

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

Sitzungsdatum: Dienstag, den 09.10.2012
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:24 Uhr
Ort, Raum: Sitzungsraum E26

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Clemens Rottinghaus

Ausschussmitglieder

Herr Stephan Blömer

Herr Walter Bokern

Herr Christian Fahling

Herr Eckhard Knospe

Herr Reinhard Mertineit

Herr Dr. Lutz Neubauer

Herr Philipp Overmeyer

Herr Clemens-August Röchte

Herr Konrad Rohe

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Werner Steinke

Herr Clemens Westendorf

Vertretung für Herrn Dirk Christ

Beratende Mitglieder

Herr Franz Scherbring

Verwaltung

Herr Gert Kühling

Herr Bernd Kröger

Herr Franz-Josef Bornhorst

Abwesend:

Bürgermeister

Herr Tobias Gerdesmeyer

Ausschussmitglieder

Herr Dirk Christ

Herr Walter Sieveke

Tagesordnung:**Öffentlich**

1. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 28.08.2012
2. Sanierung der Wassermühle und Neugestaltung der Außenanlagen sowie Anbau von Nebenräumen an die alte Wassermühle, Mühlenstraße
Vorlage: 65/051/2012
3. Bebauungsplan Nr. 12/I - 3. Änderung für das Gebiet zwischen Marktstraße, Keetstraße und Neuer Markt
a) Aufstellungsbeschluss
b) Vorstellung des Plankonzeptes
Vorlage: 6/025/2012
4. Bebauungsplan Nr. 80/IX - 1. Änderung für den Bereich Moorkampsweg-West mit örtlichen Bauvorschriften
a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 6/026/2012
5. 69. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und Bebauungsplan Nr. 26 E "Brockdorf - östlich der Straße An der Urlage"
a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen
b) Auslegungsbeschluss
Vorlage: 61/018/2012
6. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Güllerundbehälters mit Folien-dachkonstruktion, Dinklager Landstraße 33
Vorlage: 65/053/2012
7. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung einer Fahrsiloüberdachung, Zehuse-ner Straße 26
Vorlage: 65/056/2012
8. Bebauungsplan Nr. 39 A - 2. Änderung "Für das Gebiet Josefstraße"; Aufstel-lungsbeschluss
Vorlage: 61/019/2012
9. Mitteilungen und Anfragen
 - 9.1. B-Plan Nr. 59 Drostenweg
 - 9.2. Bushaltestelle Andreaswerk, Brägeler Ring
 - 9.3. Parkplatz Gymnasium

Vor Eintritt in die Tagesordnung stimmte der Ausschuss einstimmig der Erweiterung der Tagesordnung um den

TOP 8

Bebauungsplan Nr. 39 A – 1. Änderung „Für das Gebiet Josefstraße“;
Aufstellungsbeschluss

zu.

Öffentlich

1. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 28.08.2012

Zum Top 21.5 „Kurzfristige Maßnahmen Radverkehrskonzept“ wies ein Ausschussmitglied auf die Jahreszahl August 2012 hin. Die Verwaltung erläuterte dazu, dass es richtig „August 2011“ heißen muss.

Im Übrigen wurde das Protokoll bei 2 Stimmenthaltungen und 11 Jastimmen genehmigt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Enthaltungen: 2

2. Sanierung der Wassermühle und Neugestaltung der Außenanlagen sowie Anbau von Nebenräumen an die alte Wassermühle, Mühlenstraße Vorlage: 65/051/2012

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Frau Dr. Gertrud Landwehr vom Kunstverein Die Wassermühle e.V. sowie Herrn Dipl.-Ing. Franz-Josef Theilen vom Planungsbüro Pölking & Theilen.

Herr Theilen stellte anhand einer Präsentation die Planung vor. Diese sieht neben der Sanierung auch eine Neugestaltung der Außenanlagen und den Anbau eines Funktionsgebäudes an die Wassermühle vor. Das Gebäude erhält eine moderne Betonfassade mit einer großflächigen Glasfläche. Das Dach ist öffentlich zugänglich und kann z. B. für Außenausstellungen und als Dachterrasse genutzt werden. Die Größe des Anbaus beträgt etwa 70 qm. Im Anbau sind ein Empfangsbereich mit einer WC-Anlage sowie ein Geräteraum. Der Neubau soll aber auch als Ausstellungsfläche genutzt werden.

Die untere Ausstellungsfläche der Wassermühle wird vom Anbau erschlossen. Das Mauerwerk und das Dach der Mühle sollen saniert sowie eine Fußbodenheizung und eine Lüftung eingebaut werden. Durch eine Umgestaltung des Außengeländes soll das Wasserrad deutlicher zur Geltung kommen. Dazu soll im Bereich des Wasserrades eine Treppe mit einer kleinen Stehfläche geschaffen werden.

In der Aussprache erläuterte Herr Theilen, dass eine Aufzugsanlage aus Kostengründen nicht eingeplant sei. Der Zugang vom unteren zum oberen Bereich kann durch einen kleinen Umweg über einen Weg zur Landwehrstraße hin erreicht werden. Die Verwaltung erläuterte in diesem Zusammenhang, dass die Stadt Eigentümerin des Weges von der Landwehrstraße zur Wassermühle werden wird.

Zur Nutzung der Dachterrasse wurde ausgeführt, dass eine professionelle Nutzung im Sinne eines Cafes oder ähnliches nicht geplant sei.

Auf entsprechende Anfrage erläuterte Herr Theilen, dass für die Sanierung und den Anbau des Funktionsgebäudes eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta vorliegt.

Weitere Anfragen bezogen sich auf technische Details der Maßnahme.

