

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

Sitzungsdatum: Dienstag, den 28.05.2013
Beginn: 17:02 Uhr
Ende: 20:07 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal

Anwesend:

Bürgermeister

Herr Tobias Gerdesmeyer bis TOP 6

Vorsitzender

Herr Clemens Rottinghaus

Ausschussmitglieder

Herr Stephan Blömer bis TOP 2

Herr Norbert Bockstette ab TOP 7

Herr Walter Bokern

Herr Dirk Christ bis TOP 6

Herr Christian Fahling

Herr Eckhard Knospe

Herr Reinhard Latal

Vertretung für Herrn Werner Steinke

Herr Reinhard Mertineit

Herr Dr. Lutz Neubauer

Herr Philipp Overmeyer bis TOP 6

Herr Konrad Rohe

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Walter Sieveke ab TOP 7

Herr Clemens Westendorf

Herr Clemens Wichelmann Vertretung für Herrn Walter Sieveke bis TOP 6

Herr Ali Yilmaz ab TOP 8

Beratende Mitglieder

Herr Franz Scherbring bis TOP 6

Verwaltung

Herr Gert Kühling

Herr Bernd Kröger

Herr Franz-Josef Bornhorst

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Werner Steinke

Tagesordnung:**Öffentlich**

1. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 11.04.2013
2. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Geschäftshauses zwischen Markt- und Vogtstraße (Marktgalerie)
Vorlage: 6/047/2013
3. Bebauungsplan Nr. 130 „östlich der Straße Am Grevingsberg“ a) Beratung der während der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/034/2013
4. Bebauungsplan Nr. 138 für das Gebiet "Ehrendorf, nördlich Lindenweg"; a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen, b) Ern. eingeschränkte Auslegung
Vorlage: 61/038/2013
5. 69. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und Bebauungsplan Nr. 26 E "Brockdorf-östlich der Straße An der Urlage" mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lohne
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen
b) Feststellungsbeschluss
c) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/040/2013
6. Bebauungsplan Nr. 7 D - 7. Änderung "Fasanenstraße"
a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen,
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/037/2013
7. Bebauungsplan Nr. 20 J für den Bereich Kreuzstraße
a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen,
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/039/2013
8. Bebauungsplan Nr. 12/I - 3. Änderung für den Bereich zwischen Marktstraße, Keetstraße und Neuer Markt
a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen,
b) Erweiterung des Geltungsbereiches,
c) Auslegungsbeschluss
Vorlage: 61/036/2013
9. Aufhebung des Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 A "Bahnhofstraße"
Vorlage: 61/031/2013
10. Antrag auf Löschung von Flächen im Bereich des Schützenplatzes aus dem

Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG VEC-32)
Vorlage: 61/041/2013

11. Zustimmung zu landwirtschaftlichen Bauvorhaben
- 11.1. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Güllerundbehälters mit Folien-dachkonstruktion, Goldbreite 2
Vorlage: 65/067/2012
- 11.2. Zustimmung zu Bauvorhaben; Änderung und Erweiterung von Schweinemast-ställen, Goldbreite 2
Vorlage: 65/077/2012
- 11.3. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau Schweinestall Nr. 12c mit Abluftreini-gungsanlage, Aufstellungsänderung in mehreren Schweinemast- und Bullenstäl-len, Zerhusener Str. 26
Vorlage: 65/096/2013
- 11.4. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Güllerundbehälters mit Folien-dachkonstruktion, Zerhusener Straße 26
Vorlage: 65/099/2013
- 11.5. Zustimmung zu Bauvorhaben; Änderung der landwirtschaftlichen Sauenanlage, Am Sillbruch 10
Vorlage: 65/098/2013
- 11.6. Zustimmung zu Bauvorhaben; Baumaßnahmen auf der landwirtschaftlichen Be-triebsstelle Märschendorfer Damm 10 A
Vorlage: 65/101/2013
- 11.7. Zustimmung zu Bauvorhaben; Baumaßnahmen auf der landwirtschaftlichen Hofstelle Ehrendorfer Straße 7; u.a. Neubau eines Mastschweinestalles (1.600 Plätze)
Vorlage: 65/097/2013
- 11.8. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Güllerundbehälters mit Folien-dachkonstruktion, Ehrendorfer Straße 7
Vorlage: 65/068/2012
- 11.9. Zustimmung zum Bauvorhaben; Neubau eines Mastkälberstalles mit Abluftreini-gungsanlage und Teilnutzungsänderung eines Kälbermaststalles zur Maschi-nenhalle, Püttgerweg 21
Vorlage: 65/111/2013
12. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Unterstandes (Abdach) für landwirtschaftliche Geräte, Brägeler Pickerweg 1
Vorlage: 65/107/2013
13. Zustimmung zu Bauvorhaben; Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Nebenräume und Errichtung eines Wohnhauses mit Carport, Langweger Straße 64
Vorlage: 65/108/2013
14. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung und Umbau des Schwimmbadberei-ches zu einem Pflegeheim auf dem Grundstück Kroger Straße 49-51

Vorlage: 65/109/2013

15. Zustimmung zu Bauvorhaben; Bauvoranfrage über Umbau und Erweiterung eines vorhandenen Saalbetriebes nebst Gaststätte, Diepholzer Straße 41
Vorlage: 65/110/2013
16. Mitteilungen und Anfragen
 - 16.1. Bauvorhaben Bahnhofstraße 1 - 5
 - 16.2. Bauvorhaben "ehemals Selve"
 - 16.3. Belegung von Wohnhäusern
 - 16.4. Sanierung Heckenweg
 - 16.5. Abenteuerspielplatz auf dem Gelände des Motorparks
 - 16.6. Erschließung Baugebiet 138 in Kroge
 - 16.7. Nachfolgenutzung familia
 - 16.8. Toilettenanlage Parkdeck Raiffeisenplatz

Angesichts der umfangreichen Tagesordnung sprach sich der Ausschuss dafür aus, die Sitzung etwa gegen 20.00 Uhr zu beenden und die restlichen Tagesordnungspunkte in einer Sondersitzung am Montag, den 03.06.2013 ab 17.00 Uhr weiter zu beraten.

Öffentlich

1. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 11.04.2013

Die Verwaltung teilte mit, dass im Protokoll unter TOP 8 – Straßenbenennung – protokolliert wurde „ Hermann Staudinger war deutscher Chemiker und erhielt 1953 für seine Entdeckungen auf dem Gebiet der makromodularen Chemie den Nobelpreis für Chemie.“

Richtig muss es heißen „... auf dem Gebiet der makromolekularen Chemie ...“

Im Übrigen wurde das Protokoll bei 2 Stimmenthaltungen mit 12 Jastimmen genehmigt.

2. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Geschäftshauses zwischen Markt- und Vogtstraße (Marktgalerie) Vorlage: 6/047/2013

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende den Projektentwickler Herrn Uwe Jantz, den Planer Herrn Wolfgang Engels sowie die künftigen Hauptmieter Mike Mattern und Frederik Wenz.

Nach einer kurzen Einführung durch Herrn Jantz stellte Herr Engels das Projekt anhand einer Präsentation vor. Entstehen soll ein zweigeschossiges Gebäude mit 122 Parkplätzen im Untergeschoss. Zur Vogtstraße hin soll ein Bereich für Gastronomie (984 m²) entstehen. Zur Marktstraße hin sind im Erdgeschoss Textil (1.102 m²) sowie mehrere Shops (gesamt 791 m²) vorgesehen und im Obergeschoss ebenfalls Textil (1.360 m²). Des weiteren ist eine Dachterasse vorgesehen. Anhand verschiedener Schnitte und Zeichnungen wurden das Projekt sowie die Aufteilung erläutert. Mit dem Bau soll im Oktober 2013 begonnen werden.

In der Aussprache erläuterte Herr Engels auf entsprechende Anfrage die Anlieferungssituation von der Vogtstraße aus sowie die Erreichbarkeit des Gebäudes über eine Rampe für Gehbehinderte. Herr Engels führte aus, dass der Parkbereich überwacht werden soll. Hinsichtlich möglicher Lärmemissionen zu der vorhandenen Bebauung zur Schulstraße hin erläuterte Herr Engels, dass hier noch Schallschutzmaßnahmen im Detail zu prüfen seien.

Ein Ausschussmitglied wies auf Höhenunterschied des Geländes und den Grundwasserstand hin. Herr Engels führte dazu aus, dass nach den gemessenen Werten der Grundwasserstand unproblematisch sei.

Ein Ausschussmitglied erinnerte daran, dass bei der Errichtung des Gebäudes ortsansässige Firmen berücksichtigt werden sollen.

Auf entsprechende Anfrage erläuterte die Verwaltung die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und führte aus, dass für die Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl eine Befreiung erforderlich sei.

Bürgermeister Gerdesmeyer machte die grundsätzliche Bedeutung des Vorhabens deutlich und führte aus, dass die Durchführung im engen Dialog mit der Politik, den Investoren und der Verwaltung erfolgen soll.

Herr Mike Mattern stelle anhand einer Präsentation sein Konzept eines Modehauses vor. Ausgehend von der Analyse der Nachfragesituation kann festgestellt werden, dass in Lohne und im Einzugsgebiet von Lohne insbesondere für jüngere Kunden ein Bekleidungsangebot vermisst wird. Mit seinem Konzept „Haus der Emotionen“ will Herr Mattern neben junger Mode für Damen und Herren zusätzlich auch anspruchsvolle Damenbekleidung im höheren Preissegment anbieten. Geplant sei die Einstellung von etwa 30 Mitarbeitern mit dem Ziel, eine hohe Beratungsqualität zu erreichen.

In der Aussprache erläuterte der Investor die kalkulierten Umsatzzahlen und führte aus, dass mit seinem Konzept ein emotionaler Erlebniseinkauf möglich sein wird, welcher z. B. beim Einkauf über das Internet nicht erreicht werden kann.

Herr Frederik Wenz stellte das Konzept der Firma Music-Park-Concepts vor. Für Lohne ist die Einrichtung einer Erlebnisgastronomie mit Unterhaltung und Tanz auf etwa 1.000 m² geplant. Auf dieser Fläche sollen drei unterschiedlich gestaltete Räume mit jeweils eigener Konzeption entstehen. Vorgesehen sei die Öffnung an vier Tagen in der Woche (von Donnerstag bis Sonntag) in der Zeit von 21.00 bis etwa 05.00/06.00 Uhr. Herr Wenz betonte, dass die Firma bei allen Objekten eng mit den Behörden und der Polizei zusammen arbeite und Sicherheitspersonal engagiert.

In der Aussprache erläuterte der Investor, dass sich nach seiner Auffassung die vorhandene Lage in Lohne für ein derartiges Projekt sehr gut eigne und verwies auf ein ähnliches Objekt in Olpe. An stark besuchten Tagen sei damit zu rechnen, dass etwa 60 Mitarbeiter dort tätig sein werden wobei der Anteil der fest angestellten Mitarbeiter in der Regel bei 10 bis 15 % liegen würde.

Ausschussvorsitzender Rottinghaus führt aus, dass die Feinplanung in den nächsten Wochen erfolgen soll. Heute sei entscheidend, dass mit einem positiven Beschluss der erste konkrete Schritt in Richtung Baubeginn gemacht werde.

Der Sprecher der SPD-Fraktion erläuterte, dass die vorgestellten Nutzungen bislang nicht in den Fraktionen der SPD und der Ratsgruppe Lohner beraten werden konnten und stellte den Antrag, die Sache zurückzustellen um sie kurzfristig in den Fraktionen zu beraten.

Nach kurzer Aussprache wurde dieser Antrag mit 5 Jastimmen und 9 Neinstimmen abgelehnt.

