

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

Sitzungsdatum: Dienstag, den 08.09.2015
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:00 Uhr
Ort, Raum: Sitzungsraum E26

Anwesend:

Bürgermeister

Herr Tobias Gerdesmeyer

Vorsitzender

Herr Clemens Rottinghaus

Ausschussmitglieder

Herr Stephan Blömer

Herr Walter Bokern

Herr Dirk Christ

Herr Kurt Ernst

Vertretung für Herrn Eckhard Knospe

Herr Christian Fahling

Herr Reinhard Mertineit

Herr Dr. Lutz Neubauer

Herr Philipp Overmeyer

Herr Clemens-August Röchte

Vertretung für Herrn Walter Sieveke

Herr Konrad Rohe

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Werner Steinke

Herr Clemens Westendorf

Beratende Mitglieder

Herr Franz Scherbring

Verwaltung

Herr Gert Kühling

Herr Bernd Kröger

Herr Franz-Josef Bornhorst

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Eckhard Knospe

Herr Walter Sieveke

Tagesordnung:**Öffentlich**

1. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 28.07.2015
2. Bebauungsplan Nr. 156 für den Bereich östlich der Straße Am Grevingsberg
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 61/128/2015
3. Bebauungsplan Nr. 12/V - 3. Änderung für den Bereich östlich der Brinkstraße,
südlich der Krankenhausstraße;
a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/096/2014/2
4. Bebauungsplan Nr. 54D für das Gebiet zwischen "Dinklager Straße,
Taubenstraße und Im Fang"
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13
Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen
Anregungen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/126/2015
5. Bebauungsplan Nr. 151 für den Bereich "Clemens-August-Straße";
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 und 3
Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen,
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/127/2015
6. Bebauungsplan Nr. 141 für den Bereich "Dreschkamp"
hier: Infoveranstaltung für die Nachbarn des Geltungsbereiches
Vorlage: 61/125/2015
7. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage als
Ersatzbau, Diepholzer Straße 26
Vorlage: 65/276/2015
8. Kreisverkehrsgestaltung L 848 Bakumer Straße / L 861 Dinklager Landstraße
Vorlage: 66/105/2015
9. Antrag der SPD-Fraktion auf Wiederherstellung des Radweges im Bereich
Fuhrenkamp
Vorlage: 66/109/2015
10. Konzept zur Sicherung aller Bahnübergänge in der Stadt Lohne - Information
zum Sachstand
Vorlage: 60/104/2015/1
11. Mitteilungen und Anfragen
 - 11.1. Errichtung von Wohnungen an der Lindenstraße (ehem. Asbree)
 - 11.2. Errichtung eines Flüchtlingswohnheimes

- 11.3. Inanspruchnahme von Wegerandstreifen durch Landwirte
- 11.4. ACTION Markt an der Dinklager Straße

Der Ausschussvorsitzende teilte mit, dass zunächst vorgesehen war, den

TOP

Bebauungsplan Nr. 17C für den Bereich „Westlich der Brinkstraße“

a)

Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragene Anregungen

b)

Satzungsbeschluss

in der heutigen Sitzung zu beraten.

Aufgrund nach Ablauf der Auslegungsfrist vorgebrachter Bedenken sind jedoch noch Gespräche mit den Grundstückseigentümern zu führen, so dass eine Beratung in der heutigen Sitzung nicht erfolgen kann.

Öffentlich

1. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 28.07.2015

Das Protokoll wurde ohne Anmerkungen bei 3 Stimmenthaltungen mit 11 Jastimmen genehmigt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Enthaltungen: 3

2. Bebauungsplan Nr. 156 für den Bereich östlich der Straße Am Grevingsberg Aufstellungsbeschluss Vorlage: 61/128/2015

Ein Sprecher der CDU-Fraktion erläuterte den Antrag, für den Eckbereich Brägeler Straße / Am Grevingsberg einen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung für diesen bisher unbeplanten Bereich planungsrechtlich zu steuern.

Der Antrag ist dem Protokoll als Anlage beigelegt.