Beschlussvorschlag:

Dem Sanierungskonzept der Wassermühle und Neugestaltung der Außenanlage sowie dem Anbau von Nebenräumen an die alte Wassermühle wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 13

3. Bebauungsplan Nr. 12/I - 3. Änderung für das Gebiet zwischen Marktstraße, Keetstraße und Neuer Markt a) Aufstellungsbeschluss b) Vorstellung des Plankonzeptes Vorlage: 6/025/2012

Die Verwaltung erläuterte, dass sich im Lohner Stadtzentrum im rückwärtigen Grundstücksbereich zwischen den Gebäuden Keetstraße 3 und Marktstraße 32 / 34 ein Innenhof befindet, 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. Um das Vorhaben zu ermöglichen, ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12/I erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 12/I - 3. Änderung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Anhand einer Präsentation wurde die Planung von der Verwaltung vorgestellt.

Nach kurzer Aussprache in der Angelegenheit sprachen sich mehrere Ausschussmitglieder dafür aus, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Beschlussvorschlag:

- a) Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/I für das Gebiet zwischen Marktstraße, Keetstraße und Neuer Markt wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.
- 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

- | | |
|----|--|
| 4. | Bebauungsplan Nr. 80/IX - 1. Änderung für den Bereich Moorkampsweg-West mit örtlichen Bauvorschriften
a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 6/026/2012 |
|----|--|

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80/IX - 1. Änderung für den Bereich Moorkampsweg-West mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung hierzu in der Zeit vom 30.07.2012 bis zum 14.09.2012 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt haben. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen sind der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Die Verwaltung erläuterte, dass in diesem Bereich auch jetzt bereits ein Hotel errichtet werden könnte. Um jedoch ein Hotel mit einer betriebswirtschaftlich sinnvollen Größe errichten zu können, sollen derzeit z. T. nicht überbaubare Flächen nach dem neuen Konzept überbaut werden können.

Die Verwaltung führte aus, dass nach dem jetzigen gültigen Bebauungsplan bereits ein 10 Meter hohes Gebäude mit einem Grenzabstand von 5 Meter errichtet werden kann. Nach dem Entwurf des neuen Bebauungsplanes ist ein 15 Meter längeres Gebäude möglich, was aus Sicht der Verwaltung vertretbar ist. Anhand verschiedener Pläne wurde die mögliche Verschattung des Nachbargrundstücks erläutert. Danach führt das geplante Vorhaben nicht zu einer messbaren Erhöhung der Verschattung des Grundstücks gegenüber der jetzt schon möglichen Verschattung.

Hinsichtlich der möglichen Lärmimmissionen muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die Grenzwerte eingehalten werden.

Die Verwaltung erläuterte, dass ein Gebäude nur auf einem Grundstück errichtet werden darf. Wenn es auf verschiedenen Grundstücken errichtet werden soll, ist es erforderlich, die Grundstücke durch eine entsprechende Baulast zu einem Grundstück im Sinne des Baurechts zu vereinigen. Beim Landkreis Vechta wird ein entsprechendes Baulastenverzeichnis geführt. Eigentumsrechtlich ändert sich an den Grundstücken nichts.

Landkreis Vechta vom 14.09.2012**Städtebau**

Der Anregung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend redaktionell geändert.

Der Hinweis zur Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung wird zur Kenntnis genommen. Hierzu ist Folgendes anzumerken: Bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung hat die Stadt Lohne in der Abwägung sowohl die Absicht einer städtebaulichen Nachverdichtung als auch das Interesse, die angrenzende Wohnbebauung zu schützen, berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme in der Bauleitplanung ist durch die Ausschöpfung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen nicht zu erkennen, da keine bodenrechtlichen Spannungen begründet werden.

Eine Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Wohnbebauung durch Schattenwurf ist in den Wintermonaten nur in geringen Umfang gegeben. Um die gesamtjährige Beeinträchtigung in den Abendstunden bewerten zu können, hat die Stadt Lohne eine qualifizierte Sonnenstandsdarstellung in Auftrag gegeben.

Umweltschutz

Der Anregung zum Artenschutz wird gefolgt. Die Planunterlagen werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Der Hinweis zur Kompensation von Bäumen wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaft

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

Verkehr / Erschließung

Der Hinweis zur Zufahrt des Grundstücks von der Märschendorfer Straße K 263 wird zur Kenntnis genommen. Entlang der Märschendorfer Straße soll nur eine Zufahrt in maximal 6,0 m Breite zulässig sein; eine weitere Zufahrt wird durch das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ausgeschlossen. Unabhängig hiervon weist die Stadt Lohne darauf hin, dass sich der betreffende Bereich innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet.

Planentwurf

Der Anregung zum Deckblatt der Begründung wird gefolgt. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 28.08.2012

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

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 25.09.2012

Der Hinweis der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Lohne wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

PLEdoc GmbH vom 14.08.2012

Der Hinweis zur Kompensation von Bäumen wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.09.2012

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

Bürger 1 vom 10.08.2012

Die vorgetragenen Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung sowie zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen.

Maß der baulichen Nutzung

Eine Nachverdichtung dieses Bereiches ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll. Dadurch kann die Neuausweisung entsprechender zusätzlicher Wohn- und Gewerbeflächen am Ortsrand vermieden werden, was dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Grundsätzlich wird aufgrund der zentrumsnahen Lage einer Nachverdichtung ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhaltung der bestehenden Freifächensituation. In der Abwägung ist dabei Gewicht gebend, dass entsprechend des Verdichtungsgrades ein Verbrauch unbesiedelter Natur vermieden wird und die vorhandene Infrastruktur des Mischgebietes sowie der angrenzenden Wohngebiete besser ausgenutzt werden kann.

Bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung hat die Stadt Lohne in der Abwägung sowohl die Absicht einer städtebaulichen Nachverdichtung als auch das Interesse, die angrenzende Wohnbebauung zu schützen, berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme in der Bauleitplanung ist durch die Ausschöpfung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen nicht zu erkennen, da keine bodenrechtlichen Spannungen begründet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird zukünftig dem nach BauNVO maximal zulässigen Wert von 0,6 entsprechen, da aufgrund der zentrumsnahen Lage eine möglichst intensive Flächenausnutzung erlaubt werden soll. Aus denselben Gründen wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 erhöht. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt mit maximal zwei bestehen. Um die Höhenausprägung des Gebietes insgesamt zu beschränken, wird eine maximale Firsthöhe festgelegt. Diese liegt mit 12,0 m etwas über der Höhe der vorhandenen Gaststätte mit ca. 10,5 m; sie bleibt aber deutlich unterhalb der Gesamthöhe der Mühle mit ca. 18,75 m. Abweichend von der offenen Bauweise sollen auch Baukörper zulässig sein, die eine Länge von 50 m überschreiten. Diese Festsetzung ist städtebaulich verträglich und wurde gewählt, um auch Gebäudelängen über die bestehenden Grundstücksgrenzen hinaus zuzulassen und optimale Betriebsabläufe innerhalb des Mischgebietes zu gewährleisten.

Eine Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Wohnbebauung durch Schattenwurf ist in den Wintermonaten nur in geringen Umfang gegeben. Um die gesamtjährige Beeinträchtigung in den Abendstunden bewerten zu können, hat die Stadt Lohne eine qualifizierte Sonnenstandsdarstellung in Auftrag gegeben.

Der vorgetragenen Anregung, das Maß der baulichen Nutzung wesentlich zu reduzieren, wird aus den oben genannten Gründen in der Abwägung öffentlicher und privater Belange ein geringeres Gewicht beigemessen und daher nicht gefolgt.

Immissionsschutz

Um die Lärmsituation insbesondere in Bezug auf die angrenzenden Wohngebäude qualifiziert bewerten zu können, wurde vom Planungsbüro Hahm pbh eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung hat ergeben, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen grundsätzlich möglich sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit gem. § 1 Abs. 6 BauGB gewahrt.

Das in der Begründung abgebildete Bebauungskonzept soll exemplarisch zeigen, wie die Anordnung einer ergänzenden Bebauung und der Stellplätze erfolgen könnte. Dieses Konzept wurde nicht von der Stadt Lohne sondern von einem privaten Investor erstellt und bildet zugleich die Grundlage für die schalltechnische Untersuchung. Dem Schallgutachten wurden spezifische Schutzmaßnahmen, abgeleitet aus dem Investorenkonzept, zugrunde gelegt. Die konkrete Realisierung dieses – hier exemplarisch übernommenen – Investorenkonzeptes könnte somit erfolgen, wenn die spezifisch auf die Nutzungsintensität abgestimmten Schutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Die Prüfung und

Bewertung der Schutzmaßnahmen sowie deren technische Realisierbarkeit sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Bürger 2 vom 21.08.2012 und 11.09.2012

Die in beiden Schreiben vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Kap. 9 der Begründung „Planverwirklichung / Bodenordnung“ wird entsprechend geändert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die auf eine höhere bauliche Verdichtung im Geltungsbereich abzielen, lassen sich grundsätzlich auch ohne die Beurkundung von Baulasten realisieren. In diesem Fall ist je nach der geplanten Gebäudehöhe ein seitlicher Grenzabstand gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten. Der Bebauungsplan ist somit vollzugsfähig. Mit dem in der Begründung abgebildeten Bebauungskonzept soll exemplarisch aufgezeigt werden, wie eine mögliche Nachverdichtung an dieser Stelle erfolgen könnte. Ob die Zustimmung für eine Vereinigungsbaulast erforderlich ist, hängt von der konkreten Entwurfsplanung für das Gebäude ab und wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geklärt.

In der Aussprache erläuterte die Verwaltung auf entsprechende Anfrage die bereits mögliche Ausnutzung des Grundstücks und führte aus, dass es Ziel der Planung sei, eine bessere Ausnutzbarkeit zu erreichen. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück angelegt werden.

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. 80/IX - 1. Änderung für den Bereich Moorkampsweg-West der Stadt Lohne mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung hierzu.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13

5.	69. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und Bebauungsplan Nr. 26 E "Brockdorf - östlich der Straße An der Urlage" a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen b) Auslegungsbeschluss Vorlage: 61/018/2012
-----------	---

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und des Bebauungsplanes Nr. 26E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“ von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 21.07.2012 bis zum 14.09.2012 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden konnte.

Die Verwaltung erläuterte, dass zur Abgrenzung zwischen den Baugebieten der Wunsch nach einer Grünzone geäußert wurde. Von der Verwaltung wurde vorgeschlagen, stattdes-

sen für die erste neue Bauzeile des Plangebietes im Westen und Norden die Traufhöhe und Gebäudehöhe wie im Bereich 26 D zu begrenzen.

Zur Erschließung wurde ausgeführt, dass die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten als ausreichend angesehen werden.

Auf den geplanten Kinderspielplatz könnte verzichtet werden, da im unmittelbar angrenzenden Baugebiet Nr. 26 D ein Kinderspielplatz vorhanden ist. Stattdessen könnte am westlichen Endbereich des Plangebietes ein Bolzplatz angelegt werden.

Die Immissionssituation wurde anhand eines Lageplanes erläutert. Die Verwaltung führte aus, dass die Richtwerte am Rande des Plangebietes geringfügig überschritten werden. Angesichts des Bedarfs an Wohnbauplätzen und den knappen zur Verfügung stehenden Flächen wird diese Überschreitung als vertretbar angesehen. Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb genießt Bestandsschutz und ist bereits ohnehin durch die vorhandenen Wohnhäuser in seiner weiteren Entwicklung gehemmt.

Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB Anregungen gegeben haben (Anregung in Kurzfassung jeweils vorweg)

1 EWE Netz GmbH, 18.09.2012

Eingabe: Leitungspläne wurden ebenso wie Anweisungen zum Schutz der Leitungen übermittelt.