Daraufhin fasste der Ausschuss den nachfolgenden

Beschlussvorschlag:

Dem vorgestellten Bauvorhaben zur Errichtung eines Geschäftshauses zwischen der Markt- und Vogtstraße (Marktgalerie) wird zugestimmt.

mehrheitlich beschlossen
 Ja-Stimmen: 9 , Nein-Stimmen: 5

**3. Bebauungsplan Nr. 130 „östlich der Straße Am Grevingsberg“ a) Beratung der während der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vorgetragene Anregungen b) Satzungsbeschluss
 Vorlage: 61/034/2013**

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 „östlich der Straße Am Grevingsberg“ sowie die Begründung vom 19.01.2013 bis zum 02.03.2013 im Rathaus der Stadt Lohne erneut öffentlich ausgelegt haben.

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

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

1. Landkreis Vechta vom 26.02.2013

Bei dem vom Landkreis Vechta fälschlicherweise als Wallhecke angesprochenen Wall handelt es sich um eine am südlichen Rand des Plangebietes gelegene 10 breite Anpflanzfläche mit einem 3 m über Geländeoberkante hohen bepflanzten Wall. Dieser bepflanzte Wall soll die Funktionen von Sicht- und Schallschutz gegenüber den südlich gelegenen schützenswerten Wohnnutzungen übernehmen. Es handelt sich dabei um keinen neu oder ergänzend vorgetragene Sachverhalt. Die Stadt Lohne hält die in der Planung vorgenommenen Regelungen hierzu für hinreichend.

Der Hinweis hinsichtlich des Erfordernisses von Befreiungsanträgen bei der Überplanung geschützter Landschaftsbestandteile wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Antrag ist bereits mit Datum vom 11.04.2013 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta gestellt worden.

2. Exxon Mobil vom 01.02.2013

Die Hinweise zur Bergbauberechtigung der Exxon Mobil werden zur Kenntnis genommen. Eine direkte Auswirkung auf das vorliegende Plangebiet durch die öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen liegt nicht vor, da für eine konkrete Exploration eine Genehmigung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie erforderlich wäre. Voraussetzung für eine solche Genehmigung wäre, dass alle übrigen gesetzlichen Rahmenrichtlinien eingehalten werden. Allein durch die Pflicht die zulässigen Richtwerte der TA-Lärm einzuhalten, wäre eine Suche nach Erdöl, Erdgas und anderen Kohlenwasserstoffverbindungen im Bereich des Plangebietes wahrscheinlich nicht möglich.

3. OOWV vom 20.02.2013

Gegenüber der Abwägung zur Stellungnahme vom 09.12.2010 wurde die Straße Am Grevingsberg nun doch als öffentliche Verkehrsfläche belassen. Damit ist zugleich eine planungsrechtliche Leitungssicherung innerhalb der Verkehrsfläche gewährleistet.

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

4. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 28.02.2013

Zu 1:

Seitens der DEKRA wurden zu dem Sachverhalt mit Schreiben vom 28.02.2013 sowie der Mail vom 01.03.2013 abschließende Aussagen getroffen (s. Anlagen). Als Kernaussage bleibt festzuhalten, dass als gewerbliche Vorbelastung neben Wiesenhof auch der Rest der Gewerbetreibenden erfasst wurde. „Wiesenhof dominierte aber die Gesamtsituation. Die Schallimmissionen der anderen Betriebe waren eher von kurzer Dauer und können in der Gesamtbetrachtung als nicht immissionsrelevant eingestuft werden. Daher wurden die anderen Betriebe nicht ausführlich behandelt oder beschrieben“ (s. Mail DEKRA v. 01.03.2013).

Die Ergebnisse mit der gesamten gewerblichen Vorbelastung wurde in den weiteren Berechnungen des Planungsbüros Hahm im Rahmen der Geräuschkontingentierung zum Bebauungsplan Nr. 130 „Östlich der Straße Am Grevingsberg“ berücksichtigt.“

Zu 2:

Es besteht kein Widerspruch in den Aussagen der verschiedenen Gutachten, da das Gutachten der DEKRA allein auf den Anlagenzielverkehr auf allen Straßen nach TA Lärm abstellt. Das Gutachten von pbh stellt auf den Gesamtverkehr auf der Straße „Am Grevingsberg“ ab, um zu prüfen, ob es durch den an dieser Straße vorgenommenen erheblichen baulichen Eingriff zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt. Bauliche Veränderungen finden nur auf der Straße „Am Grevingsberg“ statt, sodass nur dieser Straßenabschnitt Untersuchungsgegenstand war.

Die Einhaltung der Grenzwerte im Sinne der TA Lärm und der festgesetzten Geräuschkontingente wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren gesondert geprüft und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Bei den o.a. Aussagen ist zu berücksichtigen, dass Schallimmissionen aus einer gewerblichen Nutzung sowie Verkehrslärm nicht aufsummiert sondern getrennt berechnet und beurteilt werden. Aus diesem Grund wurde in der vorliegenden Planung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt die zur Festsetzung von Geräuschkontingenten im Plangebiet führte. Hierdurch wird gewährleistet, dass es durch den im Plangebiet erzeugten Gewerbelärm inklusive der Vorbelastungen durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den umliegenden schützenswerten Nutzungen kommt. Darüber hinaus wurde auf Grund der wesentlichen Änderung der Straße Am Grevingsberg (Abbindung der Straße und Einbau einer Wendeanlage) eine Beurteilung nach der 16. BImSchV erforderlich, in der geprüft wird, ob durch die Umsetzung der Planung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) oder auf Werte von mindestens 70/60 dB(A) (tags/nachts) erhöht wird; dabei ist allerdings nur der auf der Straße Am Grevingsberg selbst hervorgerufene Verkehr zu berücksichtigen.

Diese geschilderten zwei schalltechnischen Untersuchungen sind getrennt zu beurteilen.

Sachverhalte, die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machten, liegen nicht vor. D.h. durch die Festsetzung der Geräuschkontingente im vorliegenden Bebauungsplan werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an dem Wohnhaus Brägeler Straße 83 nicht überschritten. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass es auch durch die Emissionen der Straße Am Grevingsberg an den Immissionspunkten (u.a. das Wohnhaus Brägeler Straße 83) weder durch die Verkehrsbelastung 2010 noch durch die Verkehrsbelastung 2012 zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt.

5. Bürger 1 vom 28.02.2013

Inhalt der Festsetzung des Bebauungsplanes sind die zukünftig im Plangebiet zulässigen Nutzungen und Aktivitäten. Zur Berechnung der Lärmkontingente im Plangebiet wurden die

Geräuschvorbelastungen der Firma Wiesenhof und anderer Betriebe von der DEKRA ermittelt und als Vorbelastungen in die Lärmkontingentierung aufgenommen.

Sachverhalte, die eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machten, liegen nicht vor. D.h. durch die Festsetzung der Geräuschkontingente im vorliegenden Bebauungsplan werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an dem Wohnhaus Brägeler Straße 83 nicht überschritten. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass es auch durch die Emissionen der Straße Am Grevingsberg an den Immissionspunkten (u.a. das Wohnhaus Brägeler Straße 83) weder durch die Verkehrsbelastung 2010 noch durch die Verkehrsbelastung 2012 zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kommt.

In der Aussprache erläuterte die Verwaltung auf entsprechende Anfrage, dass sich die Lärmsituation durch die Verlegung von Schlachtkapazitäten auf andere Tage in der Gesamtsituation nicht ändert.

Ein Ausschussmitglied empfand es als bedauerlich, dass geschützte Landschaftsteile überplant werden, begrüßte jedoch grundsätzlich die Planung, da damit eine Planungssicherheit geschaffen werde.

Beschlussempfehlung:

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 130 „östliche der Straße Am Grevingsberg“ als Satzung sowie die Begründung hierzu.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Enthaltungen: 2

4. Bebauungsplan Nr. 138 für das Gebiet "Ehrendorf, nördlich Lindenweg"; a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen, b) Ern. eingeschränkte Auslegung Vorlage: 61/038/2013

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 138 für das Gebiet „Ehrendorf, nördlich Lindenweg“ sowie die Begründung vom 11.02.2013 bis zum 15.03.2013 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt haben.

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

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

Landkreis Vechta vom 27.02.2013

zum Umweltschutz

Der Hinweis bezüglich der Bewertung der Baum-Strauchhecke (Maßnahmenfläche) wird zur Kenntnis genommen. In Anbetracht der erheblichen Größe von über 5.500 m² sowie der ge-

planten Anlage eines bepflanzten Walls innerhalb dieser 10 m breiten Fläche sowie der Tatsache, dass dieser Bereich in Eigentum der Stadt Lohne verbleibt, ist eine Wertstufe von 1,9 für diese Flächen angemessen. Auch das Osnabrücker Modell sieht eine höhere Bewertung als 1,5 bei Flächengrößen von deutlich über 1000 m² vor.

Der nachrichtliche Hinweis zur den artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird entsprechend der Stellungnahme des Landkreises in den Planunterlagen ergänzt.

zur Wasserwirtschaft

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse werden rechtzeitig beantragt und die Maßnahmen mit den zuständigen Stellen abgestimmt. 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.

zum Löschwasser

Der Hinweis zur ausreichenden Löschwassermenge bei der Brandbekämpfung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 07.02.2013 und 20.03.2013

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung einen durchgehenden seitlichen Versorgungstreifen 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 Entsorgungsunternehmen abgestimmt. Auch die übrigen Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung und werden soweit erforderlich rechtzeitig beachtet.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 11.03.2013

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

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.02.2013

Die Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt verbleibt weiterhin bei ihrer Abwägung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (s.u.).

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

ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 06.02.2013

Die Hinweise zur Bergbauberechtigung der Exxon Mobil werden zur Kenntnis genommen. Eine direkte Auswirkung auf das vorliegende Plangebiet durch die öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen liegt nicht vor, da für eine konkrete Exploration eine Genehmigung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie erforderlich wäre. Voraussetzung für eine solche Genehmigung wäre, dass alle übrigen gesetzlichen Rahmenrichtlinien eingehalten werden. Allein durch die Pflicht die zulässigen Richtwerte der TA-Lärm einzuhalten, wäre eine

Suche nach Erdöl, Erdgas und anderen Kohlenwasserstoffverbindungen im Bereich des Plangebietes nicht möglich.

Bürger 1 vom 14.03.2013

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Recherchen vom Katasteramt Vechta handelt es sich bei dem in Rede stehenden Flurstück 37 der Flur 43 nicht um eine alte Wegeparzelle sondern um den Rest einer ehemaligen Markenfläche, die 1967 im Rahmen einer Eigentumsfeststellung im Auftrag des Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg der Stadt Lohne zugestanden wurde. Daraus folgt, dass diese Parzelle weder als Genossenschaftsweg noch als Privatweg oder öffentlich rechtlicher Weg einzustufen ist. Eine Änderung der vorliegenden Planung ist aus diesem Grund nicht beabsichtigt.

Bürger 2 vom 14.03.2013

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Aufmündungsbreite der Planstraße B auf die Straßenparzelle des Lindenwegs beträgt 8,50 m. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehwegs und des Grünstreifens mit den Lindenbäumen und der entsprechend einzuplanenden Aufmündungsradien wird sich ein Aufmündungstrichter von ca. 15 m breite einstellen. Dieses Maß sowie der nachfolgende Straßengesamtquerschnitt von 6,50 m bzw. von 5,50 m für das bis an die nördlich angrenzenden Ackerflächen geplante Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind hinreichend auch für große landwirtschaftliche Maschinen bemessen. Mit dem o.a. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können sowohl die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Einwenders sowie die Flächen des Grundstücksnachbarn problemlos erschlossen werden. Eine weitere schwerlasttaugliche Erschließung in nur 125 m Entfernung westlich zwischen den beiden genannten Grundstücken gelegen, ist sowohl aus wirtschaftlichen (finanziellen), aus verkehrstechnischen wie auch aus ökologischen Gründen nicht sinnvoll. Es wird somit weiterhin an die geplante Erschließung festgehalten, zumal die derzeitige Situation damit verbessert wird.