Anhand einer Präsentation erläuterte die Verwaltung den Geltungsbereich des B-Planes. Dieser schließt unmittelbar an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 130 an. Die Flächen im östlichen Bereich sind Teil des Landschaftsschutzgebietes VEC 032. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes '80 ist nicht erforderlich, da der betreffende Bereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Ein Ausschussmitglied begrüßte die Aufstellung des Bebauungsplanes, wies aber auch auf die nach seiner Auffassung negativen Erfahrungen mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 130 hin, weil die Ausschussmehrheit Abweichungen vom B-Plan zugelassen habe.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 für den Bereich östlich der Straße Am Grevingsberg wird beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

- 3. Bebauungsplan Nr. 12/V - 3. Änderung für den Bereich östlich der Brinkstraße, südlich der Krankenhausstraße;**
a) Beratung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/096/2014/2

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12/V - 3. Änderung für den Bereich östlich der Brinkstraße, südlich der Krankenhausstraße von der Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.07.2015 bis zum 14.08.2015 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.

Während dieser Zeit sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange lediglich Hinweise eingegangen; Bedenken zur Planung wurden nicht geäußert. Von der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen vorgetragen. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Stellungnahmen, in denen keine Bedenken zur Planung geäußert wurden, sind nicht beigefügt.

Landkreis Vechta vom 13.08.2015

Die Hinweise des Landkreises Vechta zu Städtebau, umweltschützenden Belangen und Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen sowie die Begründung werden entsprechend überarbeitet und redaktionell ergänzt.

Den vorgetragenen Anregungen zur Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes für die Innenstadt wird gefolgt. Die Stadt Lohne lässt derzeit durch ein Planungsbüro prüfen, welche Erdgeschosslagen in der Innenstadt für eine Wohnnutzung infrage kommen. Die Empfehlungen und Ergebnisse hieraus sollen als städtebaulicher Rahmenplan für die Innenstadt beschlossen werden. Die Umsetzung der Ziele erfolgt dann sukzessive über die Änderung der bestehenden Bebauungspläne. Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen hierzu ergänzt.

Der Anregung, die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 zu streichen, wird nicht gefolgt. Die Gemeinden können gem. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen. Diese Regelung soll im vorliegenden Bebauungsplan zur Anwendung kommen. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften liegt daher nicht vor.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 30.07.2015

Der Hinweis der Kabel Deutschland GmbH zur Erschließung des Baugebietes wird zur Kenntnis genommen und bei Bedarf im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Bürger 1 vom 05.06.2015, 10.06.2015 und 12.08.2015

Die Stellungnahme vom 05.06.2015 zur geplanten Verkehrsfläche zwischen der Brinkstraße und dem Krankenhaus wird zur Kenntnis genommen.

Um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Brinkstraße/ Vogtstraße langfristig zu verbessern, soll der vorhandene Mini-Kreisverkehr von 16 m auf 18 m Durchmesser vergrößert und im Osten durch einen vierten Ast ergänzt werden, der bis zum Grundstück des Krankenhauses führt. Darüber hinaus besteht ein öffentliches Interesse daran, die Erreichbarkeit der rückwärtig zur Brinkstraße liegenden Grundstücksflächen, die bisher nur über ein privatrechtliches Geh- und Fahrrecht erschlossen sind, über eine öffentliche Verkehrsfläche verbindlich zu regeln. Ebenso wird die Erreichbarkeit des Krankenhaus-Komplexes für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge verbessert.

Die Stellungnahme vom 10.06.2015, in der die Eigentümer ihr grundsätzliches Interesse am Verkauf des betreffenden Grundstücks an die Stadt Lohne signalisieren, wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde bereits am 09.06.2015 ein Gespräch mit allen Beteiligten geführt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Eigentümer bereit sind, bei Zahlung eines angemessenen Kaufpreises das gesamte Grundstück zu veräußern.

Der Anregung, die geplante Verkehrsfläche in einem Abstand von mindestens drei Metern am Grundstück Brinkstraße 15a entlang zu führen wird gefolgt.

Die Stellungnahme vom 12.08.2015 zur geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, zu den aufgeführten Immissionen - wie Lärm, Abgasen, Blaulicht und sonstigen Warnzeichen - sowie zu einer möglichen Enteignung wird zur Kenntnis genommen.