Beschlussvorschlag: Die Anweisungen zum Schutz der Leitungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung an die entsprechenden Unternehmen weitergeleitet.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um folgenden Passus ergänzt: „Mit Schreiben vom 18.09.2012 weist die EWE darauf hin, dass in Nähe des Plangebiet und im Bereich der angrenzenden Baugebiete Mittelspannungsleitungen, Niederspannungsleitungen Telekommunikations-kabel, Gasversorgungsleitungen sowie eine Erdgastransportleitung verlaufen. Die entsprechenden Schutzbestimmungen können beachtet werden. Vor Baubeginn werden von den Bauunternehmen die entsprechenden Auskünfte beim Leitungsträger eingeholt. Für die am südöstlichen Plangebietsrand verlaufende Erdgashochdruckleitung werden besondere Schutzmaßnahmen erforderlich und Arbeiten in der Nähe dürfen nur nach vorheriger Kennzeichnung des Leitungsverlaufs und nach Abstimmung mit dem Leitungsträger aufgenommen werden.“

2 Landkreis Vechta, 12.09.2012

Zum Bebauungsplan Nr. 26 E:

Eingabe: **1) Raumordnung:** In den Planunterlagen fehlte die Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesraumordnung und der regionalen Raumordnung. Es wird um Ergänzung gebeten.

2) Städtebau: Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Ausbau des Straßenraums wird empfohlen, sofern gestalteri-

sche Maßnahmen verbindlich umgesetzt werden sollen. In der Planzeichnung sowie in der Begründung sei die Wahl zwischen den Begriffen Gebäudeoberkante (OK) und Firsthöhe (FH) zu treffen. Die Regelung des Oberflächenwasserabflusses sei in der Begründung konkret aufzuzeigen. Eine Versickerung bei Durchlässigkeit des Bodens würde begrüßt. Es wird auf die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen verwiesen.

Es werden Hinweise zur Korrektur der zeichnerischen Darstellung und zum Deckblatt gegeben.

Es werden Hinweise zum Brandschutz gegeben.

Beschlussvorschlag: **zu 1) Raumordnung:** Eine Auseinandersetzung mit den Zielen der Landesraumordnung und der regionalen Raumordnung sowie der Beleg der Vereinbarkeit der Planung mit diesen Zielen findet sich in der Begründung zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans '80. Es handelt sich hierbei um ein Parallelverfahren. In der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend der Empfehlung ebenfalls nochmals kurz auf die Ziele der Raumordnung eingegangen.

Zu 2) Städtebau: Die Aufnahme einer textlichen Festsetzung im Plan zu gestalterischen Maßnahmen im Straßenraum erscheint nicht erforderlich. Die Gestaltung der öffentlichen Straßenräume liegt ausschließlich in der Planungshoheit der Stadt und sie wird im Rahmen der von ihr selbst durchgeführten Ausbauplanung der öffentlichen Planstraßen geeignete gestalterische Maßnahmen für den Straßenraum berücksichtigen und umsetzen.

Die Angaben zu den Gebäudehöhen wurden korrigiert. Fortan wird in der Begründung sowie in der Planzeichnung ausschließlich der Begriff Gebäudeoberkante (OK) verwendet.

Ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Plangebiet ist in Bearbeitung und wird rechtzeitig mit den zuständigen Stellen des Landkreises abgestimmt und im weiteren Verfahren vorgelegt.

Der Hinweis zur Korrektur der Planzeichnung wird berücksichtigt. In Legende und Planzeichnung wird das Planzeichen für „Flächen für die Wasserwirtschaft“ verwendet.

Das Deckblatt der Begründung ist um den Zusatz „mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO“ ergänzt worden.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um folgenden Passus zum Brandschutz ergänzt: *„Mit Schreiben vom 12.09.2012 teilt der Landkreis Vechta mit, dass gemäß § 42 NBauO zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung stehen muss. Grundlage für die Berechnung des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- Wasserfaches e.V. (DVGW) von Juli 1978. Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 2 x 800 l/min über zwei Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung sei dann gesichert, wenn die Leitung des OOWV in der Straße An der Urlage als Ringleitung durch das neue Baugebiet verlegt und mit zwei Unterflurhydranten bestückt wird.“*

Entsprechende Regelungen und eine genaue Abstimmung der Hydranten mit der Feuerwehr Brockdorf werden noch im weiteren Verfahren erfolgen. „

Zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans '80:

Eingabe: **1) Umweltschutz:** Nach Möglichkeit seien geschützte Landschaftsbestandteile im Nordosten des Plangebietes entlang des Wirtschaftsweges zu erhalten. Für die teilweise überplanten Waldflächen seien Waldersatzflächen im Flächenverhältnis 1:1 nachzuweisen. Aufgrund der baulichen Entwicklung sinke der Wertfaktor der Waldfläche um 0,5 WE relativ zum Bestand. Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Amphibien sei in der Begründung darzulegen. Ebenso sind mögliche Auswirkungen auf geschützte Biotope östlich des Plangebiets (ca. 60 m Entfernung) zu erläutern.

2) Wasserwirtschaft: Die Regelung des Oberflächenwasserabflusses ist in der Begründung aufzuzeigen.

Beschlussvorschlag: **zu 1) Umweltschutz:** Nach den bisherigen Unterlagen befindet sich die angesprochene lückenhafte Hecken-, Baumreihe vollständig innerhalb der öffentlichen Wegeparzelle, die weiterhin als landwirtschaftlicher Weg genutzt und festgesetzt wird. Insofern ist von einer Entfernung der Heckenreihe nicht auszugehen. Zudem ist südwestlich angrenzend an den landwirtschaftlichen Weg eine 5m breite private Grünfläche festgesetzt, womit ebenfalls gewährleistet wird, dass die Heckenreihe weiterhin in ihrer jetzigen Funktion erhalten werden kann. Sollte ggf. im weiteren Verfahren eine Beseitigung der Heckenreihe erforderlich sein, so wird rechtzeitig gemäß Empfehlung eine Befreiung nach § 67 (1) BNatSchG beantragt.

