

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 08.09.2020  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 20:11 Uhr  
Ort, Raum: Realschule, Meyerhofstraße 6

### **Anwesend:**

#### Bürgermeister

Herr Tobias Gerdesmeyer

#### Vorsitzender

Herr Walter Bokern

#### Ausschussmitglieder

Herr Tobias Beckhelling

Herr Stephan Blömer

Herr Frank Bruns

Vertretung für Herrn Christian Meyer

Herr Norbert Hinzke

Vertretung für Herrn Christian Fahling

Herr Eckhard Knospe

Frau Stefanie Kröger

Vertretung für Frau Henrike Theilen

Herr Walter Mennewisch

Herr Reinhard Mertineit

Herr Dr. Lutz Neubauer (Grundmandat)

bis TOP 4.

Herr Konrad Rohe

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Thomas Schlarmann

Herr Walter Sieveke

Herr Michael Zobel

#### Beratende Mitglieder

Herr Jürgen Göttke-Krogmann

#### Verwaltung

Herr Gert Kühling

Herr Ralf Blömer

Herr Franz-Josef Bornhorst

Herr Matthias Reinkober

### **Abwesend:**

#### Ausschussmitglieder

Herr Christian Fahling

Herr Christian Meyer

Frau Henrike Theilen

**Tagesordnung:****Öffentlich**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 21.07.2020
3. 74. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne und Bebauungsplan Nr. 20E – 1. Änderung für den Bereich zwischen der Keetstraße und der Meyerhofstraße  
Vorlage: 61/021/2020
4. Zustimmung zu Bauvorhaben; Nutzungsänderung eines vorhandenen Hühnerstalles, eines vorhandenen Kükenaufzuchtstalles und einer vorhandenen Remise zu nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, Stockhoffs Damm (Zerhusen) 9  
Vorlage: 65/054/2020
5. Zustimmung zu Bauvorhaben; Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG); Antrag auf Genehmigung zur wesent. Änd. einer Anlage zur Herstellung v. Nahrungsmitteln mit einer beabsichtigten Produktionskapazität von 165 t/d in 49393 Lohne, Brägeler Straße 110 / Am Greivingsberg, (Nr. 7.34.1EG des Anhangs 1 der 4. BImSchV)  
Vorlage: 65/059/2020
6. Mitteilungen und Anfragen
  - 6.1. Verkehrszeichen im Bereich Bittgang
  - 6.2. Archäologische Funde BVH Nyhuis
  - 6.3. Radweg Bergweg

**Öffentlich****1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung**

Ausschussvorsitzender Bokern eröffnete die Sitzung und begrüßte die Zuhörer. Er stellte fest, dass die Ausschussmitglieder ordnungsgemäß durch Einladung vom 27.08.2020 eingeladen wurden. Zeit, Ort und Tagesordnung wurden öffentlich in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgegeben. Die Beschlussfähigkeit wurde festgestellt.

In der heutigen Sitzung soll Frau Henrike Theilen von Frau Stefanie Kröger vertreten werden. Diese Vertretungsregelung bedarf der Zustimmung des Ausschusses, da Frau Kröger keine reguläre Vertreterin ist. Der Vertretungsregelung wurde sodann mit 13 Jastimmen zugestimmt.

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 14

**2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 21.07.2020**

Von einem Ausschussmitglied wurde angemerkt, dass zu verschiedenen Tagesordnungspunkten im Bauausschuss ein Beschlussvorschlag dahingehend gefasst worden sei, dass der entsprechende Beschluss des Verwaltungsausschusses im Umlaufverfahren gefasst werden sollte. Nach seiner Auffassung sei die Wahl des Beschlusses dem Verwaltungsausschuss vorbehalten und könne nicht durch den Bauausschuss bestimmt werden.

Bürgermeister Gerdesmeyer führte dazu aus, dass der Beschlussvorschlag des Bauausschusses als Empfehlung zu sehen sei und keine Bindungswirkung entfalte.

mehrheitlich beschlossen  
Ja-Stimmen: 11 , Enthaltungen: 3

**3. 74. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne und Bebauungsplan Nr. 20E – 1. Änderung für den Bereich zwischen der Keetstraße und der Meyerhofstraße  
Vorlage: 61/021/2020**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende den Investor, Herrn Küstermeyer, Herrn Adler, Bünting AG, Herrn Ramsauer, Planungsbüro NWP, Herrn Ramm, Ingenieurplanung Nordwest, Herrn Tornow, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege und Verkehrssicherheit von Bäumen (LWK Niedersachsen), Herrn Blatt, Horeis und Blatt Garten- und Landschaftsarchitekten, Herrn Knopf, Architekturbüro Beyer + Freitag + Zeh, Frau Staiger, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) sowie Herrn Taesler, Ing.-Büro für Energietechnik und Lärmschutz.