Bürgerin und Bürger 3 vom 15.03.2013

Zu Fuß- und Fahrradweg

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In einem Telefonat mit dem Einwender vom 18.02.2013 wurde erläutert, dass auf Grund des Hineinwachsens von Hecken (Rhododendren etc.) und Sträuchern letztendlich vor Ort die lichte Weite des Weges nicht wesentlich breiter als 2,50 m wäre und das aus diesem Grund die in der Planzeichnung festgesetzten Breite von 3,50 nicht verändert wird. Damit erklärte sich der Einwender einverstanden. Darüber hinaus wurde dem Einwender mitgeteilt, dass die Stadt weiterhin beabsichtigt, den vorhandenen Wald auf dem schmalen städtischen Flurstück zu belassen, wenn eine Vereinbarung mit dem Einwender dahingehend getroffen wird, dass der in der Örtlichkeit vorhandenen gepflasterte Weg, der auf dem privatem Grundstück des Einwenders liegt, auch zukünftig weiterhin als Fuß- und Radweg genutzt werden kann.

Zu den Bodenuntersuchungen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme werden keine neuen Erkenntnisse vorgetragen. Die beigefügten Anlagen wurden bereits in der Bauausschusssitzung am 15.11.2012 (Anhang 1) bzw. in der Verwaltungsausschusssitzung am 27.11.2012 abgewogen. Der Bodengutachter Herr Dr. Lübbe hat in der o.a. Bauausschusssitzung ausgeführt, dass grundsätzlich keine Gründe dagegen sprechen, im Plangebiet Wohnhäuser zu errichten.

Die im Bauausschuss erwähnten üblichen Baugrunduntersuchungen durch den Bauherrn sind Standard. Jede Statik enthält den Hinweis, dass vor Baubeginn der Baugrund vom verantwortlichen Bauleiter oder Bauunternehmer örtlich zu prüfen ist. Sollte der Lastboden nicht

den in der Statik angenommenen Annahmen entsprechen, so hat eine Neuberechnung der Gründung zu erfolgen.

Zur Erforderlichkeit des neuen Wohngebietes und zur Wahl des Standortes

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme werden zu den o.a. Punkten keine neuen Erkenntnisse vorgetragen. In der Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 15.11.2013 sind die vorgetragenen Punkte umfangreich abgewogen worden. Eine Ergänzung hierzu ist nicht erforderlich.

Zur Bilanzierung des Bebauungsplans

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans wurde für die über 5000 m² große Maßnahmenfläche eine höhere Wertstufe (1,9) festgesetzt. Dies ist in Anbetracht der erheblichen Größe sowie der geplanten Maßnahmen (z.B. bepflanzter Wall) innerhalb dieser 10 m breiten Fläche sowie der Tatsache, dass dieser Bereich in Eigentum der Stadt Lohne verbleibt, damit auch die langfristige Funktion dieser Fläche gewährleistet ist, angemessen. Auch das Osnabrücker Modell, auf dessen Grundlage die Bilanzierung vorgenommen wurde, sieht eine höhere Bewertung als 1,5 bei Flächengrößen von deutlich über 1000 m² vor (Faktoren zur Bewertung nach dem Osnabrücker Modell s. S. 33 der Begründung). Der Hinweis, dass der Biotoptyp PZA in der Biotoptypenkarte nicht eingetragen wurde ist richtig. Es handelt sich dabei um die sonstigen Grünflächen, die in der vorliegenden Planung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Rasenschotterfläche (ca. 260 m²) als Feldweg zur Erschließung der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen) und als Anpflanzfläche entlang des östlich gelegenen Fuß- und Radweges (ca., 75 m² gesamt ca. 340 m²) festgesetzt worden sind. Dieser Biotoptyp wird in der Begründung und in der Biotoptypenkarte redaktionell ergänzt. Es wird davon ausgegangen, dass mit den vorgeschlagenen und ergänzten (s.u.) Kompensationsmaßnahmen ein hinreichender Ausgleich für die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen wird.

Zum Uhu Lebensraum

In der Begründung wird auf S. 18 ausführlich erläutert, welche Kompensationsmaßnahmen für den potentiellen (wahrscheinlichen) Wegfall von Nahrungsflächen innerhalb des Uhreviers von der Stadt Lohne geplant sind. Diese Maßnahmen sind der speziellen Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 138 entnommen (s.S. 8). Dabei ist zu berücksichtigen, dass das geplante Baugebiet nicht sofort komplett erschlossen und bebaut wird, sondern die Flächen in drei Bauabschnitten sukzessive bebaut werden. D.h. die möglicherweise für den Uhu wichtigen Nahrungsflächen des Plangebietes fallen nicht ad hoc in dieser Funktion weg. Für die Flächen am Sandmannskamp mit einer Flächengröße von 5.215 m² ist ein Kompensationskonzept bereits erstellt worden; dies kann nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 138 unverzüglich umgesetzt werden. Dieser Bereich wäre nach den Aussagen der SAP als Ersatznahrungsfläche für den Uhu geeignet. Einen Anflug über weiträumig geschlossene Waldflächen kann für diese Fläche auch nicht konstatiert werden. Darüber hinaus wird nun im weiteren Planverfahren ein nordöstlich des Plangebietes gelegenes schmales Flurstück der Stadt Lohne mit einer Größe von 2.760 m² als Waldsaum entwickelt und als Kompensationsmaßnahme (Strukturreiche Waldränder mit Laubgehölzen und Sträuchern, s. SAP) zur Verfügung gestellt. Weiterhin werden auf Grund von Hinweisen des Faunagutachters, die geplanten Kompensationsflächen für den Uhu am Südring durch geeignetere Flächen im Bereich des Südlohner Moores in einer Gesamtgröße von ca. 1,8 ha ersetzt. Diese Flächen werden von der Flächenagentur der Stadt Lohne zur Verfügung gestellt und sukzessive entsprechend der Entwicklung des Baugebietes umgesetzt. Eine genaue Bezeichnung dieser Flächen (Flurstück, Flur, Gemarkung, Größe etc.) wird bis zum Satzungsbeschluss erfolgen.

In Anbetracht der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahme für den Uhu Lebensraum (Besucherlenkung zur Reduzierung des Störungsdrucks in Brutplatznähe) wird im weiteren Planverfahren das im Nordosten gelegene, in die freie Feldmark führende schmale Flurstück

der Stadt Lohne in einen strukturreichen Waldrand mit Laubgehölzen und Sträuchern umgewandelt. Vor Abschluss dieses Bauleitplanverfahrens werden Gespräche mit drei Eigentümer der nördlich des Plangebietes gelegenen Waldflächen geführt, mit dem Ziel mindestens drei von den sechs vorgeschlagenen Wegesperren zukünftig für den Besucherverkehr zu sperren. Dies würde zu einer Verminderung des Störungsdrucks in Brutplatznähe führen. Als Alternative zum Wegfall dieser örtlichen Wege wird der Pflegestreifen als Fußweg in der nördlichen und westlichen Maßnahmenfläche bis an den Lindenweg heran zur Verfügung gestellt.

Zur Eingrünung des Baugebietes

Nach Aussagen des Umweltberichts lässt sich aus den Bewertungen der bestehenden Bio- toptypen und der Gefährdungspotentiale ableiten, dass es sich bei dem Untersuchungsraum generell um einen „weniger empfindlichen Bereich“ handelt. Dies gilt auch für die außerhalb des Plangebietes gelegenen monostrukturellen Kiefernforste. Dabei zählen dann die Kiefern- forstbereiche im Vergleich z.B. zu den agrarindustriell intensiv genutzten Ackerflächen zu den relativ „empfindlicheren“ Biototypen. Eine Eingrünung dieses östlichen Plangebietsran- des ist nicht geplant, da die Grundstückseigentümer i.d.R. an der Grenze zum Fuß- und Radweg Bepflanzungen in Form von Hecken als Sichtschutz vornehmen werden und eine Eingrünung zur offenen Landschaft hin auf Grund des vorhandenen anschließenden Kie- fernwaldes nicht erforderlich ist. An der Westseite soll das Plangebiet zum Wald hin durch die Anlage eines Waldsaums (Maßnahmenfläche) abgeschlossen werden.

Bürgerin 4 vom 11.03.2013

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach Aussagen des Umweltberichts lässt sich aus den Bewertungen der bestehenden Biototypen und der Gefährdungspotentiale ableiten, dass es sich bei dem Untersuchungsraum generell um einen „weniger empfindli- chen Bereich“ handelt. Dies gilt auch für die außerhalb des Plangebietes gelegenen mono- strukturellen Kiefernforste. Dabei zählen dann die Kiefernforstbereiche im Vergleich z.B. zu den agrarindustriell intensiv genutzten Ackerflächen zu den relativ „empfindlicheren“ Biotop- typen. Eine Eingrünung dieses östlichen Plangebietsrandes ist nicht geplant, da die Grund- stückseigentümer i.d.R. an der Grenze zum Fuß- und Radweg Bepflanzungen in Form von Hecken als Sichtschutz vornehmen werden und eine Eingrünung zur offenen Landschaft hin auf Grund des vorhandenen anschließenden Kiefernwaldes nicht erforderlich ist. An der Westseite soll das Plangebiet zum Wald hin durch die Anlage eines Waldsaums (Maßnah- menfläche) abgeschlossen werden.

Bürger 5 vom 05.03.2013

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Regelprofilbreite (befahrbarer Bereich) des Lindenwegs beträgt 5 m, diese Breite ist nach der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt) ausreichend bemessen für den Begegnungsverkehr von Lkw / Pkw und da der Grün- streifen befahrbar ist könnten sich auch zwei Lkw begegnen. Das Regelprofil teilt sich auf in zwei befahrbare Abschnitte von 3,46 m und 1,01 m Breite sowie dazwischen einer 0,53 m breite befahrbare Rinne, daraus ergibt sich in der Summe eine Gesamtbreite des Linden- wegs von 5,00 m. Der Lindenweg ist somit als Erschließungsstraße auch für das angrenzen- de Baugebiet geeignet.

Die östlich gelegene Planstraße B ist als Erschließungsstraße gut geeignet, da bereits ein Feldweg in der Örtlichkeit vorhanden ist, diese Erschließung einen relativ großen Abstand zu dem angrenzenden Wohnhaus einhält und in einer verkehrstechnisch sinnvollen und erforderlichen Breite hergestellt werden kann. Darüber hinaus wird durch die Lage der beiden Erschließungsstraßen B und C ein relativ günstiger Erschließungsabstand für das „langge- zogene“, schmale neue Baugebiet hergestellt. Zusammen mit den beiden Wendeanlagen wird damit eine relativ günstige Erschließungsform für das Plangebiet erzielt und eine Anbin- dung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz geschaffen. Die vom Einwender vorge-

schlagene Erschließung im Osten des Plangebietes wäre nur denkbar, wenn der gesamte z.T. ältere Baumbestand gefällt werden würde. Diese Gehölzfläche stellt aber eine wichtige Eingrünung des vorhandenen Siedlungsbereiches am Lindeweg dar, und bildet gleichzeitig mit dem südlich liegenden bewaldeten Grundstück ein „Trittsteinbiotop“ zwischen den nord-östlich des Plangebietes gelegenen Waldflächen, den landwirtschaftlich genutzten Flächen und der freien Landschaft südöstlich der Kroger Straße. Aus diesem Grund soll dieser Gehölzbereich erhalten bleiben. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass bei einem Ausbau der Planstraße B zukünftig auch größere landwirtschaftliche Fahrzeuge ohne Probleme in diese Straße einbiegen können (s.a. Abwägung Bürger 2). Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebietes, sind über die Planstraße B sowie ein anschließendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flächeneigentümer der landwirtschaftlichen Flächen erschlossen.