Gemäß Empfehlung werden die Auswirkungen der Planung auf Vögel, Fledermäuse und Amphibien durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung noch im weiteren Verfahren ergänzt.

Nach bisherigem Kenntnisstand sind infolge der Planung keine Auswirkungen auf die in ca. 60m Entfernung liegenden Biotope des Kompensationsflächenpools Klünpott ableitbar. Entsprechende Hinweise werden noch im Rahmen der Begründung zum Plan dargelegt.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Planung insgesamt werden im weiteren Verfahren noch rechtzeitig bis Satzungsbeschluss kartographisch dargestellt und detailliert beschrieben.

zu 2) Wasserwirtschaft: Ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Plangebiet ist in Bearbeitung und wird im weiteren Verfahren noch frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

3 Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 06.08.2012

Eingabe: Es bestehen Bedenken gegen die Planung. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere landwirt-

schaftliche Betriebe mit Viehhaltung. Durch die Ausweisung des Plangebiets als Wohngebiet seien einige dieser Betriebe in ihrer Entwicklung beschränkt und zum Teil im Bestand gefährdet. Die Landwirtschaftskammer fordert einen Bestandsschutz der betroffenen Betriebe und bei Erforderlichkeit ein Angebot anderweitiger Entwicklungsmöglichkeiten.

Beschlussvorschlag: Die Stadt Lohne hat die Bereitstellung von Wohnbauflächen östlich von Brockdorf intensiv mit den Belangen der umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen abgewogen. Die Stadt Lohne gewichtet im vorliegenden Planfall und vor dem Hintergrund ihrer notwendigen städtebaulichen Entwicklungsleitlinien die Bereitstellung erforderlicher Wohnbauflächen in Brockdorf in großer Nähe zu den Arbeitsstätten im öffentlichen Interesse höher, als die (nachvollziehbare) dauerhafte zukünftige Sicherung von Entwicklungsspielräumen einzelner landwirtschaftliche Betriebe. Das vorliegende Immissionsschutzgutachten geht von einer Verträglichkeit der derzeitigen landwirtschaftlichen Situation einschließlich der zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens geäußerten Entwicklungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe und der Planung der Stadt Lohne aus. Damit kann die Stadt auch davon ausgehen, dass es den Betrieben auch zukünftig möglich sein wird, unter Einsatz entsprechender immissionsmindernder Maßnahmen nach dem Stand der Technik notwendige Entwicklungsziele für sich umzusetzen.

Es bleibt darüber hinaus festzuhalten, dass die südlich und nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe bei Erweiterungsabsichten auf bereits vorhandene Wohnbebauung im Nahbereich, die z. T. dichter an den Betrieben liegen als das neue Wohngebiet, Rücksicht nehmen müssen. D. h. eine uneingeschränkte Erweiterung dieser Betriebe ist durch bereits vorhandene Wohnhäuser begrenzt.

4 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 15.08.2012

Eingabe: Durch das Plangebiet verläuft eine Erdgas-Hochdruckleitung der EWE AG Oldenburg. Für diese Leitung gelten Schutzstreifen, die nicht bebaut werden dürfen.

Beschlussvorschlag: Den Planunterlagen des Leitungsträgers EWE AG Oldenburg ist zu entnehmen, dass die besagte Leitung außerhalb des Plangebietes verläuft. Auch der Schutzstreifen der Leitung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes. Der Verlauf der Leitung außerhalb des Plangebietes wurde nachrichtlich in den Plan übernommen. Im Rahmen der Ausbauplanungen können die erforderlichen Schutzbestimmungen berücksichtigt werden.

5 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband, 28.08.2012

Eingabe: Der OOWV hat Leitungspläne der angrenzenden Baugebiete übermittelt. Es bestehen keine Bedenken, sofern Leitungen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden. Es bleibe vorbehalten, inwieweit das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz einer Erweiterung bedarf.

Beschlussvorschlag: Durch das Plangebiet verläuft im nördlichen Bereich von West nach Ost eine Abwasserleitung. Hier müssen im weiteren Verfahren ggf. Regelungen für eine Verlegung der Leitung entsprechend des Verlaufs der neuen Planstraßen gefunden werden. Es ist insgesamt jedoch nicht zu erwarten, dass im Rahmen der Ausführungsarbeiten die Leitungen des OOWV in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Schutzanweisungen werden an alle beteiligten Unternehmen weitergeleitet. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird festgelegt, inwieweit das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz zu erweitern ist.

6 Telekom Deutschland GmbH, 05.09.2012

Eingabe: Die Telekom Deutschland GmbH gibt Hinweise zur Einrichtung von Telekommunikationsleitungen. Es wird um eine koordinierte Ausbauplanung gebeten.

Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung an die entsprechenden Unternehmen weitergeleitet. Die Stadt Lohne wird im Rahmen der Ausbauplanung für einen koordinierten Ablauf sorgen und die Belange aller Leitungsträger berücksichtigen.

Eingaben der Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB

1 Bürger 1 vom 26.07.2012

Eingabe: Die Anzahl der Zufahrtsstraßen erscheine bei der Größe des Baugebietes nicht ausreichend und zudem sei bei dieser Erschließung eine hohe verkehrliche Belastung des nördlich angrenzenden Wohngebietes zu erwarten.

Es sollten weitere Zufahrtsmöglichkeiten (z.B. über Klünpott) ins Gebiet geschaffen werden.

Die Zufahrtsstraße „An der Urlage“ sei bei Realisierung des Planvorhabens zu sanieren sowie verkehrssicherer zu gestalten.

Die Erhaltung eines vorhandenen Bolzplatzes im Norden des Plangebiets sei zu überlegen.