Auch diese Punkte waren bereits Gegenstand des Gesprächs mit allen Beteiligten am 09.06.2015. Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes in die Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen. Für die neu geplante Erschließungsstraße wird eine Belastung von weniger als 1.000 Kfz/24 h für den Prognosezeitraum angenommen, da dieser Straße keine bedeutsame Verbindungsfunktion innerhalb des Stadtgebietes zukommen wird. In § 2 nennt die 16. BImSchV Immissionsgrenzen, die bei der Planung von Verkehrswegen einzuhalten sind. Nach der 16. BImSchV sind in Kerngebieten (MK) Beurteilungspegel von höchstens 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zulässig. Es ist nicht davon auszugehen, dass es bei einer Belastung von weniger als 1.000 Kfz/24 h zu einer Überschreitung der genannten Immissionsgrenzen kommt. Damit bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für ein Kerngebiet gewahrt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für den Bau einer Erschließungsstraße geschaffen werden. Diese Straße soll im ersten Bauabschnitt – kurzfristig – von der Brinkstraße aus bis vor das Flurstück 36/8 gebaut werden. Eine Enteignung ist von der Stadt Lohne nicht beabsichtigt. Vielmehr soll über eine entsprechende vertragliche Vereinbarung die genaue Führung der Straße – langfristig – über das Grundstück 36/8 geregelt werden.

Bürger 2 vom 27.07.2015

Der vorgetragenen Anregung, den Geltungsbereich um zwei südlich angrenzende Grundstücke zu erweitern, wird nicht gefolgt, da die Grenze des Geltungsbereichs den Planungskonzeptionen für die städtebauliche Ordnung der Bereiche entlang der Brinkstraße folgt, an bestehende Bebauungspläne anschließt und daher nicht willkürlich verändert bzw. angepasst werden kann.

Für die südlich angrenzenden Grundstücke wurde bereits zwischen der Grenze des Geltungsbereichs und der Landwehrstraße/ Einmündung Bleichstraße die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/V aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 29.06.2010 rechtsverbindlich und überplant – wie der vorliegende Bebauungsplan auch – den Bebauungsplan Nr. 12/V in einem Teilbereich entlang der Brinkstraße. Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1989 und setzt für Kerngebiete (MK) fest, dass Wohnungen in den Erdgeschossen nicht zulässig sind. Die Stadt Lohne lässt derzeit durch ein Planungsbüro prüfen, welche Erdgeschosslagen in der Innenstadt für eine Wohnnutzung infrage kommen. Die Empfehlungen und Ergebnisse hieraus sollen als städtebaulicher Rahmenplan für die Innenstadt beschlossen werden. Die Umsetzung der Ziele erfolgt dann sukzessive über die Änderung der bestehenden Bebauungspläne. Zur Beantwortung der Frage, ob auch der vom Bürger angeregte Bereich für das Wohnen in Erdgeschosslagen zukünftig zur Verfügung stehen soll, bleibt das Ergebnis der Untersuchung abzuwarten.

In der Aussprache vertraten verschiedene Ausschussmitglieder die Auffassung, dass eine Straßenverbindung vom Kreisverkehr bis zum Grundstück des Krankenhauses nicht erforderlich sei.

Andere Ausschussmitglieder begrüßten die geplante Straßenanbindung als vorausschauend sinnvoll für die Erschließung der Grundstücke und des Krankenhauses.

Die Verwaltung erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass die geplante Verkehrsanbindung vom Krankenhaus befürwortet werde.

Beschlussempfehlung:

- a) 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.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 12/V - 3. Änderung für den Bereich östlich der Brinkstraße, südlich der Krankenhausstraße mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lohne wird als Satzung sowie die Begründung hierzu beschlossen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 10 , Nein-Stimmen: 4

**4. Bebauungsplan Nr. 54D für das Gebiet zwischen "Dinklager Straße, Taubenstraße und Im Fang" a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/126/2015**

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54D „Dinklager Straße und Taubenstraße“ sowie die Begründung vom 21.03.2015 bis zum 04.05.2015 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt waren.