Der Lindenweg ist als Tempo 30 Zone ausgebaut und nimmt lediglich Anliegerverkehr auf, Durchgangsverkehr ist quasi nicht vorhanden. Bei gegenseitiger Rücksichtnahme und vorsichtiger Fahrweise der Anlieger wird es zu keiner erheblich höheren Verkehrsgefährdung auf dem Lindenweg kommen.

Es ist davon auszugehen, dass sich einerseits durch die zwei Erschließungsstraßen die Verkehrsströme aufteilen und sich andererseits durch die max. 48 Bauplätze keine größeren Verkehrsmengen generieren werden. Damit wird sich die Belastung durch Fahrzeuge aus dem neuen Wohngebiet auf ein verträgliches Maß beschränken (s.u. Abwägung zur prognostizierten Verkehrsbelastung).

Bei einer Verkehrszählung am Lindenweg (Standort des Zählgerätes gegenüber der Hausnummer 21) wurden folgende Zählraten am Donnerstag, den 18.10.2010 ermittelt:

137 abfahrend

126 ankommend

263 – 39 (Zweiräder) = 224 Fahrzeugbewegungen in 24 Std.

Somit kann von einer Verkehrsbelastung des östlichen Lindenwegs in Höhe von ca. 230 Kfz/24h gesprochen werden. Geht man nun von einer plausiblen Aufteilung von 50:50 aus, d.h. dass jeweils 50% der Gesamtverkehre sich zur Kroger bzw. zur Ehrendorfer Straße hin orientieren, beträgt die Gesamtbelastung in der Siedlung Ehrendorf z.Z. ca. 460 Kfz/24h. Zur Sicherheit werden 10% hinzu gerechnet, für Verkehrsschwankungen und Fahrzeuge im Untersuchungsgebiet, die vor der Messstelle ihr Ziel erreicht haben. Man kann also von 500 Kfz pro Tag ausgehen, so dass dies bei einem Bestand von 80 Bauplätzen in Ehrendorf 6,25 Kfz-Fahrten pro Bauplatz entspricht. Dieser Ansatz angewendet auf die 48 neuen Bauplätze bedeuten 300 zusätzliche Fahrten pro Tag (gesamt) und davon 150 auf den gemessenen Querschnitt (im Bereich des Lindenwegs Nr. 21). Dort steigt die Belastung auf gerundet 380 Kfz/24h (230+150=380), was einer Steigerung um etwa 65% entspricht.

Die Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) gibt für Wohnwege bei Belastungen bis 150 Kfz/h bestimmte Empfehlungen für Fahrbahnquerschnitte an. Nach dem Ansatz der Spitzenstunde kann die Tagesbelastung auf 1.500 Kfz/24h für Wohnwege angegeben werden. Bei **Wohnstraßen** wird von bis zu 400 Kfz/h und damit von einer Tagesbelastung von 4000 Kfz/24h gesprochen. Nach diesen Zahlen als Grundlage sind die prognostizierten Belastungen von ca. 380 Kfz/24h als untere Werte für **Wohnwege** anzusehen.

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Wohnnutzungen durch die von dem neuen Baugebiet ausgehenden Verkehrsbewegungen nur in zumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

In der Aussprache äußerte sich ein Ausschussmitglied kritisch zur Planung und wies auf die unzureichende Erschließungssituation und auf die nach seiner Auffassung vorhandenen Altlasten im Baugebiet hin. Des weiteren wurde das Ergebnis der durchgeführten Bodenuntersuchungen angezweifelt. Ein weiteres Ausschussmitglied sprach sich ebenfalls gegen die Planung aus und war gleichfalls der Ansicht, dass die in dem Bodengutachten gemachten Aussagen nicht zutreffend seien.

Dem wurde von einem Ausschussmitglied deutlich widersprochen. Hinsichtlich der Bodenuntersuchungen wurde ein qualifiziertes Gutachten erstellt. Im Übrigen sei die Prüfung der Tragfähigkeit des Baugrundes seit jeher Aufgabe des Bauherrn.

Ein Ausschussmitglied wies darauf hin, dass in Kroge dringend Bauplätze benötigt werden. Dem wurde von einem Ausschussmitglied nicht widersprochen jedoch darauf hingewiesen, dass in Kroge besser geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich der Berechnung der Kompensationsflächen erläuterte die Verwaltung, dass diese Berechnungen immer dem laufenden Verfahren angepasst werden und daher Veränderungen eintreten können.

Beschlussvorschlag:

- c) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- d) Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 138 für das Gebiet „Ehrendorf, nördlich Lindenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften erneut eingeschränkt auszulegen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 9 , Nein-Stimmen: 4

- 5. 69. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 und Bebauungsplan Nr. 26 E "Brockdorf-östlich der Straße An der Urlage" mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lohne**
- a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen**
 - b) Feststellungsbeschluss**
 - c) Satzungsbeschluss**
- Vorlage: 61/040/2013**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Entwürfe der 69. Änderung des Flächennutzungsplans '80 sowie des Bebauungsplanes Nr. 26E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründungen hierzu vom 11.03.2013 bis zum 12.04.2013 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt haben.

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

Die Stellungnahmen sind dem Protokoll als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Dabei wurde das Abwägungsmaterial zur 69. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan Nr. 26E zusammen bewertet.

ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 11.03.2013

Eine direkte Auswirkung auf das vorliegende Plangebiet durch die öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen liegt nicht vor, da für eine konkrete Exploration eine Genehmigung des Lan-

desamtes für Bergbau, Energie und Geologie erforderlich ist. Voraussetzung für eine solche Genehmigung wäre, dass alle übrigen gesetzlichen Rahmenrichtlinien eingehalten werden. Allein durch die Berücksichtigung der zulässigen Richtwerte der TA-Lärm wäre eine Suche nach Erdöl, Erdgas und anderen Kohlenwasserstoffverbindungen im Bereich des Plangebietes nicht möglich.

Freiwillige Feuerwehr Stadt Lohne vom 08.03.2013

Belange der Löschwasserversorgung sowie der Zufahrten für die Feuerwehr wurden mit dem Landkreis Vechta abgestimmt (siehe Stellungnahme Landkreis Vechta).

Landkreis Vechta vom 03.04.2013

zur Planzeichnung

Zwei Wohngebiete werden den vorhandenen Nutzungsschablonen zugeordnet.

zum Umweltschutz

Der geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) wird im weiteren Planverfahren nachrichtlich in der Planzeichnung und der Begründung dargestellt.

Eine Abwertung der Waldflächen um 0,5 WE aufgrund der näher heranrückenden Bebauung wird nicht vorgenommen. Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Hofstelle Taphorn grenzen bereits jetzt unmittelbar an die Waldflächen. Zudem gewährleisten die Festsetzung von Baugrenzen sowie Grünstreifen entsprechende Schutzabstände zu den Waldflächen. Für die geringfügige Überplanung der Waldfläche in einer Größe von ca. 870 m² durch die geplante Feuerwehrezufahrt wird bis zum Satzungsbeschluss eine entsprechend große Waldersatzfläche im Kompensationsflächenpool Klünpott (Flurstück 59/1 der Flur 51, Gemarkung Lohne) zur Verfügung gestellt und zu gegebener Zeit aufgeforstet. Zum Schutz für Flora und Fauna wird folgender Hinweis in der Begründung aufgenommen: *„Während der Bauarbeiten sind die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen/ Pflanzbeständen/ Vegetationsflächen) anzuwenden. Brutphasen der Vögel sowie die Amphibienwanderungszeit sind Bauarbeiten zu berücksichtigen.“*

zur Wasserwirtschaft

Die Unterhaltung der Entwässerungsgräben ist durch Abstandsregelungen sowie der Festsetzung von Versorgungs- und Verkehrsflächen gewährleistet. Nach telefonischer Rücksprache mit dem OOWV am 06.05.2013 weisen die Regenrückhaltebecken nördlich sowie südwestlich des Plangebiets in Ergänzung zum Regenrückhaltebereich (Entwässerungsgraben) entlang der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze ausreichend Kapazitäten für die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebiets auf. Detaillierte Berechnungen werden laut Aussage des OOWV im Rahmen der Ausbauplanung erstellt. Alle wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig vor Baubeginn gestellt.

zur Löschwasserversorgung

Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Ausbauplanungen beachtet.

Telekom Deutschland GmbH vom 05.03.2013

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.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 21.03.2013

Die Stadt Lohne hat in ihrer Entscheidung über die Ausweisung von Wohnbauflächen die Interessen der Landwirtschaft als einen wichtigen Belang immer mit zu berücksichtigen. Im

Nahbereich zu den bereits bestehenden Siedlungsbereichen Brockdorfs befinden sich zwei Tierhaltungsbetriebe, deren Immissionen bereits heute an die vorhandene Wohnbebauung heranreichen und hierauf Rücksicht nehmen müssen. Eine Erweiterung der Tierhaltungsanlagen wäre somit schon heute nur durch immissionsmindernde Maßnahmen zulässig. Von daher bedeutet die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen, die nicht näher an diese landwirtschaftlichen Betriebe heranrückt als die vorhandenen Siedlungsbereiche, keine weiteren erheblichen Einschränkungen. Gleichwohl wird in der Abwägung der Wohnbauentwicklung an dieser Stelle der Vorrang vor der landwirtschaftlichen Entwicklung zugewiesen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 11.03.2013

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.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 04.04.2013 / 07.05.2013

Durch das Plangebiet verläuft im nördlichen Bereich von West nach Ost eine Abwasserleitung. Hier müssen im Rahmen der Ausführungsplanung 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. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist laut Aussagen des OOWV gesichert.

Bürger1 vom 11.04.2013

In der vorliegenden Planung wird ein allgemeines und nicht ein reines Wohngebiet ausgewiesen. Die in einem Geruchsgutachten festgestellten Werte gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie sind als Orientierungswerte zu verstehen und gelten nicht als Grenzwerte. Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung gelten 11-12% der Jahresstunden an Geruchsbelastungen für Allgemeine Wohngebiete am Rande zum Außenbereich durchaus als zumutbar.

Grundsätzlich ist es als planerisches Ziel anzusehen, Wohnbauentwicklungen sowie die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe unter gegenseitiger Rücksichtnahme voranzutreiben. Das vorliegende Immissionsschutzgutachten geht von einer Verträglichkeit der derzeitigen landwirtschaftlichen Situation und der Planung der Stadt aus. Somit ist davon auszugehen, dass es den Betrieben auch zukünftig möglich sein wird, unter Einsatz entsprechender immissionsmindernder Maßnahmen nach dem Stand der Technik notwendige Entwicklungsziele für sich umzusetzen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass bereits im Status Quo Wohnhäuser im Außenbereich sowie bestehende Wohnsiedlungen sich im gleichen oder geringeren Abstand zu dem landwirtschaftlichen Betrieb befinden wie das neu geplante Wohngebiet. Somit ist für den landwirtschaftlichen Betrieb schon derzeit eine weitere Entwicklung nicht ohne entsprechende Rücksichtnahme (immissionsmindernde Maßnahmen) möglich.

Die öffentliche Diskussion sowie die gesellschaftliche Entwicklung bezüglich der unkontrollierten Expansion von Tierhaltungsanlagen, die sich beispielsweise in dem Filtererlass manifestiert hat, ist unabhängig von der begründeten Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen in Brockdorf zu betrachten.

Bürger 2 vom 10.04.2013

Zu dem ersten Teil der Stellungnahme siehe Abwägung zu Bürger 1.