Es wird die Frage gestellt, weshalb ein Entwässerungsgraben im Westen des Plangebietes verfüllt wird, trotz gegenteiliger Ankündigung.

Beschlussvorschlag: Das Gebiet wird auf direktem Wege - insbesondere über die neue Zufahrtsstraße Urlagenhof auf die Kreisstraße - erschlossen. Ein Teil des Verkehrs kann sich jedoch auch über die öffentliche Straße An der Urlage nach Westen auf die Kreisstraße verteilen. Beide Zufahrtsstraßen bieten hinsichtlich der Profilbreite sowie des Ausbaustandards genügend Kapazitäten, um den zusätzlichen PKW-Verkehr zu bewältigen.

Im bundesweiten Durchschnitt ergibt sich eine Quote von 1,1 PKW pro Haushalt (Quelle: Zahlen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen). Langfristig und bei vollständiger Aufsiedlung des Plangebietes ist damit mit rund 100 zusätzlichen PKW zu rechnen, die sich auf zwei Zu- und Abfahrtspunkte aus dem

Gebiet verteilen. Da es sich um Allgemeine Wohngebiete handelt, ist ein gewerblicher Verkehr weitgehend auszuschließen. Die zusätzlichen PKW-Bewegungen werden sich somit auf den Berufs- und Privatverkehr (Einkaufen/ Arzt/ Freizeit etc.) der neuen Bewohner beschränken. Dieses Bewegungsprofil der neuen Bewohner passt sich denen der umgebenden Wohnsiedlungen an, ein gesteigertes Verkehrsaufkommen findet voraussichtlich ohnehin nur in den örtlichen Hauptverkehrszeiten statt. Eine unzulässige Beeinträchtigung vorhandener Wohnlagen oder eine Überbelastung vorhandener öffentlicher Verkehrswege ist damit nicht erkennbar. Auch die Bewohner der Straße Urlagen Kamp können zukünftig die neue Zufahrtsstraße auf die Kreisstraße mitnutzen.

Eine Sanierung der Straße An der Urlage ist derzeit aufgrund des guten Erhaltungszustandes der Straße nicht erforderlich.

In der neuen Wohnsiedlung ist die Errichtung eines großflächigen Spielplatzes vorgesehen. Über Fuß- und Radwege ist der Spielplatz gut zu erreichen, auch für Anwohner der benachbarten Wohnsiedlungen. Die aktuelle Randlage des „Bolzplatzes“ schließt Konflikte mit der Anwohnerschaft weitestgehend aus. Ein „Bolzplatz“ umgeben von Wohnhäusern ist dagegen als problematisch anzusehen. Fußballspielen oder andere Freiluftaktivitäten, welche größere Freiflächen beanspruchen, können in Brockdorf auf dem südwestlich gelegenen Sportplatz praktiziert werden.

Der Graben entlang der westlichen Plangebietsgrenze spielt für die Entwässerung des geplanten Wohngebietes sowie des westlich angrenzenden Wohngebietes eine untergeordnete Rolle. Bei Erhalt des Grabens würde ein Räumstreifen mit einer Breite von mindestens 5 m erforderlich. Zusätzlich entstünden erhebliche Unterhaltskosten, weil eine maschinelle Beräumung aufgrund der Lage zwischen den Wohnhäusern und Heckenpflanzungen ggf. nicht mehr möglich wäre. Ohne Graben und Räumstreifen stehen rd. 2.000m² mehr Wohnbaufläche zur Verfügung. In Kenntnis der wasserwirtschaftlichen Belange steht deshalb ein Erhalt des Grabenstücks an dieser Stelle nicht mehr in einem stimmigen Verhältnis von Kosten und Nutzen.

2 Bürger 2 vom 08.08.2012

Eingabe: Der Bürger 2 betreibt einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet habe zur Folge, dass der Betrieb strenge Immissionsrichtlinien einzuhalten habe. Dies beschränke den Betrieb in seinen Entwicklungsmöglichkeiten. Der Einwender gibt zu bedenken, dass zukünftige Erlasse über Immissionsgrenzwerte den Bestand seines Betriebes gefährden könnten.

Beschlussvorschlag: Laut Geruchsgutachten¹ liegt die belästigungsrelevante Geruchs-gesamtbelastung für den Großteil des Plangebietes un-

¹ Gutachten zu Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung in Lohne für das Plangebiet B-Plan 26E, erstellt durch den TÜV-Nord-Umweltschutz GmbH und Co. KG, Hamburg, 20.06.2012

terhalb der Immissionswerte für Wohngebiete. Damit ist im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht von erheblichen Belästigungen auszugehen und ein Wohngebiet kann ausgewiesen werden. Brockdorf ist geprägt durch seinen engen, generationenübergreifenden Bezug zur Landwirtschaft. Ackerflächen, Hofstellen und auch die Tierhaltung sind wesentliche, identitätsstiftende Elemente ländlicher Gemeinden. Die Überschreitung rechnerischer Geruchsimmissionswerte auf einigen Grundstücken entlang der östlichen Plangebietsgrenze um ein bis zwei Prozentpunkte ist daher durchaus tolerierbar und stellt keinen unzulässigen Planvorgang dar.

Der landwirtschaftlichen Betrieb verfügt unter den gegebenen Bedingungen und damit trotz der Planung eines Wohngebietes über einen Bestandsschutz für seine Nutzungen und die gemäß Art. 14 GG verfassungsrechtlich gebotene Sicherung des durch Eigentumsausübung Geschaffenen.

