an der Brandstraße** **Vorlage: 60/005/2012**

1985 wurde im Bereich Brandstraße/Meyerfelder Weg eine Fußgängersignalanlage errichtet, damit u. a. der Staplerverkehr der damaligen Fa. Rieselmann (jetzt Polytec) sicher über die Brandstraße geführt werden konnte. Nach dem Abbruch des Gebäudes auf der Ostseite der Brandstraße ist die Anlage dafür nicht mehr erforderlich.

Im Präventionsrat wurde daher vor einiger Zeit angeregt, die Anlage in den Bereich der Querung des Freizeitweges (ehem. Bahnstrecke) Lohne – Dinklage an der Brandstraße zu verlegen. Die Verkehrssicherheitskommission hat dazu keine Bedenken geäußert und die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vechta hat mitgeteilt, bei einem evtl. Antrag diese Maßnahme verkehrsbehördlich anzuordnen.

Die Kosten für das Versetzen der Anlage incl. Herstellung eines neuen Stromanschlusses und eventueller Tiefbauarbeiten betragen ca. 5.000,-- €.

### **Beschlussvorschlag:**



Die Fußgängersignalanlage soll in den Bereich des Freizeitweges an der Brandstraße versetzt werden.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

## **9. Verkehrssituation Christoph-Bernhard-Straße Vorlage: 60/006/2012**

Die Verwaltung erläuterte, dass aufgrund der schwierigen Verkehrssituation im Bereich Christoph-Bernhard-Straße/Dinklager Straße von einem Ausschussmitglied angeregt wurde, die Sperrung des Meyerfelder Weges aufzuheben, um so den Anliegern der Christoph-Bernhard-Straße eine Alternative zu bieten. Die Sperrung erfolgte 1990 auf Wunsch der Anlieger die zwischen Brandstraße und Christoph-Bernhard-Straße wohnen.

Eine Öffnung des Weges würde vermutlich dazu führen, dass sich der Durchgangsverkehr in diesem Bereich erhöht, da er zumindest in einer Richtung als Abkürzung (Umgehung der Ampelkreuzung Brandstraße/Dinklager Straße) zu den Gewerbegebieten genutzt werden könnte.

Da der jetzige Zustand des Weges einen dauerhaften Verkehr nicht zulässt, wäre ein provisorischer Ausbau erforderlich. Die Kosten dafür belaufen sich auf ca. 67.000,-- € (5,50 m Fahrbahn mit Bitumendecke, 2.00 m Rad-/Gehweg mit wassergebundener Decke).

Nach einer kurzen, kontroversen Diskussion über das Für und Wider der Öffnung des Weges stellte ein Ausschussmitglied den Antrag, diese Angelegenheit im Rahmen der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplanes zu untersuchen.

Ein Ausschussmitglied sprach sich strikt dagegen aus und forderte zeitnahe Maßnahmen. Bis Maßnahmen aus dem VEP umgesetzt werden, würde zuviel Zeit vergehen.

Bürgermeister Gerdesmeyer sprach sich ebenfalls dafür aus, die Angelegenheit durch ein Fachbüro genauer zu untersuchen.

Der Ausschuss stimmte darauf wie folgt über den Antrag ab:

### **Beschlussvorschlag:**

Im Rahmen der Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplanes soll die Verkehrssituation im Bereich Christoph-Bernhard-Straße/Dinklager Straße durch das beauftragte Büro eingehend untersucht und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 12 , Enthaltungen: 2

## **10. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung eines Wohnhauses mit Gaststätte um eine weitere Wohneinheit mit Terrasse und Neubau Garage auf dem Grundstück Südring 15 Vorlage: 65/006/2012**

Die Verwaltung erläuterte, dass der Antragsteller auf seinem Grundstück Südring 15 den Wohnhausteil zu einem Zweifamilienwohnhaus mit Terrasse und Neubau einer Garage zu erweitern möchte. Bei dem geplanten Bauvorhaben wird die Gaststätte nicht verändert.

Das Bauvorhaben ist gem. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zu beurteilen. Danach ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens 2 Wohnungen zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist. Außerdem ist nachzuweisen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer und/oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Das Gebäude liegt am Südring in der Ortslage Zerhusen der Stadt Lohne und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zur beantragten Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Gaststätte zu einem Zweifamilienhaus mit Gaststätte und Neubau einer Garage wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

### **11. Zustimmung zu Bauvorhaben; Umbau und Nutzungsänderung vorhandener Stallgebäude, Dinklager Straße 124 Vorlage: 65/109/2011**

Die Verwaltung erläuterte, dass der Eigentümer einer landwirtschaftlichen Hofstelle (Dinklager Straße 124) den Umbau und die Nutzungsänderung vorhandener Stallgebäude plant. Die Hofstelle liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) in der Ortslage Brockdorf-Nord. In der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ´80 ist der Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Hofstelle wurde jedoch aus der FNP-Änderung herausgenommen. Die Fläche der Hofstelle bleibt somit Fläche für die Landwirtschaft. In der weiteren Nachbarschaft zur Hofstelle befinden sich Gewerbegebiete der Stadt Lohne.