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

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

Landkreis Vechta vom 06.05.2015

Zum Städtebau:

Aus der Bilanzierung auf Seite 13 Abbildung 10 der Begründung geht deutlich hervor, dass die Grundfläche im Plangebiet inklusive der zulässigen Überschreitung im Allgemeinen Wohngebiet 11.060 m² und im Mischgebiet 8.800 m² beträgt. Damit liegt die im vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Grundfläche bei insgesamt 19.860 m² und somit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Eine Überprüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Umweltschützende Belange:

Der vom Landkreis vorgeschlagenen Ergänzung der Textlichen Festsetzungen, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der Maßnahmenfläche Garagen, Nebenanlagen sowie Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig sind, wird gefolgt. Der Baugrenzabstand von 3 m wird allerdings auch weiterhin für ausreichend gehalten und beibehalten, da es sich bei der Wallhecke um eine Neuanpflanzung handelt und nicht um alte Gehölzbestände.

Die vom Landkreis angesprochene Gehölzfläche (Wald) im Südwesten des Plangebietes wird von der Stadt als nicht besonders hochwertig eingestuft. Darüber hinaus handelt es sich um eine relativ kleine Fläche von 1.735 m², die an einem anderen Ort im Stadtgebiet ersetzt werden kann. Auf Grund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs räumt die Stadt Lohne in diesem Fall und an dieser Stelle in der Abwägung den dringend benötigten Wohnbauplätzen den Vorrang ein gegenüber dem Erhalt dieser relativ kleinen Waldfläche. Bis zum Satzungsbeschluss wird die erforderliche Aufforstungsfläche nachgewiesen.

Auf Grund der relativ großen Grundstücke im Plangebiet, der Nähe zu älteren Grünanlagen (Rießeler Dorfplatz) sowie der Kombination hieraus und der Tatsache, dass Gärten nicht einzeln zu betrachten sind, wurde die höhere Bewertung von 1,5 vorgenommen. Auch die Annahme von relativ ungestörten Rückzugsräumen beeinflusste diese Bewertung, so dass die Stadt auch weiterhin den o. a. Wertfaktor für die Hausgärten für gerechtfertigt hält. Der Bestandwert für das Kleingewässer wird entsprechend des Hinweises auf den Wertfaktor 3,0 reduziert.

In der Eingriffsbilanzierung wird zukünftig der bisher als standortgerechte Gehölzanpflanzung bezeichnete Bereich als Waldfläche bzw. nach der Waldumwandlung als Acker eingestellt.

Auf dem städtischen Flurstück 69/1, Flur 33 der Gemarkung Lohne wird Ende des Jahres ein neues Stillgewässer mit einer Größe von ca. 250 – 300 m² angelegt. Im Frühjahr 2016 wird dann ggf. vorhandener Amphibienlaich aus dem alten Stillgewässer in dieses neue Gewässer umgesetzt. Damit sollten auch zukünftig die Bestände der bisher ggf. hier lebenden Amphibienpopulationen gesichert sein. Auf Grund der Lage dieses Flurstücks am Waldrand, innerhalb einer extensiven Grünland- und angrenzenden Ackerflächen im Außenbereich wird diesem Amphibiengewässer ein hohes Entwicklungspotential eingeräumt. Darüber hinaus ist nach Ortsbegehung (5.8.2015) des Faunagutachters das im Plangebiet vorhandene Gewässer als naturnahes Stillgewässer (SE) einzustufen. Es handelt sich um ein zeitweise trocken fallendes Gewässer, das von Herbst bis Frühjahr Wasser führt und im Hochsommer ausgetrocknet ist. Demzufolge ist festzuhalten, dass der Teich für eine Besiedlung durch Amphibien mit einem ganzjährigen Wasseraufenthalt nicht in Frage kommt.

Zum Schutz der Fledermausvorkommen wird in die Planzeichnung ein Hinweis auf den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand bezüglich des Schutzes der Eichen aufgenommen. Der artenschutzrechtliche Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.

Immissionsschutz

Die Ställe 3, 5, 6 und 8 entsprechend der Vorabinformationen des TÜV NORD vom 11.06.2014 sind bereits abgebrochen und werden entsprechend einer Vereinbarung mit der Stadt Lohne auch nicht wieder neu aufgebaut. Zukünftig wird in diesem Bereich keine Tierhaltung mehr stattfinden. Aus diesem Grund sind die Ergebnisse aus der Abbildung 6 maßgeblich, die belegen, dass im gesamten Plangebiet die belastungsrelevante Gesamtbelastung nach GIRL von 10% der Jahresstunden eingehalten bzw. weit unterschritten wird.