Die öffentliche Diskussion sowie die gesellschaftliche Entwicklung bezüglich der unkontrollierten Expansion von Tierhaltungsanlagen, die sich beispielsweise in dem Filtererlass manifestiert, sind unabhängig von der begründeten Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen in Brockdorf zu betrachten.

Im Bebauungsplan ist die Verkehrsfläche entlang des Waldstücks im Norden des Plangebiets, welche auf die Straße „*Klünpott*“ führt, als Feuerwehrezufahrt festgesetzt. Eine öffentliche Nutzung ist somit nicht vorgesehen.

Soweit eine Gefährdung der angrenzenden Grundstücke / Flächen ausgeschlossen werden kann, sind der jeweilige Grundstückseigentümer sowie die Stadt als Träger der Bauleitplanung nicht zu einem Zaunbau verpflichtet. Von einer Gefahr durch Hundebesitzer und ihren Haustieren für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist nicht auszugehen. Größere Störungen des landwirtschaftlichen Betriebes durch Hunde sind nicht abzusehen. Außerdem kann das Verhalten von Hundebesitzern nicht durch die Bauleitplanung geregelt werden.

Bürgerin und Bürger vom 09.04.2013

Die Stadt Lohne verzeichnet eine weiterhin erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen. Aufgrund des Entwicklungsdrucks sowie der wirtschaftlichen Kalkulation des Wohngebietes können keine Baulandflächen aus dem Plangebiet herausgenommen bzw. umgewidmet werden. Grünflächen stehen zudem hinreichend am Plangebietsrand sowie im Nahbereich der geplanten Siedlung zur Verfügung.

In der Aussprache erläuterte die Verwaltung den Unterschied zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet und einem Reinen Wohngebiet.

Beschlussempfehlung:

- e) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt die 69. Änderung des Flächennutzungsplans '80 sowie die Begründung hierzu. Die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans werden mit Wirksamkeit der 69. Änderung des Flächennutzungsplans im überplanten Bereich rechtsunwirksam.
- c) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 26E „Brockdorf – östlich der Straße An der Urlage“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung hierzu.

mehrheitlich beschlossen

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

- | | |
|------------------|--|
| <p>6.</p> | <p>Bebauungsplan Nr. 7 D - 7. Änderung "Fasanenstraße"</p> <p>a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen,</p> <p>b) Satzungsbeschluss</p> |
|------------------|--|

Vorlage: 61/037/2013

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 D - 7. Änderung „Fasanenstraße“ von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.04.2013 bis zum 10.05.2013 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden konnte. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und die Unterlagen zur Stellungnahme übersandt. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen sind dem Protokoll als Anlage beigefügt. Von der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Stellungnahmen, in denen keine Bedenken zur Planung geäußert wurden, sind nicht beigefügt.

Landkreis Vechta vom 07.05.2013

Umweltschutz

Der Anregung zum Artenschutz wird gefolgt. Die Planunterlagen werden um entsprechende Ausführungen ergänzt.

Wasserwirtschaft

Die Hinweise zur Regelung des Oberflächenwasserabflusses und zu dem vorhandenen Teich werden zur Kenntnis genommen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung; konkrete Bauabsichten bestehen derzeit nicht. Die Stadt Lohne geht daher davon aus, dass die gärtnerisch angelegten privaten Flächen sowie der Teich zunächst erhalten bleiben.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 30.04.2013

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

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 15.04.2013

Der Anregung der IHK, durch eine schalltechnische Untersuchung zu erörtern, ob durch die heranrückende Wohnbebauung der benachbarte Gärtnereibetrieb in seiner Entwicklung gefährdet wird, wird nicht gefolgt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der bestehende Gärtnereibetrieb nicht eingeschränkt. Hierzu ist anzumerken, dass die angesprochene Entwicklung der Gärtnerei nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens ist.

Sollte die Anlieferung – wie in der Stellungnahme aufgeführt – tatsächlich in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) erfolgen, so ist bereits jetzt durch den Betrieb sicherzustellen, dass keine erheblichen Lärmimmissionen von der Gärtnerei ausgehen. Die angrenzende Wohnbebauung genießt den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Da sich die Anlieferung zur Gärtnerei an der Landwehrstraße befindet, ist nicht davon auszugehen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte entlang der geplanten Bebauung im Bereich Fasanenstraße/Lerchenstraße überschritten werden.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt somit die gem. § 1 Abs. 6 BauGB geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher; eine weitergehende schalltechnische Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

EWE Netz GmbH vom 07.05.2013

Die Hinweise der EWE Netz GmbH zu den Versorgungsleitungen sowie zur Erkundungs- und Sicherungspflicht werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 29.04.2013

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

ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 17.04.2013

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine direkte Auswirkung auf das vorliegende Plangebiet durch die öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen liegt nicht vor, da für eine konkrete Exploration eine Genehmigung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie erforderlich wäre. Voraussetzung für eine solche Genehmigung wäre, dass alle übrigen gesetzlichen Rahmenrichtlinien eingehalten werden. Allein durch die Berücksichtigung der zulässigen Richtwerte der TA-Lärm wäre eine Suche nach Erdöl, Erdgas und anderen Kohlenwasserstoffverbindungen im Bereich des Plangebietes nicht möglich.

Bürger 1 vom 28.01.2013

Die Stellungnahme zur Gestaltung der Fasanenstraße und zum Ausbau der Straße mit einer Wendeanlage wird zur Kenntnis genommen.

Der vorliegende Bebauungsplan bildet zum einen die planungsrechtliche Grundlage für den Endausbau der Fasanenstraße und ermöglicht zum anderen eine moderate Nachverdichtung entsprechend den allgemeinen Planungszielen der Stadt Lohne. Um einen Endausbau zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan Nr. 7 D dahingehend geändert werden, dass das bisher als Wendeanlage vorgesehene Grundstück nicht mehr als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Die Erschließung der östlich angrenzenden Grundstücke erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das zugunsten der Eigentümer festgesetzt wird.

Bürger 2 vom 17.04.2013

Der Hinweis zum Fuß- und Radweg und zum Verlauf des vorhandenen Zauns wird zur Kenntnis genommen.

Der angesprochene Zaun befindet sich nicht auf den Grundstücken 184/12 und 184/4. Die ehemals für einen Fuß- und Radweg vorgesehene Fläche (Wiese) ist Teil des städtischen Flurstücks 186/20 und wird durch den vorhandenen Zaun – durch die Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 186/4 in Richtung Norden – in zwei Teile geteilt. Diese Teilung ist sinnvoll, da der nördliche Teil der Fläche als Erschließung für das Grundstück 184/8 vorgesehen ist. Zur Absicherung soll ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Ergänzung in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Der Hinweis zum Erwerb von städtischen Flächen wird zur Kenntnis genommen und an das Amt für Wirtschaftsförderung, Grundstücksverwaltung und Finanzen weitergeleitet.

Die Verwaltung teilte mit, dass zur Erschließung des Flurstücks 184/8 auf dem nördlichen Teilstück der als Fuß- und Radweg vorgesehenen Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird und der Plan insofern noch geändert wird.

In der Aussprache kritisierte ein Ausschussmitglied die Einstellung der früheren Verwaltung zum Ausbau der Fasanenstraße und sprach sich für die jetzige Planung aus, da jetzt hier eine Planungssicherheit geschaffen werde.

Die Verwaltung erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass der Erwerb von Flächen aus dem ehemaligen „Geh-/Radweg“ im Finanzausschuss beraten wird.

Beschlussempfehlung:

- f) 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.
- g) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 7 D - 7. Änderung „Fasanenstraße“ der Stadt Lohne als Satzung sowie die Begründung hierzu.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13

<p>7.</p> <p>a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen,</p> <p>b) Satzungsbeschluss</p> <p>Vorlage: 61/039/2013</p>
--

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 J für den Bereich Kreuzstraße von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.04.2013 bis zum 03.05.2013 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden konnte. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und die Unterlagen zur Stellungnahme übersandt. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen sind dem Protokoll als Anlage beigefügt. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Stellungnahmen, in denen keine Bedenken zur Planung geäußert wurden, sind nicht beigefügt.

Landkreis Vechta vom 25.04.2013

Städtebau / Immissionsschutz

Der Hinweis zur Errichtung einer Lärmschutzanlage wird zur Kenntnis genommen. Unter Nr. 2 der textlichen Festsetzungen wird aufgeführt, dass die mind. 3,50 m hohe Lärmschutzanlage auch als Wall-Wand-Kombination errichtet werden kann. Die hierfür vorgesehene Breite von 6,00 m ist daher ausreichend.

Wasserwirtschaft

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

Altlasten

Der Hinweis zur fachgerechten Entsorgung des Heizöltanks wird zur Kenntnis genommen.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 07.05.2013

Die Hinweise des OOWV zu den Wasserlieferungsbedingungen, zum Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserentsorgung, zu den freizuhaltenden Schutzstreifen sowie zur Einhaltung der geltenden Richtlinien werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 15.04.2013

Die Hinweise der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG, DB Services Immobilien GmbH vom 08.04.2013

Der Hinweis der Deutschen Bahn AG zum Bestandsschutz und zu Immissionen wird zur Kenntnis genommen.

ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 08.04.2013

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine direkte Auswirkung auf das vorliegende Plangebiet durch die öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen liegt nicht vor, da für eine konkrete Exploration eine Genehmigung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie erforderlich wäre. Voraussetzung für eine solche Genehmigung wäre, dass alle übrigen gesetzlichen Rahmenrichtlinien eingehalten werden. Allein durch die Berücksichtigung der zulässigen Richtwerte der TA-Lärm wäre eine Suche nach Erdöl, Erdgas und anderen Kohlenwasserstoffverbindungen im Bereich des Plangebietes nicht möglich.

EWE Netz GmbH vom 18.04.2013

Die Hinweise der EWE Netz GmbH zu den Versorgungsleitungen sowie zur Erkundungs- und Sicherungspflicht werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Die Verwaltung erläuterte anhand einer Präsentation die Lärmschutzsituation im Plangebiet. Danach sind in einem Teilbereich des Plangebietes (Bereich B) zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig. Hiergegen hat kurz vor der Ausschusssitzung ein Grundstückseigentümer Bedenken erhoben. Da diese Bedenken noch nicht mit dem Grundstückseigentümer besprochen werden konnten wird empfohlen, diesen Tagesordnungspunkt zunächst zurück zu stellen.

zurückgestellt
Ja-Stimmen: 13

- 8. Bebauungsplan Nr. 12/I - 3. Änderung für den Bereich zwischen Marktstraße, Keetstraße und Neuer Markt**
- a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen,**
 - b) Erweiterung des Geltungsbereiches,**
 - c) Auslegungsbeschluss**

Vorlage: 61/036/2013

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 16.10.2012 beschlossen, für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/I einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Entwürfe zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan IV konnten von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 26.11.2012 bis zum 04.01.2013 im Rathaus der Stadt Lohne eingesehen werden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde von der Planung Kenntnis gegeben und die Unterlagen zur Stellungnahme übersandt. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen sind dem Protokoll als Anlage beigefügt. Von der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Stellungnahmen, in denen keine Bedenken zur Planung geäußert wurden, sind nicht beigefügt.

Landkreis Vechta vom 07.01.2013**Städtebau**

Der Hinweis zur geplanten Grenzbebauung im Südosten und der damit verbundenen Unzulässigkeit der Fenster wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur erforderlichen Belichtung für Schlaf- und Wohnräume sowie zur Unzulässigkeit der im 2. OG vorhandenen Wohnungen wird zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden entsprechend der vorgetragenen Hinweise überarbeitet.