Es ist jedoch richtig, dass zukünftige (weitere) Entwicklungen des landwirtschaftlichen Betriebes nun in Einklang mit den westlich liegenden Wohngebieten und in Übereinstimmung mit den immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen erfolgen müssen. Die Stadt Lohne gewichtet im vorliegenden Planfall und vor dem Hintergrund ihrer notwendigen städtebaulichen Entwicklungsleitlinien die Bereitstellung erforderlicher Wohnbauflächen in Brockdorf in großer Nähe zu den Arbeitsstätten im öffentlichen Interesse höher, als die (nachvollziehbare) dauerhafte zukünftige Sicherung von Entwicklungsspielräumen eines einzelnen landwirtschaftlichen Betriebes. Gleichwohl geht die Stadt dennoch davon aus, dass es dem Betrieb auch zukünftig möglich sein wird, unter Einsatz entsprechender immissionsmindernder Maßnahmen nach dem Stand der Technik seine Entwicklungsziele umzusetzen.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt Wohngebäude z. B. im Baugebiet 26 D oder an der Langweger Straße und am Südring einen geringeren Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb einnehmen als das geplante Baugebiet. D.h. auch ohne dieses Baugebiet muss der Eigentümer des in Rede stehenden landwirtschaftlichen Betriebes bei weiteren Entwicklungsabsichten auf die Wohnnutzung Rücksicht nehmen. Eine uneingeschränkte Erweiterung des Betriebes ist damit bereits im Status quo begrenzt.

3 Bürger 3 vom 25.08.2012

Eingabe:

Im Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 26 E ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit einer Traufhöhe bis 6,50 m und einer Gebäudeoberkante von bis zu 9,0 m zulässig. Diese festgesetzten Höhen übertreffen jene im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 26 D teilweise deutlich. Es wird darum gebeten einen 10 m breiten Grünstreifen zwischen diesen beiden Wohngebieten vorzusehen oder die Traufhöhe der an den Bebauungsplan Nr. 26 D angrenzenden Häuser auf 4,50 m zu begrenzen.

Beschlussvorschlag: Im vom Einwender angesprochenen südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 26 D sind Traufhöhen bis maximal 4,5 m sowie Gebäudeoberkanten (OK) von maximal 8,5 m zulässig. Mit dieser Festsetzung wird/wurde zur Wahrung des tradierten Ortsbildes im Übergangsbereich zwischen Wohnsiedlung und freier Landschaft beigetragen.

Der nun südlich anknüpfende Bebauungsplan hat eine südliche Verschiebung dieses Siedlungsrandes zur Folge, insoweit konnten hier auch neue städtebauliche Regelungen überlegt werden. Es wird allerdings im vorliegenden Fall zur Wahrung des Nachbarschutzes die Empfehlung des Einwenders berücksichtigt. In den ersten südlich angrenzenden Bauteppichen (zur Altbebauung) werden die gleichen Höhenregelungen übernommen, wie bislang im bestehenden Plan Nr. 26 D. Auch hier sind nun Traufhöhen bis maximal 4,5 m und Gebäudeoberkanten bis maximal 8,5 m zulässig.

Südlich dieser Bauteppiche beziehungsweise der angrenzenden Planstraße wird an den im Entwurf vorgeschlagenen erhöhten maximalen Traufhöhen von $\leq 6,5$ m sowie einer maximalen Gebäudeoberkante von $\leq 9,0$ m, um hier die Errichtung auch von sog. „Stadt villen“ zu ermöglichen. Hierdurch ist keine Beeinflussung der bestehenden Wohnhäuser gegeben.

Eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes wird mit dieser höheren Bebauung auch nicht erfolgen, da anders als im nördlichen Baugebiet 26 D in dem vorliegenden Plangebiet zum Siedlungsrand hin eine umfangreiche, breite Anpflanzfläche festgesetzt worden ist, die für einen harmonischen Übergang des neuen Siedlungsgebietes zur freien Landschaft hin sorgen wird.

Zusammenfassung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben sich Hinweise auf naturschutzfachliche Belange ergeben (Wald), die durch eine artenschutzrechtliche Prüfung noch abgearbeitet werden können („PS:“ Nach dem jetzt vorliegendem vorläufigen Untersuchungsbericht bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung). Die Hinweise der Leitungsträger können textlich in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Eine städtebaulich sinnvolle Korrektur für zwei kleine Bauteppiche im nördlichen Bereich des Plangebietes (Verminderung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe) hat sich durch die Eingabe eines Anwohners ergeben.

In der Diskussion sprach sich ein Ausschussmitglied deutlich gegen die Planung aus und wies auf den zunehmenden Flächenverbrauch hin. Er regte an, den Flächenverbrauch der letzten 10 Jahre zu ermitteln.

Dem wurde von einem Ausschussmitglied mit dem Hinweis auf die Nachverdichtung bestehender Baugebiete und der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Lohne widersprochen.

Auf entsprechende Nachfrage erläuterte die Verwaltung die Verkehrssituation auf den Siedlungsstraßen und wies auf die Rechtslage hin.

Ein Ausschussmitglied regte an, die Grundstückspreise aufgrund der unterschiedlichen Ausnutzbarkeit anzupassen.

Abschließend sprach sich der Ausschuss dafür aus, auf den Kinderspielplatz zu verzichten und im westlichen Endbereich des Plangebietes einen Bolzplatz anzulegen und für die erste neue Bauzeile des Plangebietes im Norden die Traufhöhe und Gebäudehöhe wie im Bereich 26 D zu begrenzen.

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 der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes, dem Bebauungsplan Nr. 26 E sowie den Begründungen für den Bereich „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“ unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen zu und beschließt die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 12 , Nein-Stimmen: 1

6. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Güllerundbehälters mit Foliendachkonstruktion, Dinklager Landstraße 33 Vorlage: 65/053/2012

Die Verwaltung erläuterte, dass ein Landwirt aus Bokern-West, Dinklager Landstraße 33, auf seiner Hofstelle die Errichtung eines Güllerundbehälters mit Foliendachkonstruktion beantragt. Der Güllerundbehälter hat einen Durchmesser von ca. 16,6 m bei einer Höhe von 5 m. Die Abdeckung des Güllerundbehälters erfolgt mit einer Foliendachzeltkonstruktion bei einer Gesamthöhe von ca. 10 m. Der Güllebehälter hat ein Volumen von 1.049 m³.