Wasserwirtschaft

Entsprechend einer Information des OOWV vom 3.3.2015 sind im Plangebiet auf Grund der verhältnismäßig hohen Grundwasserstände und der geringen Sickerleistung des anstehenden Untergrundes Regenwasser-Kanäle erforderlich. Das Oberflächenwasser wird dann über die bestehenden Freigefällekanäle in der Taubenstraße und anschließend über den Finkenweg in die vorhandenen Regenrückhalteanlagen und entsprechend gedrosselt in den Hopener Mühlenbach eingeleitet.

Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung für die Verfüllung von Gräben wird im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig beim Landkreis Vechta beantragt werden.

Der Hinweis bezüglich der Brandbekämpfung und der ausreichenden Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Ausbauplanung beachtet.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 22.04.2015

Der von der Landesbehörde vorgeschlagene Hinweis bezüglich der von der Landesstraße ausgehenden Emissionen wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 07.04.2015

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat zwischenzeitlich ein qualifiziertes schalltechnisches Gutachten (itap vom 11.6.2015, Proj. Nr. 2543-15-b-iz) erstellen lassen, dass hinsichtlich der Gewerbeemissionen zu dem Ergebnis kommt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 4,3 dB(A) überschritten werden. Diese Überschreitung wird von der Stadt Lohne als zumutbar

eingestuft, da in Mischgebieten bei Einhaltung der zugehörigen Orientierungswerte (die um 5 dB(A) höher liegen als bei Allgemeinen Wohngebieten) ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 24.03.2015

Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die erforderlichen Wasserentnahmestellen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta und der freiwilligen Feuerwehr abgestimmt.

Der Stadt Lohne ist bewusst, dass durch die geplante Bebauung der ehemaligen Ackerfläche das bisher stattfindende Brauchtumsfeuer (Osterfeuer) zukünftig hier nicht mehr stattfinden kann.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 01.04.2015

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat zwischenzeitlich ein qualifiziertes schalltechnisches Gutachten (itap vom 119.6.2015, Proj. Nr. 2543-15-b-iz) erstellen lassen, das hinsichtlich der Gewerbeemissionen zu dem Ergebnis kommt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 4,3 dB(A) überschritten werden. Diese Überschreitung wird von der Stadt Lohne als zumutbar eingestuft, da in Mischgebieten bei Einhaltung der zugehörigen Orientierungswerte (die um 5 dB(A) höher liegen als bei Allgemeinen Wohngebieten) ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 30.03.2015

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 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.

OOWV vom 26.05.2015

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

In der Aussprache wies ein Ausschussmitglied auf die Grundwasserproblematik im Plangebiet hin.

Auf entsprechende Anfrage erläuterte die Verwaltung, dass für die Gehölzfläche im Südwesten des Plangebietes eine Ausgleichsfläche in Ehrendorf geschaffen werde.

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 54D für das Gebiet zwischen „Dinklager Straße, Taubenstraße und Im Fang“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung hierzu wird als Satzung beschlossen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Enthaltungen: 3

**5. Bebauungsplan Nr. 151 für den Bereich "Clemens-August-Straße";
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 und 3
Satz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen
Anregungen,
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/127/2015**

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 151 für den Bereich „Clemens-August-Straße“ sowie die Begründung vom 17.06.2015 bis zum 31.07.2015 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt waren.

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

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

Landkreis Vechta vom 30.07.2015**Zum Immissionsschutz:**

Im Bebauungsplan Nr. 10 aus dem Jahr 1964 wurde bereits ein GI und die erste nordöstliche Bauzeile aus dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 151 als WA festgesetzt. Zwischen diesen beiden Nutzungen wurde damals schon ein 10 m breiter Grünstreifen als Trennungsbereich festgesetzt, der im aktuellen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage übernommen wurde. Auf Grund der bereits seit 1947 begonnenen Wohnbebauung an der Schürmannstraße und der Clemens-August-Straße ist davon auszugehen, dass nach dem Gebot der Rücksichtnahme eine uneingeschränkte industriegebietstypische Nutzung allein auf Grund der bereits vorhandenen Wohnhäuser nicht möglich ist. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der Stadt bisher keine Hinweise zu Nutzungskonflikten bezüglich Lärm- oder Geruchsemissionen zwischen dem Industrie- und dem Wohngebiet vorliegen. Im Rahmen heutiger Planungsgrundsätze wie der Schonung der Ressource Boden, hält die Stadt es deshalb für vertretbar, auch in diesem Wohnquartier eine moderate Nachverdichtung mit Wohnhäusern zu ermöglichen.