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband vom 10.12.2012

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

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 30.11.2012

Der Hinweis der IHK wird zur Kenntnis genommen.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 04.12.2012

Die Hinweise der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Lohne zum Meyerhof als Aufstellfläche für die Feuerwehr, zum Abstellen von Fahrzeugen auf frei zu haltenden Flächen und zur Durchfahrt Meyerhof-Keetstraße für Rettungsfahrzeuge werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise beziehen sich auf bauordnungsrechtliche Fragestellungen, die gemeinsam mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abzustimmen sind.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 20.12.2012

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

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 29.11.2012

Der Hinweis der Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Deutsche Bahn AG, DB Services Immobilien GmbH vom 26.11.2012

Der Hinweis der Deutschen Bahn AG wird zur Kenntnis genommen.

Bürger vom 03.01.2013 und 30.04.2013

Der Anregung zur Baulinie im Westen des Grundstücks Marktstraße 34 sowie zur Nachverdichtung des bisher unbebauten Bereichs zwischen Marktstraße 34 und 36 wird gefolgt. Zur Umsetzung ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen erforderlich. Das Planungskonzept wird dahingehend geändert, dass der Bereich zwischen Marktstraße 34 und 36 zukünftig überbaut werden kann.

Die Anregung zur Baulinie im Norden des Grundstücks Marktstraße 32 sowie zur Belichtung der vorhandenen Räume wird zur Kenntnis genommen. Der Abstand zu der nördlich geplanten Bebauung wird durch das bestehende Gebäude Marktstraße 32 vorgegeben. Da es sich um die Überbauung eines nördlich gelegenen Bereiches handelt, entstehen hinsichtlich der Belichtung keine erheblichen Nachteile. Eine abschließende Klärung der Belichtungssituation erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Hinweis zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zur Kenntnis genommen. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche umfasst lediglich den im Grundbuch belasteten Bereich.

Der Anregung, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für das Grundstück Marktstraße 34 von II auf III anzuheben, wird gefolgt. In Hinblick auf die geplante Nachverdichtung zwischen Meyerhof und Marktstraße und die bereits vorhandene dreigeschossige Bebauung auf dem Grundstück Marktstraße 36 ist es aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, auch für das Grundstück Marktstraße 34 das Maß der baulichen Nutzung zum Zwecke der Nachverdichtung verträglich anzuheben. Die Festsetzungen werden entsprechend geändert.

Die Verwaltung erläuterte, dass aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen eine Überarbeitung der Festsetzungen erforderlich ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste bisher die Grundstücke Marktstraße 32, 34 und Meyerhof 1. Es wird empfohlen, den Geltungsbereich um das westlich angrenzende Grundstück Marktstraße 36 zu erweitern, da auch hier Bauabsichten bestehen. Anhand einer Zeichnung wurde das mögliche Bauvorhaben vorgestellt und erläutert.

In der Aussprache erläuterte die Verwaltung auf entsprechende Anfrage, dass im Planverfahren die Interessen der Grundstückseigentümer abzustimmen sind.

Beschlussvorschlag:

- h) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen wird unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugestimmt.
- i) Der Erweiterung des Geltungsbereiches um das Grundstück Marktstraße 36 wird zugestimmt.
- j) Dem geänderten Plankonzept wird zugestimmt. Die Öffentlichkeit ist erneut über die Planung zu unterrichten und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14

9.	Aufhebung des Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 A "Bahnhofstraße"
-----------	---

Vorlage: 61/031/2013

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass der ehemalige Eigentümer des Geschäftshauses Bahnhofstraße Ecke Neuer Markt auf der Fläche des früheren Textilfachmarktes eine Seniorenwohnanlage errichten wollte. Um eine Wohnnutzung auch im Erdgeschoss in dem festgesetzten Kerngebiet realisieren zu können, war eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 A – 1. Änderung erforderlich. Diese Planungen sind nicht realisiert worden und das Grundstück ist zwischenzeitlich an einen Lohner Investor verkauft worden. Nunmehr ist in diesem Bereich ein Geschäfts- und Wohnhaus geplant, in dem eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht vorgesehen ist. Da das beabsichtigte Bauvorhaben nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 A – 1. Änderung genehmigungsfähig ist, kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 19 A – 3. Änderung aufgehoben werden.

Ein Ausschussmitglied machte in der Aussprache deutlich, dass die jetzige Planung die sinnvollere Lösung für diesen Standort sei.

Beschlussempfehlung:

Die Stadt Lohne beschließt die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 A „Bahnhofstraße“.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14

10. Antrag auf Löschung von Flächen im Bereich des Schützenplatzes aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG VEC-32) Vorlage: 61/041/2013

Mit Schreiben vom 02.04.2013 beantragte der Schützenverein Lohne e.V. eine Platzerweiterung um 15 m zur Moorstraße (Süden) hin. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Terrassenbereich vor den drei großen Zelten zu integrieren. Zudem würde die Erweiterung gewährleisten, dass zukünftig die Logistikfläche (Kühl- und Toilettenwagen, Container etc.) hinter den Zelten ausreichend bemessen ist. Hierfür müsste eine ca. 1000 m² große Waldfläche aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung (Landschaftsschutzgebiet VEC-32) herausgenommen werden. Eine entsprechende Ersatzfläche soll im Bereich Klünpott geschaffen werden. Anhand von Lageplänen wurden die herauszunehmende Fläche aus dem LSG sowie die Ersatzfläche vorgestellt.

In der Aussprache wandte sich ein Ausschussmitglied deutlich gegen die Platzerweiterung und erinnerte in diesem Zusammenhang an einen ähnlichen Vorgang in den 80er Jahren. Nach seiner Auffassung sollte die Fläche im Landschaftsschutzgebiet verbleiben.

Andere Ausschussmitglieder vertraten die Auffassung, dass die Löschung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet keine optimale Lösung sei, jedoch eine Alternative für eine Attraktivitätssteigerung nicht besteht. Auch seien die Mitgliederzahlen seit den 80er Jahren angestiegen, so dass der Platz benötigt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt, einen Antrag auf Löschung einer Fläche im Bereich des Schützenplatzes aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG VEC-32) zu stellen.

einstimmig beschlossen

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

11. Zustimmung zu landwirtschaftlichen Bauvorhaben

11.1. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Güllerundbehälters mit Foliendachkonstruktion, Goldbreite 2 Vorlage: 65/067/2012

Die Verwaltung erläuterte, dass der Betreiber eines gewerblichen Schweinemastbetriebes aus Brägel, Goldbreite 2, auf seiner Betriebsstelle die Errichtung eines Güllerundbehälters mit Foliendachkonstruktion beantragt. Der Behälter hat einen Durchmesser von ca. 20,5 m bei einer sichtbaren Gesamthöhe von 9 m. Der Güllebehälter wird ca. 2 m in das Erdreich eingegraben und hat ein Volumen von ca. 1.924 m³.

Der geplante Anlagenstandort liegt in der Ortslage Brägel im Außenbereich von Lohne auf einer bestehenden Hofanlage. Im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Bauvorhaben ist gem. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu beurteilen.

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

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu dem beantragten Bau eines Güllerundbehälters wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

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

11.2. Zustimmung zu Bauvorhaben; Änderung und Erweiterung von Schweinemastställen, Goldbreite 2 Vorlage: 65/077/2012

Die Eigentümerin beantragt auf ihrer Betriebsstelle, Goldbreite 2, die Änderung der Inneneinrichtung im vorhandenen Schweinestall Nr. 8 und Stallverlängerung mit Einbau einer Abluftreinigungsanlage (für den gesamten Stall) sowie Änderung Stall Nr. 3 zu einem landwirtschaftlichen Lager.

Die Stallanlage liegt im Außenbereich der Stadt Lohne in der Ortslage Brägel. Das Umfeld ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, jedoch ist weiteres unbeteiligtes Wohnen im Umfeld vorhanden.

Auf der Hofstelle werden derzeit 1.968 Mastschweine gehalten. Beantragt ist der Neubau eines Mastschweineestalles mit 1.088 Mastplätzen als Erweiterung eines vorhandenen Mastschweineestalles. An die für diesen Neubau vorgesehene Abluftreinigungsanlage sollen zusätzlich auch die Mastplätze aus dem vorhandenen Stall angeschlossen werden. Zusätzlich soll ein vorhandener Mastschweineestall mit 172 Mastplätzen stillgelegt werden.

Der Stallneubau erhält eine Abluftreinigungsanlage, die den Anforderungen der DLG Prüfung entspricht. Bei derartigen Anlagen wird allgemein davon ausgegangen, dass die verbleibenden Restemissionen in Abständen von 100 bis 200 Meter restlos abgebaut und somit nicht mehr erkennbar sind. Dabei wird der untere Wert als Sicherheitsabstand im Außenbereich/MD gesehen und der größere als Richtwert gegenüber allgemeinen Wohngebieten.

Weiterhin teilt der Landkreis Vechta mit, dass auch bei einer Zugrundelegung von 20 % Restemissionen hinter der Abluftreinigung, die emissionsrelevanten Großvieheinheiten halbiert werden.

Die von der Anlage ausgehenden Immissionen werden durch die geplante Änderung im Vergleich zum Bestand ganz erheblich verringert. Es kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass sich in der Nachbarschaft die derzeitigen Geruchsmissionen im Planzustand deutlich verringern.

Durch die zusätzliche Abluftreinigung vorhandener Mastplätze wird erreicht, dass sich die von der Stallanlage ausgehenden Ammoniakemissionen von 5.800 kg/a auf ca. 3.800 kg/a verringern. Dadurch werden sich die N – Einträge im Bereich der benachbarten Waldflächen deutlich verringern.

Bezüglich einer Genehmigungserteilung bestehen daher aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken, wenn der Neubau den Antragsunterlagen entsprechend eingerichtet und betrieben wird.

Nach Abschluss der Baumaßnahme entstehen auf der Betriebsstelle 2.958 Mastschweineplätze (Die Zahl wurde von der Verwaltung in der Sitzung von 2.508 auf 2.958 korrigiert).

In der Aussprache führte ein Ausschussmitglied aus, dass Filteranlagen zwar den Geruch mindern, aber die Inhaltsstoffe dieser Anlagen auch Risiken beinhalten und sprach in diesem Zusammenhang auch die grundsätzliche Problematik der Massentierhaltung an.

Auf entsprechende Anfrage erläuterte die Verwaltung, dass der Nachweis über die ordnungsgemäße Entsorgung der Gülle durch den Landkreis Vechta überprüft wird.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur beantragten Änderung der Inneneinrichtung im Schweineestall Nr. 8 und Stallverlängerung mit Einbau einer Abluftreinigungsanlage und Änderung Stall Nr. 3 zum landwirtschaftlichen Lager wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

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

11.3. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau Schweineestall Nr. 12c mit Abluftreinigungsanlage, Aufstellungsänderung in mehreren Schweinemast- und Bullenställen, Zerhusener Str. 26

Vorlage: 65/096/2013

Ein landwirtschaftlicher Betrieb, Zerhusener Straße 26, plant auf seiner Hofstelle den Neubau des Mastschweinstalles Nr. 12c (1.408 Mastplätze) einschl. Abluftreinigungsanlage als Anbau an Stall Nr. 12 a + b. Des Weiteren ist geplant, die Errichtung einer Abluftreinigungsanlage am vorhandenen Stall Nr. 6 sowie die Erhöhung der Tierplätze von 352 auf 404 Mastplätze. Außerdem ist durch Änderungsmaßnahmen in mehreren Ställen die geringfügige Reduzierung von Mastschweine- (181 Mastplätze) und Rinderplätze (22 Mastplätze) geplant. Der Rinderstall Nr. 13 wird um 48 Rinderplätze (Mastbullen) erweitert.

Die Hofstelle liegt in der Ortslage Zerhusen im Außenbereich der Stadt Lohne in Alleinlage und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nordöstlich zur Hofstelle beginnt in einer Entfernung von ca. 300 m ein Wohngebiet bzw. dessen Erweiterungsplanungen (Bebauungsplan Nr. 26 E).