Im Rahmen der Bauleitplanung für die benachbarten Gewerbegebiete wurden die Immissionen der Hofstelle berücksichtigt und vom TÜV-Nord entsprechende Immissionsprognosen erstellt. In diesen Prognosen wurde folgende Tierhaltung berücksichtigt:

1.103 Mastschweine, 62 Mastbullen bis 500 kg und 43 Mastbullen über 500 kg Gesamtgewicht.

Die Tierzahlen beinhalten einen genehmigten Mastschweinestall (Gebäude Nr. 14) mit 528 Mastschweineplätzen. Das Gebäude wurde nicht errichtet, die Genehmigung ist inzwischen verfallen.

Die jetzt beantragte Tierhaltung umfasst:

683 Mastschweine, 72 Jungrinder bis 1 Jahr und 96 Rinder bis 2 Jahre

Da die vom TÜV erstellten Prognosen im Vergleich zur jetzt beantragten Tierhaltung von einer deutlich höheren Tierzahl ausgegangen sind, dürfte die jetzt beantragte Tierhaltung ebenfalls nicht zu Immissionskonflikten mit der vorhandenen Bauleitplanung führen.

Laut Mitteilung des Landkreises Vechta gibt es bezüglich der Genehmigungserteilung aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Außerdem werden keine negativen Auswir-

kungen durch die beantragte Änderung gesehen, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen könnten.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum beantragten Umbau und Nutzungsänderung vorhandener Stallgebäude wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Enthaltungen: 3

### **12. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten, Marktstraße 12 A Vorlage: 65/009/2012**

Der Eigentümer des Grundstückes Marktstraße 12 beantragt die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten auf der rückwärtigen unbebauten Grundstücksfläche. Diese grenzt direkt an die Parkfläche Achtern Thun. Das Mehrfamilienhaus ist dreigeschossig und einseitig unterfahrbar. Das heißt, an der Grundstücksseite zum Parkplatz Achtern Thun werden vom Eigentümer auf seinem Grundstück 6 Einstellplätze z. T. unterhalb des Gebäudes geschaffen. Die Zufahrt zu den Einstellplätzen erfolgt über die öffentliche Grünfläche.

Mit dem Bau der 6 Einstellplätze wird der Bauherr mindestens einen Einstellplatz je Wohneinheit schaffen. Die darüber hinaus noch nachzuweisenden Einstellplätze möchte der Bauherr ablösen. Die Kosten für den Bau der Zufahrt zu den Einstellplätzen, der Stützmauer usw. werden vollständig vom Bauherrn übernommen.

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Bauvorhaben sowie der Ablösung der fehlenden zwei Einstellplätze wird zugestimmt und das Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

### **13. Umgestaltung Dorfplatz Märschendorf; Baumaßnahmen am Buswartehäuschen/Dorfplatz an der Dinklager Landstraße Vorlage: 65/008/2012**

Die Dorfgemeinschaft Märschendorf ist an die Stadt Lohne herantreten und hat mitgeteilt, dass es immer wieder Hinweise und Beschwerden gibt über Zugerscheinungen bei der momentanen Wetterlage (Nebel), auch über Feuchtigkeit auf den Bänken im Buswartehäuschen.

Die Dorfgemeinschaft bittet darum, die Türöffnung zur Dinklager Landstraße zu schließen und weiterhin auch das darauffolgende erste bzw. auch zweite offene Fachwerkfeld mit Glas zu verschließen.

Die Verwaltung der Stadt Lohne hat einen Lösungsvorschlag mit einer Dielentür erarbeitet und hierzu ein Angebot für die Lieferung und Einbau einer zweiflügeligen Eichenklaspentür

mit abschließbaren Tortreibriegeln innen und sichtbaren äußeren verzinkten Ladenbändern eingeholt. Außerdem sollen zwei Fenster und Brüstungsöffnungen mit VSG-Verglasung eingebaut werden. Anhand einer Präsentation wurde der Vorschlag vorgestellt.

#### **Beschlussvorschlag:**

An dem Buswartehäuschen in Märschendorf wird wie vorgestellt die Türöffnung mit einer Dielentür geschlossen. Außerdem werden zwei weitere Fachfeldöffnungen mit Verbundsi-  
cherheitsglas geschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

#### **14. Zustimmung zu Bauvorhaben; Umbau und Sanierung einer Hofstelle, Siebengestirn 15 Vorlage: 65/010/2012**

Der Bauherr beantragt den Umbau und die Sanierung einer Hofstelle auf dem Grundstück Siebengestirn 15.

Das Bauvorhaben ist gem. § 35 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Eine geringfügige Abweichung durch den Anbau von 2 Frontspießen erscheint vertretbar. In Abstimmung mit dem Landkreis Vechta hat der Antragsteller eine gutachterliche Stellungnahme über

- den Zustand des tragenden Mauerwerks (incl. Gründung)
- den Zustand der tragenden Decken
- und über
- den Zustand des Dachstuhls

vorgelegt.

Das Gebäude liegt in der Ortslage Nordlohne und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum beantragten Umbau und Sanierung einer Hofstelle wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

#### **15. Mitteilungen und Anfragen**

##### **15.1. Nutzung städt. Flächen in Hopen**

Ein Ausschussmitglied sprach sich dafür aus, die landwirtschaftlich genutzten städt. Flächen in Hopen zu renaturieren.

Tobias Gerdesmeyer  
Bürgermeister

Clemens Rottinghaus  
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst  
Protokollführer