Auch das Gewerbeaufsichtsamt hat keine Bedenken zu der Planung vorgetragen.

Umweltschützende Belange:

Der Baugrenzabstand von 3 m wird auch weiterhin für ausreichend gehalten und beibehalten, da im direkten Grenzbereich zwischen Wohnbau- und Grünfläche keine größeren erhaltenswerte Gehölze vorhanden sind und die öffentliche Grünfläche nach Rechtskraft des Bebauungsplans neu bepflanzt werden wird. Kronentraufbereiche von Großgehölzen sind also nicht betroffen und für Neuanpflanzungen reicht ein Baugrenzabstand von 3 m aus.

Zum Planentwurf:

In allen aktuellen Bebauungsplänen der Innenentwicklung wurde eine örtliche Bauvorschrift zum Verbot von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Staffelgeschossen getroffen, um die vorhandene i.d.R. eineinhalbgeschossige Bauweise nicht durch in der Außenansicht dreigeschossige Gebäude zu beeinträchtigen. Dies würde nicht in das gewachsene Siedlungsbild Lohnes passen und gleichzeitig könnte damit durch Blickbeziehungen die Privatsphäre der benachbarten Gartenbereiche gestört werden.

Die örtliche Bauvorschrift zur Zurückhaltung des Oberflächenwassers wird nicht geändert, da seit Jahren in der Stadt Lohne aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen in der Bauleitplanung, da wo es möglich ist, die Versickerung bzw. die Rückhaltung von Oberflächenwasser praktiziert wird.

Der Hinweis auf den Bußgeldtatbestand wird unter den Hinweisen aufgenommen.

EWE Netz GmbH vom 04.08.2015

Die Hinweise der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.07.2015

Die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

OOWV vom 08.07.2015

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 17.06.2015

Im Rahmen ggf. weiterer Erschließungsmaßnahmen werden die erforderlichen Wasserentnahmestellen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta und der freiwilligen Feuerwehr abgestimmt.

Beschlussempfehlung:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 151 für den Bereich „Clemens-August-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung hierzu wird als Satzung beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

**6. Bebauungsplan Nr. 141 für den Bereich "Dreschkamp" hier:
Infoveranstaltung für die Nachbarn des Geltungsbereiches
Vorlage: 61/125/2015**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.04.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 für den Bereich „Dreschkamp“ mit der Einschränkung „sofern von Kroger Handwerksbetrieben ein entsprechender Antrag gestellt wird“ beschlossen.

In einem Gespräch im Rathaus mit zwei selbständigen Handwerksmeistern zur Abklärung des Interesses an einer gewerblichen Baufläche in diesem Bereich hat einer der Beteiligten signalisiert, kein Interesse an einer Fläche zu haben, während der andere Handwerksmeister Interesse an einer Fläche in Kroge bekundete.

Daher wurden die an das Plangebiet angrenzenden Nachbarn zu einem Informationsgespräch am 23. Juli 2015 von der Verwaltung ins Rathaus eingeladen, um sie frühzeitig in die Planung einzubinden.

Von den Nachbarn wurde angezweifelt, ob von den beiden in Rede stehenden Kroger Handwerksbetrieben (Metallbauer und Elektriker) überhaupt noch Interesse bestehen würde, sich auf die Fläche im Dreschkamp anzusiedeln. Darüber hinaus gab es eine grundsätzliche Gegenwehr bezüglich der Ansiedlung von Handwerksbetrieben in diesem Bereich. Es wurden Befürchtungen zu Geruchs- und Geräuschemissionen geäußert und festgestellt, dass eine größere Fläche für die Ansiedlung eines Gewerbegebietes viel besser geeignet wäre. Nach Meinung der Anwohner sei diese Fläche mit acht Familien in der Nachbarschaft als Gewerbegebiet nicht geeignet. Es wurde die Beibehaltung des Status Quo gefordert und ggf. eine massive Gegenwehr gegen eine Gewerbegebietsplanung angekündigt. „Vergessen Sie den Dreschkamp und die Sache ist ok“ (Aussage eines Nachbarn).