Auf der Hofstelle sind derzeit neben einer Rinderhaltung insgesamt 3.050 Mastschweineplätze genehmigt, von denen bereits 1.707 mit Abluftreinigungen betrieben werden.

Zu den beantragten Baumaßnahmen teilt der Landkreis Vechta mit, dass auch bei einer Berücksichtigung von 20 % Restemissionen hinter den Abluftreinigungen die emissionsrelevanten Großvieheinheiten im Vergleich zum Bestand nicht erhöht werden.

Der Stallneubau Nr. 12c und der vorhandene Stall Nr. 6 erhalten Abluftreinigungsanlagen, die den Anforderungen der DLG Prüfung entsprechen. Bei derartigen Anlagen wird allgemein davon ausgegangen, dass die verbleibenden Restemissionen in Abständen von 100 – 200 m restlos abgebaut und somit nicht mehr erkennbar sind. Dabei wird der untere Wert als Sicherheitsabstand im Außenbereich/MD gesehen und der größere als Richtwert gegenüber allgemeinen Wohngebieten. Alle benachbarten Wohnhäuser liegen außerhalb dieser Abstandsgebiete.

Zusätzliche Geruchsimmissionen können durch die Anlagenerweiterung (Neubau) nicht entstehen. Ebenfalls ist laut Landkreis Vechta sichergestellt, dass auch künftig alle Immissionsgrenzwerte im nordwestlichen Wohngebiet und im Bereich der Erweiterung (B-Plan Nr. 26 E) eingehalten werden.

Die in der Immissionsprognose des TÜV-Nord vom 20.06.2012 dargestellten Geruchsstundenhäufigkeiten werden nicht negativ verändert, da sich die von der Stallanlage ausgehenden Emissionen durch die geplante Erweiterung nicht erhöhen.

Durch den Einbau der Abluftreinigungen wird zudem sichergestellt, dass die von der Anlage ausgehenden Ammoniakemissionen im Vergleich zum genehmigten Bestand nicht erhöht, sondern leicht verringert werden. Im Einzelnen wird dazu auf dem Rahmen der UVP-Vorprüfung erstellte Ammoniakbilanz verwiesen.

Bezüglich einer Genehmigungserteilung bestehen daher aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken, teilt der Landkreis Vechta mit, wenn die Anlage den Antragsunterlagen entsprechend eingerichtet und betrieben wird.

Auf entsprechende Anfrage erläuterte die Verwaltung, dass durch den Einbau der Abluftreinigung eine leichte Verbesserung der Ammoniakemissionen eintritt, obwohl die Tierzahl erhöht wird.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu den beantragten landwirtschaftlichen Bauvorhaben wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

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

**11.4. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Güllerundbehälters mit Foliendachkonstruktion, Zerhusener Straße 26
Vorlage: 65/099/2013**

Ein Landwirt aus Brockdorf-Süd, Zerhusener Straße 26, beantragt auf seiner Hofstelle die Errichtung eines Güllerundbehälters mit Foliendachkonstruktion. Der Güllerundbehälter hat einen Durchmesser von ca. 21 m bei einer Höhe von 5 m. Die Abdeckung des Güllerundbehälters erfolgt mit einer Foliendachzeltkonstruktion bei einer Gesamthöhe von ca. 10 m. Der Güllerundbehälter wird ca. 1 m in die Erde eingegraben, danach erreicht er eine Außenhöhe von insgesamt 9 m. Der Güllebehälter hat ein Volumen von 2.015 m³.

Der geplante Anlagenstandort liegt 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.

Beschlussvorschlag:

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

mehrheitlich beschlossen

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

**11.5. Zustimmung zu Bauvorhaben; Änderung der landwirtschaftlichen Sauenanlage, Am Sillbruch 10
Vorlage: 65/098/2013**

Ein Landwirt aus Nordlohne betreibt Am Sillbruch 10 eine Sauenhaltung. Die Anlage liegt im Außenbereich der Stadt Lohne in Bokern-Ost in enger Nachbarschaft mit Wohnen im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Beantragt ist die Anpassung der vorhandenen Sauenhaltung an die neuen Haltungsvorschriften (Gruppenhaltung). Dazu ist eine vollständige Umstrukturierung der Stallanlage und einer größerer Platzbedarf erforderlich. Zur Realisierung wird die Jungsauenaufzucht vollständig aufgegeben und die Sauen- und Ferkelaufzuchtplätze werden geringfügig erhöht.

Beantragt ist die Anzahl der Sauen- und Eberplätze von genehmigten 272 auf 327 zu erhöhen. Die bislang vorhandenen 114 Jungsauenaufzuchtplätze entfallen. Bei den Babyferkelplätzen sind 1.084 genehmigt und beantragt sind 1.200 Tierplätze.

Die emissionsrelevanten Großvieheinheiten werden durch die Anlagenänderung, so teilt der Landkreis Vechta mit, im Vergleich zum genehmigten Bestand nicht erhöht. Es können somit im Bereich der benachbarten Wohnhäuser keine zusätzlichen Immissionsbelastungen auftreten.

So bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes laut Landkreis Vechta bezüglich einer Genehmigungserteilung keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu den beantragten landwirtschaftlichen Bauvorhaben wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

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

11.6. Zustimmung zu Bauvorhaben; Baumaßnahmen auf der landwirtschaftlichen Betriebsstelle Märschendorfer Damm 10 A Vorlage: 65/101/2013

Ein Landwirt aus Bokern-West, Märschendorfer Damm 10 A, plant auf seiner Betriebsstelle die nachfolgend beschriebenen Neu- und Anbauten:

- Neubau Legehennenstall Nr. 1 als Ersatzbau mit Tierplatzaufstockung von 5.245 auf 13.432 Legehennenplätzen und Anbau eines Wintergartens
- Erhöhung der Besatzdichte im Legehennenstall Nr. 9 von 13.000 auf 22.896 Legehennenplätzen
- Änderung Legehennenstall Nr. 2 mit 2.730 Legehennenplätzen zum landwirtschaftlichen Lager
- Änderung Mastschweinestall Nr. 3 mit 139 Mastplätzen zum landwirtschaftlichen Lager
- Änderung Ferkelstall Nr. 7 (1.122 Ferkelplätze) zum Mastschweinestall mit Erweiterung auf insgesamt 1.020 Mastplätzen und Einbau eines RiMU Abluftwäschers für den gesamten Stall

Die Hofstelle liegt im Außenbereich der Stadt Lohne und wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der Nachbarschaft befinden sich ebenfalls im Außenbereich liegende Einzelhäuser. Auf der Hofstelle werden derzeit 572 Mastschweine, 1.122 Ferkel und 20.975 Legehennen gehalten. Zwei Mastschweineställe mit insgesamt 433 Mastplätzen werden mit einer Abluftreinigung (Biofilter) betrieben.

Geplant ist eine Umstrukturierung und Modernisierung der vorhandenen Stallgebäude. Dabei wird die vorhandene Ferkelzucht aufgegeben und die Mastschweine und Legehennenhaltung ausgebaut. Ein vorhandenes Stallgebäude (Nr. 2/3) wird stillgelegt und dafür ein anderes Gebäude verlängert (Nr. 7). Im Planzustand sind 1.435 Mastschweineplätze und 35.631 Legehennenplätze (Freilandhaltung) vorgesehen.

Zur Emissionsminderung ist eine zusätzliche Abluftreinigungsanlage am Stall Nr. 7 geplant, so dass die Schweinemast im Planzustand vollständig mit Abluftreinigungen betrieben wird.

Der Stall Nr. 7 erhält eine Abluftreinigungsanlage, die den Anforderungen der DLG Prüfung entspricht. Bei derartigen Anlagen wird allgemein davon ausgegangen, dass die verbleibenden Restemissionen in Abständen von 100 bis 200 m restlos abgebaut und somit nicht mehr erkennbar sind. Dabei wird der untere Wert als Sicherheitsabstand im Außenbereich/MD gesehen und der größere als Richtwert gegenüber allgemeinen Wohngebieten.

Weiterhin teilt der Landkreis Vechta mit, dass bei einer Zugrundelegung von 20 % Restemissionen hinter der Abluftreinigung die emissionsrelevanten Großvieheinheiten erkennbar verringert werden.

Die von der Anlage ausgehenden Immissionen werden durch die geplante Änderung im Vergleich zum Bestand verringert, teilt der Landkreis Vechta mit. Es kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass sich in der Nachbarschaft die derzeitigen Geruchsimmissionen im Planzustand verringern.

Die von der Stallanlage ausgehenden Ammoniakemissionen werden durch die zusätzliche Abluftreinigung von derzeit 5.850 kg/a auf 5.080 kg/a verringert. Danach bestehen bezüglich einer Genehmigungserteilung aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken, wenn die Neu- und Umbauten den Antragsunterlagen entsprechend eingerichtet und betrieben werden, teilt hierzu der Landkreis Vechta mit.

Eine Realisierung dieser Baumaßnahmen führt zu einer Erhöhung des LKW Verkehrsaufkommens auf dem „Märschendorfer Damm“. Bedingt durch diesen Mehrverkehr werden sich die jährlichen Unterhaltskosten an der Straße um ca. 500 – 1000 € erhöhen. Diese Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

In der Aussprache führte die Verwaltung aus, dass eine genaue Berechnung des erhöhten Mehraufwandes für die Unterhaltung schwierig sei, da auf der Straße auch noch anderer Schwerlastverkehr fährt. Es wird daher vorgeschlagen, den unteren Betrag von 500,- € anzusetzen.

Ein Ausschussmitglied stellte den Antrag, den Betrag auf 1.000,- € zu erhöhen, den Mehraufwand genauer zu berechnen und dann gegebenenfalls den Betrag zu reduzieren. Andere Ausschussmitglieder sprachen sich dafür aus, es bei dem Betrag von 500,- € zu belassen.

Nach kurzer Aussprache in dieser Sache lehnte der Ausschuss den Antrag mit

2 Jastimmen, 3 Stimmenthaltungen und 9 Neinstimmen ab

und fasste den nachfolgenden Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu den beantragten landwirtschaftlichen Bauvorhaben wird unter der Maßgabe erteilt, dass der Antragsteller einen Pauschalbeitrag von 500 € jährlich für die Unterhaltung der Straße an die Stadt Lohne überweist.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 9 , Nein-Stimmen: 5

**11.7. Zustimmung zu Bauvorhaben; Baumaßnahmen auf der landwirtschaftlichen Hofstelle Ehrendorfer Straße 7; u.a. Neubau eines Mastschweinestalles (1.600 Plätze)
Vorlage: 65/097/2013**

Die Hofstelle Ehrendorfer Straße 7 liegt im Außenbereich der Stadt Lohne in Nachbarschaft einer weiteren Hofstelle, auf der ebenfalls intensive Mastschweinehaltung betrieben wird. Zusätzlich liegt in östlicher Nachbarschaft eine weitere Hofstelle, auf der Tierhaltung zulässig

ist, aber zurzeit nicht betrieben wird. Weiter östlich beginnt in einem Abstand von ca. 400 m zur Hofstelle ein Wohngebiet (WA).

Auf der Hofstelle sind derzeit neben einer kleineren Rinderhaltung insgesamt 4.636 Mastschweineplätze genehmigt, von denen bereits 2.612 Plätze mit Abluftreinigungsanlagen betrieben werden.

Beantragt ist der Neubau eines Mastschweinestalles (1.600 Mastplätze) mit einer Abluftreinigungsanlage (RiMU). Zusätzlich soll ein vorhandener Mastschweinestall (532 Mastplätze) zur zusätzlichen Emissionsminderung mit einer Abluftreinigung (RiMU) nachgerüstet werden.