Der geplante Anlagenstandort liegt in der Ortslage Bokern-West im Außenbereich von Lohne auf einer bestehenden Hofanlage. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Umfeld ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Bauvorhaben ist gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu beurteilen.

Durch die Errichtung eines geschlossenen Güllebehälters werden sich die Geruchsimmissionen an dem Standort nicht verschlechtern. Danach gibt es keine Bedenken gegen die Errichtung des Güllerundbehälters.

In der Aussprache erläuterte die Verwaltung auf entsprechende Anfrage, dass der Grund für den Bau des Behälters nicht bekannt sei und wies auf die bestehende Rechtslage hin.

Andere Ausschussmitglieder wiesen in diesem Zusammenhang auf die betriebsbedingte Vorhaltung größerer Lagerkapazitäten hin.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu dem beantragten Bau eines geschlossenen Güllerundbehälters wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Enthaltungen: 2

**7. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung einer Fahrsiloüberdachung, Zerhusener Straße 26
Vorlage: 65/056/2012**

Die Verwaltung erläuterte, dass ein Landwirt aus Brockdorf-Süd, Zerhusener Straße 26, auf seiner Hofstelle die Errichtung einer Fahrsiloüberdachung beantragt. Die Fahrsiloüberdachung hat die Abmessungen von ca. 4,75 m x 12,64 m als Anbau an den Kälberstall Nr. 8.

Der geplante Anlagenstandort liegt in der Ortslage Brockdorf-Süd im Außenbereich von Lohne auf einer bestehenden Hofanlage. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Umfeld ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Bauvorhaben ist gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu beurteilen. Danach gibt es keine Bedenken gegen die Errichtung einer Fahrsiloüberdachung.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu dem beantragten Anbau einer Fahrsiloüberdachung wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13

**8. Bebauungsplan Nr. 39 A - 2. Änderung "Für das Gebiet Josefstraße"; Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 61/019/2012**

Die Stadt Lohne plant an der Von-Galen-Schule den Neubau einer Schulmensa. Es handelt sich dabei um einen eingeschossigen Anbau im nordwestlichen Bereich des Schulgebäudes mit einer Gesamthöhe zwischen 3,70 m und 4,20 m. Das geplante Gebäude befindet sich in einem Abstand von ca. 6,70 m zur östlichen benachbarten Grundstücksgrenze und hält einen Abstand zwischen ca. 4,50 m und 5,50 m zur Josefstraße ein. Ursprünglich lag die Von-Galen-Schule im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Lohne, in dem das Schulgrundstück lediglich als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) mit einer entsprechenden Nutzungsschablone festgesetzt worden ist. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 A, dessen Ziel im Wesentlichen war, die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau der Josefstraße rechtsverbindlich zu sichern, wurde der nördliche Bereich der Von-Galen-Schule mit überplant. So wurden eine Stellplatzanlage, eine vergrößerte Bushaltebuchse, eine veränderte Verkehrsführung des Fußweges und eine Baugrenze, die im Norden an der Gebäudeaußenkante verlief, in die Planung aufgenommen.

Aus logistischen, schulintern organisatorischen Gründen, um nicht eine weitere gemeinnützige Nutzung auf dem Schulgelände zu behindern (Kinderkrippe) und um Störungen (die Erschließung befindet sich auf der Westseite der Mensa) für das östlich gelegene Wohnhaus möglichst zu vermeiden, wurde eine Lage für den geplanten Mensaneubau z. T. außerhalb des festgesetzten Bauteppichs gewählt. Um planungsrechtlich diese Situation zu beregeln, sollen nun in der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 A die bisher festgesetzten Baugrenzen für den Bereich der Von-Galen-Schule entfallen. Des Weiteren werden die

Grundflächen- und Geschossflächenzahlen moderat angepasst, um für zukünftige Änderungen auf dem Schulgelände keine weiteren Planänderungen vornehmen zu müssen (s. Plan). Eine Beeinträchtigung des östlich angrenzenden benachbarten Wohnhauses ist aufgrund des großen Abstandes von 10 m nicht zu befürchten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 A wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

In der Aussprache erläuterte die Verwaltung auf entsprechende Anfrage, dass ein Mindestabstand von etwa 3,00 Meter zu der Grundstücksgrenze eingehalten werden muss, das geplante Vorhaben jedoch einen Abstand von mehr als 6,00 Meter einhält.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 A – 2 Änderung "Für das Gebiet Josefstraße".

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 13

9. Mitteilungen und Anfragen

9.1. B-Plan Nr. 59 Drostenweg

Hinsichtlich der Erschließung der Grundstücke im Bereich des Spielplatzes teilte die Verwaltung mit, dass hier eine einvernehmliche Grundstücksregelung getroffen wurde und der Bebauungsplan aller Voraussicht nach in der nächsten Ratssitzung als Satzung beschlossen werden kann.

9.2. Bushaltestelle Andreaswerk, Brägeler Ring

Die Verwaltung teilte mit, dass am Brägeler Ring im Bereich des Andreaswerkes eine reguläre Busspur eingerichtet werden soll und dafür zwei Pflanzinseln entfernt werden müssen. Aufgrund des erhöhten Busverkehrs ist diese Maßnahme erforderlich geworden. Die vom Andreaswerk vorgeschlagene Lösung, die Busspur auf dem Gelände anzulegen mit Ausfahrt in den Kreuzungsbereich, wurde nicht als sinnvoll angesehen.

9.3. Parkplatz Gymnasium

Ein Ausschussmitglied wies auf Behinderungen durch einen parkenden LKW auf dem Parkplatz beim Gymnasium hin und bat um Abhilfe.

Tobias Gerdesmeyer
Bürgermeister

Clemens Rottinghaus
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst
Protokollführer