Angesichts der geringen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Kroge wird empfohlen, das Planverfahren nicht weiter fortzuführen.

Ein Ausschussmitglied vertrat die Auffassung, dass hier unnötigerweise Planungskosten verursacht wurden.

Bürgermeister Gerdemeyer führte dazu aus, dass aufgrund des seinerzeitigen Prüfauftrages Flächen in Kroge/Ehrendorf für eine mögliche Gewerbegebietsausweisung untersucht werden sollten. Darauf hin wurden verschiedene Flächen untersucht. Im Ergebnis habe sich nach heutigem Stand jedoch ergeben, dass geeignete Flächen in Kroge/Ehrendorf nicht zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 für den Bereich Dreschkamp wird aufgehoben.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14

**7. Zustimmung zu Bauvorhaben; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage als Ersatzbau, Diepholzer Straße 26
Vorlage: 65/276/2015**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage als Ersatzbau für ein älteres Wohn-/Geschäftshaus beantragt sei. Der Ersatzbau wird mit 1 ca. Meter Abstand neben dem derzeit bestehenden Wohnhaus errichtet. Der Altbau wird abgebrochen.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich der Stadt Lohne und ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Der Ersatz des abzubrechenden Gebäudes ist zulässig, da nach Auffassung des Landkreises Vechta eine Sanierung unwirtschaftlich ist.

Das Grundstück liegt in der Ortslage Kroge und wird im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage als Ersatzbau wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

**8. Kreisverkehrsgestaltung L 848 Bakumer Straße / L 861 Dinklager Landstraße
Vorlage: 66/105/2015**

Die Verwaltung erläuterte, dass seit einiger Zeit die Bestrebung bestehe, den Kreisverkehrsplatz am Knotenpunkt der Straßen Dinklager Landstraße, Bokerner Damm und der Bakumer Straße gemeinsam mit der Stadt Vechta und der Gemeinde Bakum neu zu gestalten, da sich dort die Gemeindegrenzen treffen und jede Kommune einen Anteil an diesem Kreisverkehr hat.

Zurzeit ist die Fläche mit Bodendeckern und Sträuchern bepflanzt. Zudem haben sich einige Wildsämmlinge etablieren können. Die momentane Bepflanzung ist konzeptlos und wirkt ungepflegt. Durch den minimal betriebenen Unterhaltungsaufwand zur Pflege des Kreisverkehrsplatzes ist die Bepflanzung über die Jahre unansehnlich geworden.

Zur Umgestaltung des Kreisverkehrs ist verwaltungsseitig ein Konzept entwickelt worden, welches vorab unter den Gemeinden abgestimmt wurde und anhand einer Präsentation vorgestellt wurde.

Vorgesehen sei, bei der Gestaltung des Kreisverkehrsplatzes die drei Ortschaften, bzw. das dortige Aufeinandertreffen der Gemeindegrenzen widerzuspiegeln. Das Hauptgestaltungselement ist dabei ein Gefüge aus drei Cortenstahlplatten (Höhe ca. 3,5 m), in denen jeweils der Name und das Wappen des Ortes ausgefräst ist. Die drei Platten symbolisieren die drei Gemeinden und zeigen mit einer Seite in die Richtung der jeweiligen Ortschaft, mit der anderen zum Mittelpunkt des Kreisverkehrs.

Begleitet wird diese Konstruktion von einer ansprechenden und pflegeleichten Staudenpflanzung. Die verschiedenen Stauden sind in ihrer Blütezeit, Höhe, Blatt- und Blütenfarbe aufeinander abgestimmt und sorgen zusammen mit einer Blumenzwiebelpflanzung für einen ganzjährigen Blühaspekt.