Der Landkreis Vechta teilt hierzu mit, dass auch bei einer Berücksichtigung von 20 % Restemissionen hinter den Abluftreinigungen die emissionsrelevanten Großvieheinheiten im Vergleich zum Bestand noch leicht verringert werden.

Der Stallneubau Nr. 15 und der vorhandene Stall Nr. 2 erhalten Abluftreinigungsanlagen, die den Anforderungen der DLG-Prüfung entsprechen. Bei derartigen Anlagen wird allgemein davon ausgegangen, dass die verbleibenden Restemissionen in Abständen von 100 bis 200 m restlos abgebaut und somit nicht mehr erkennbar sind. Dabei wird der untere Wert als Sicherheitsabstand im Außenbereich/MD gesehen und der größere als Richtwert gegenüber allgemeinen Wohngebieten. Alle benachbarten Wohnhäuser liegen außerhalb dieser Abstandsgebiete.

Unzumutbare Geruchsbelästigungen können durch die Anlagenerweiterung (Neubau) nicht entstehen. Ebenfalls ist sichergestellt, dass auch künftig alle Immissionsgrenzwerte im östlich benachbarten Wohngebiet eingehalten werden.

Weiterhin teilt der Landkreis Vechta mit, dass durch den Einbau der Abluftreinigungen sichergestellt wird, dass die von der Anlage ausgehenden Ammoniakemissionen im Vergleich zum genehmigten Bestand nicht erhöht, sondern leicht reduziert werden. Im Einzelnen wird dazu auf die im Rahmen der UVP-Vorprüfung erstellte Ammoniakbilanz verwiesen.

Bezüglich einer Genehmigungserteilung wird vom Landkreis Vechta mitgeteilt, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen die Anlage bestehen, wenn diese den Antragsunterlagen entsprechend eingerichtet und betrieben wird.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu den beantragten landwirtschaftlichen Bauvorhaben wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 10 , Nein-Stimmen: 4

11.8. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Güllerundbehälters mit Foliendachkonstruktion, Ehrendorfer Straße 7 Vorlage: 65/068/2012

Ein Landwirt aus Ehrendorf, Ehrendorfer Straße 7, beantragt auf seiner Hofstelle die Errichtung eines Güllerundbehälters mit Foliendachkonstruktion. Der Behälter hat einen Durchmesser von ca. 20 m, eine Höhe von ca. 5 m. Einschließlich Zeltdachkonstruktion ist der Behälter ca. 10 m hoch. Der Güllebehälter hat ein Volumen von ca. 1.531 m³.

Der geplante Anlagenstandort liegt in der Ortslage Ehrendorf im Außenbereich von Lohne auf einer bestehenden Hofanlage. Im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. 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 Behälters.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu dem beantragten Bau eines Güllerundbehälters wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

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

11.9. Zustimmung zum Bauvorhaben; Neubau eines Mastkälberstalles mit Abluftreinigungsanlage und Teilnutzungsänderung eines Kälbermaststalles zur Maschinenhalle, Püttgerweg 21 Vorlage: 65/111/2013

Der Eigentümer der landwirtschaftlichen Hofstelle Püttgerweg 21 beantragt die Änderung eines genehmigten aber noch nicht errichteten Mastkälberstalles (Nr. 6) mit Abluftwäscher. Außerdem werden vor dem Gebäude zwei Futtermittelaußensilos errichtet. Zusätzlich wird die Teilnutzungsänderung eines Kälbermaststalles (Nr. 1) zur Maschinenhalle mit Reduzierung der Mastkälberplätze von 322 auf 62 Mastplätze beantragt.

Die Hofstelle liegt im Außenbereich der Stadt Lohne in der Ortslage Lohnerwiesen und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Laut vorliegender Genehmigung dürfen insgesamt 1232 Mastkälber (416 Aufzucht-, 826 Endmastplätze) gehalten werden.

Nördlich zur Stallanlage befindet sich eine größere Legehennenhaltung und nordwestlich eine ehemalige Hofstelle auf der ein Gewerbebetrieb ansässig ist. Südwestlich zur Hofstelle sind in einem Abstand von 200 m im FNP der Stadt Lohne Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Antrag ist eine geänderte und größere Ausführung des genehmigten, aber noch nicht errichteten Mastkälberstalles. Gleichzeitig soll ein vorhandener Mastkälberstall größtenteils zu einer Maschinenhalle umgenutzt werden.

Im Planzustand sind 1206 Mastkälberplätze (350 Aufzucht-, 856 Endmastplätze) vorgesehen. Die Kälberplätze werden zwar leicht verringert, aber bei den Endmastplätzen erhöht.

Der Stallneubau erhält eine Abluftreinigungsanlage die den Anforderungen der DLG Prüfung entspricht. Bei derartigen Anlagen wird allgemein davon ausgegangen, dass die verbleibenden Restemissionen in Abständen von 150 – 200 m restlos abgebaut werden und somit nicht mehr erkennbar sind. Alle benachbarten Wohnhäuser sind hier mehr 200 m von der Abluftreinigungsanlage entfernt und auch zu dem Teilbereich 40.1 der 40. FNP – Änderung der Stadt Lohne werden die 200 m vom Stallneubau eingehalten.

Die von der Anlage / Hofstelle ausgehenden Emissionen werden durch die beantragte Änderung keinesfalls erhöht wird, wie vom Landkreis Vechta mitgeteilt. Von daher bestehen bzgl. einer Genehmigungserteilung aus dem Immissionsschutz keine Bedenken. Das Bauvorhaben ist gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Anhand eines Lageplanes wurde die Planung von der Verwaltung vorgestellt und erläutert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Änderung des genehmigten aber noch nicht errichteten Mastkälberstalles mit Abluftwäscher und Teilnutzungsänderung eines Kälbermaststalles zur Maschinenhalle der Kälbermastplätze wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen

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

12. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung eines Unterstandes (Abdach) für landwirtschaftliche Geräte, Brägeler Pickerweg 1 Vorlage: 65/107/2013

Ein Landwirt aus Brägel, Brägeler Pickerweg 1, beantragt auf seiner Hofstelle die Errichtung eines Unterstandes (Abdach) für landwirtschaftliche Geräte. Das Abdach hat die Abmessungen von ca. 15,4 x 9,5 m als Verbindungsbau zwischen zwei landwirtschaftlichen Gebäuden.

Der geplante Anlagenstandort liegt in der Ortslage Brägel im Außenbereich von Lohne auf einer bestehenden Hofanlage. Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Bauvorhaben ist gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu beurteilen.

Am 07.05.2013 hat der Landkreis Vechta mitgeteilt, dass das Bauvorhaben der Landwirtschaft dient.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur beantragten Errichtung eines Unterstandes für landwirtschaftliche Geräte wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

13. Zustimmung zu Bauvorhaben; Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Nebenräume und Errichtung eines Wohnhauses mit Carport, Langweger Straße 64 Vorlage: 65/108/2013

Die Eigentümerin des Grundstücks Langweger Straße 64 sowie deren Familienangehörige beantragen den Umbau und die Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Nebenräume sowie die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport. Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Das Bauvorhaben ist danach zulässig. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Nebenräume und Errichtung eines Wohnhauses mit Carport wird erteilt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14

**14. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung und Umbau des Schwimmbadbereiches zu einem Pflegeheim auf dem Grundstück Kroger Straße 49-51
Vorlage: 65/109/2013**

Die St. Anna Stift Kroge GmbH beantragt auf dem Grundstück Kroger Straße 49-51 die Erweiterung und den Umbau des Schwimmbadbereiches zu einem Pflegeheim.

Das Bauvorhaben ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben liegt in der Ortslage Kroge der Stadt Lohne und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur beantragten Erweiterung und Umbau des Schwimmbadbereiches zu einem Pflegeheim wird erteilt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14

**15. Zustimmung zu Bauvorhaben; Bauvoranfrage über Umbau und Erweiterung eines vorhandenen Saalbetriebes nebst Gaststätte, Diepholzer Straße 41
Vorlage: 65/110/2013**

Der Eigentümer der Gaststätte Hahnenberger Hof, Diepholzer Straße 41, möchte den vorhandenen Saalbetrieb nebst Gaststätte zeitgemäß sanieren und erweitern, da das bestehende Gebäude nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entspricht. Es ist geplant, mehrere Bestandsgebäude ganz bzw. teilweise abzubauen. Nach Abschluss der Abbrucharbeiten plant der Antragsteller den Anbau eines Saalgebäudes an die weiter bestehende Gastwirtschaft.

Außerdem sollen die Stellplätze für die Gastwirtschaft nur noch über die Straße Am Hahnenberg angefahren werden können. Hinter der Gastwirtschaft wird auf dem Betriebsgrundstück eine ausreichende Anzahl an Pkw-Stellplätzen geschaffen.

Das Gebäude liegt in der Ortslage Kroge und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Planungsrechtlich ist das Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB zu beurteilen. Die geplante Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes ist zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

In der Aussprache erläuterte die Verwaltung, dass bauordnungsrechtliche Fragen im Genehmigungsverfahren zu klären seien. In der heutigen Sitzung ist die planungsrechtliche Zulässigkeit zu klären. Hinsichtlich der Nutzung führte die Verwaltung aus, dass ein Saalbetrieb für Veranstaltungen beantragt worden sei.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Anbau eines Saalbetriebes wird erteilt.

Ausschussmitglied Yilmaz hat an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 13

16. Mitteilungen und Anfragen

16.1. Bauvorhaben Bahnhofstraße 1 - 5

Anhand einer Präsentation stellte die Verwaltung die farbliche Gestaltung des Bauvorhabens vor. Der Bereich ehem. Tölke soll als Putzbau, der übrige Bereich in Klinkerbauweise hergestellt werden.

16.2. Bauvorhaben "ehemals Selve"

Anhand verschiedener Schnitte und Pläne stellte die Verwaltung das geplante Vorhaben vor. Vorgesehen ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses und die Erweiterung eines Alten- und Pflegeheimes an der Lindenstraße.

16.3. Belegung von Wohnhäusern

Die Verwaltung teilte mit, dass der Landkreis Vechta verschiedene Wohnhäuser hinsichtlich der Belegung durch Werkvertragsarbeitnehmer überprüft habe. Beanstandungen haben sich dabei nicht ergeben. In einem Fall ist die Prüfung noch nicht abgeschlossen.

16.4. Sanierung Heckenweg

Auf entsprechende Anfrage teilte die Verwaltung mit, dass mit der Sanierung des Heckenweges erst dann begonnen werden soll, wenn die Bauvorhaben in diesem Bereich abgeschlossen sind.

16.5. Abenteuerspielplatz auf dem Gelände des Motorparks

Ein Ausschussmitglied erkundigte sich nach dem Stand des Vorhabens. Bei der Stadt ist noch kein Antrag auf Zuschuss eingegangen, weiter liegen keine Informationen vor, ob das Vorhaben noch durchgeführt werden soll.

16.6. Erschließung Baugebiet 138 in Kroge

Ein Ausschussmitglied teilte mit, dass er die tatsächliche Breite der Planstraße C in der Örtlichkeit nachgemessen habe und korrigierte die in seinem Wortbeitrag in der vorherigen Sitzung genannte Breite des Wegs. Die tatsächliche Breite beträgt 5 Meter.

16.7. Nachfolgenutzung familia

Ein Ausschussmitglied wies auf die gewerbliche Nutzung im Bereich des familia hin und regte an, frühzeitig über eine mögliche Nachnutzung nachzudenken.

16.8. Toilettenanlage Parkdeck Raiffeisenplatz

Ein Ausschussmitglied wies auf den schlechten Zustand der Toilettenanlage hin und regte an, diese zu sanieren.

Tobias Gerdesmeyer
Bürgermeister

Clemens Rottinghaus
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst
Protokollführer