Auf der restlichen Fläche des Kreisverkehrs erfolgt eine Raseneinsaat. Um die Pflege zu erleichtern und der Staudenpflanzung eine saubere Einfassung zu geben ist eine Begrenzung aus Cortenstahlbändern vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der vorgestellten Umgestaltung des Kreisverkehrs wird zugestimmt. Die Kosten sind auf die beteiligten Städte Vechta und Lohne sowie auf die Gemeinde Bakum aufzuteilen.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14

9. Antrag der SPD-Fraktion auf Wiederherstellung des Radweges im Bereich Fuhrenkamp Vorlage: 66/109/2015

Ein Sprecher der SPD-Fraktion erläuterte den Antrag auf Wiederherstellung des Radweges entlang der Straße Fuhrenkamp. Der Antrag ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Die Verwaltung erläuterte, dass der Radweg vor ca. 30 Jahren vom Landkreis Vechta im Rahmen einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme angelegt wurde.

Vorgeschlagen wurde, den Radweg im Rahmen der geplanten Straßenbereisung zu besichtigen. Die Bereisung soll am 09.10.2015 stattfinden und die Einladung in den nächsten Tagen verschickt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Entscheidung über die Wiederherstellung des Radweges entlang der Straße Fuhrenkamp wird zurückgestellt. Zunächst soll der Radweg im Rahmen der Straßenbereisung besichtigt werden.

zurückgestellt
Ja-Stimmen: 14

10. Konzept zur Sicherung aller Bahnübergänge in der Stadt Lohne - Information zum Sachstand Vorlage: 60/104/2015/1

Die Verwaltung erläuterte, dass das Konzept zur Sicherung aller Bahnübergänge in der Stadt Lohne zwischenzeitlich den Betroffenen vorgestellt wurde.

In der Informationsveranstaltung für die Bahnübergänge Pohlwiesendamm und Brettberger Aue wurde von Anliegern und betroffenen Landwirten gefordert, beide Bahnübergänge zu erhalten.

Um hier gegenüber der Bahn nachvollziehbare Argumente zu haben, werde zur Zeit ermittelt, welche Nachteile bei der Schließung des einen oder anderen Bahnüberganges entstehen.

In der Informationsveranstaltung für die Bahnübergänge Dobbenweg und Gemeindestraße Nr. 533 wurde schnell deutlich, dass der Einbau einer Umlaufsperre und damit die Schließung für den Kfz-Verkehr des Bahnüberganges an der Gemeindestraße Nr. 533 unproblematisch sei. Die Nutzung des Bahnüberganges Dobbenweg mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen müsse jedoch weiterhin möglich sein.

Auf Nachfrage hat die Bahn mitgeteilt, dass es möglich sei, diese beiden Verfahren (Südlohne und Krimpenfort) gesondert durchzuführen, hat jedoch auch zum Ausdruck gebracht, dass die vollständige Aufhebung des Bahnüberganges an der Gemeindestraße Nr. 533 angestrebt werde.

In der Aussprache führte Bürgermeister Gerdsmeyer aus, dass der Bahnübergang an der Gemeindestraße Nr. 533 aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens gänzlich aufgehoben werden sollte.

Beschlussvorschlag:

Der Bahnübergang Dobbenweg soll mit einer Schrankenanlage technisch gesichert und der Bahnübergang an der Gemeindestraße Nr. 533 aufgehoben werden.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14

11. Mitteilungen und Anfragen

11.1. Errichtung von Wohnungen an der Lindenstraße (ehem. Asbree)

Auf entsprechende Anfrage teilte die Verwaltung mit, dass die Planung für das Bauvorhaben zur Zeit überarbeitet wird.

11.2. Errichtung eines Flüchtlingswohnheimes

Die Verwaltung teilte mit, dass zur Zeit die Erdarbeiten für das Bauvorhaben durchgeführt werden. Mit der Fertigstellung des Gebäudes sei im Frühjahr 2016 zu rechnen.

11.3. Inanspruchnahme von Wegerandstreifen durch Landwirte

Bürgermeister Gerdesmeyer führte aus, dass die Liegenschaftsabteilung beauftragt wurde, für die Gemeindestraßen im Außenbereich eine Überprüfung vorzunehmen und diese sehr zeitaufwändige Prüfung noch nicht abgeschlossen sei.

11.4. ACTION Markt an der Dinklager Straße

Auf entsprechende Anfrage erläuterte Bürgermeister Gerdesmeyer, dass vom Investor bislang kein konkreter Antrag gestellt wurde.

Tobias Gerdesmeyer
Bürgermeister

Clemens Rottinghaus
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst
Protokollführer