Die Verwaltung erläuterte, dass der Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplans '80 der Stadt Lohne und des Bebauungsplans Nr. 20E – 1. Änderung für den Bereich zwischen

der Keetstraße und der Meyerhofstraße sowie die Begründungen hierzu vom 27.06.2018 bis zum 17.08.2018 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt waren.

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

- a) 74. Änderung des Flächennutzungsplans '80
- b) Bebauungsplan Nr. 20E – 1. Änderung

### **Landkreis Vechta vom 17.08.2018 zu a) und b)**

#### Raumordnung

Der **Landkreis Vechta** fordert zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan ergänzende Aussagen zur Einhaltung des Kongruenzgebotes für Sortimente des **aperiodischen** Bedarfs gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 7 LROP ein (auch vom Landkreis Diepholz und von der IHK angeregt).

Die Angebotsschwerpunkte bei familia und dem geplanten Drogeriemarkt liegen auf dem **periodischen** Bedarf und hier insbesondere auf Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Auch die bisher bekannten Konzessionäre (Bäckerfiliale, Blumenfiliale, Tabakwaren, Zeitungen/Zeitschriften) führen ausschließlich **periodische** Sortimente.

Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorhaben wird das Kongruenzgebot für die Vorhaben von dem Gutachter GMA wie folgt bewertet:

„Das Einzugsgebiet von Familia und des Drogeriemarktes dm erstreckt sich auf Lohne, Dinklage und Ortsteile von Steinfeld. In den periodischen Sortimenten ist nach den landesplanerischen Vorgaben der grundzentrale Kongruenzraum, also nur die Stadt Lohne, ausschlaggebend. Lediglich 30 % des Vorhabenumsatzes dürfen von außerhalb der Stadt Lohne generiert werden. Bei Familia werden etwa 74 % und beim geplanten Drogeriemarkt etwa 76 % des Umsatzes mit Verbrauchern aus Lohne erzielt, so dass das Kongruenzgebot eingehalten wird.“

In den Bestandsobjekten entfällt eine Verkaufsfläche von ca. 72 % auf Sortimente des periodischen Bedarfs. Die Verkaufsfläche dieser Sortimente wird um ca. 1.100 m<sup>2</sup> erhöht, wovon der überwiegende Teil auf das klassische Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Die Verkaufsfläche der Sortimente des aperiodischen Bedarfs wird hingegen verkleinert. So entfallen einzelne Sortimente wie Bau- und Heimwerkerartikel, Gartenbedarf. Auch bei Haushaltswaren wird eine Reduzierung vorgenommen. Während in den Bestandsobjekten die Verkaufsfläche des aperiodischen Bedarfs noch ein Viertel ausmachte, wird diese im neuen Markt auf ca. 15 % reduziert.

Lediglich bei den Flächen der Konzessionäre könnte eine Fläche von ca. 160 m<sup>2</sup> durch einen Betreiber mit aperiodischen Sortimenten, z. B. Bekleidung, belegt werden. Da diese Fläche allerdings im Vergleich zu den übrigen Flächen aufgrund relativer Kleinteiligkeit eher nachrangig zu beurteilen ist, hält der Gutachter (Gesellschaft für Marketing und Absatzforschung –GMA) die Abgrenzung eines Kongruenzraumes für aperiodische Sortimente an diesem Standort nicht für notwendig. „Bezogen auf die aperiodischen Sortimente, welche bei familia geführt werden, sind keine gravierenden Umsatzsteigerungen zu erwarten, da die Verkaufsfläche sogar verkleinert wird“ (s. S.31 Auswirkungsanalyse GMA). Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen ist davon auszugehen, dass das Kongruenzgebot auch für aperiodische Sortimente eingehalten wird.

Die Begründungen zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 20 E - 1. Änderung werden entsprechend ergänzt.

### Städtebau

Aus Sicht des Städtebaus fragte der Landkreis Vechta nach dem Umgang mit dem Altstandort familia. Insbesondere sollte dargelegt werden, inwiefern hier zukünftig Einzelhandelsnutzungen zulässig wären.

Bezüglich der Altimmoblie des Familia hat die BBE Handelsberatung im Rahmen ihrer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019/2020 Folgendes ausgeführt:

„Der aktuelle familia-Standort steht nach erfolgter Verlagerung unter Bestandsschutz, sodass hier theoretisch wieder ein Lebensmittelmarkt eröffnen könnte. Die Gutachter raten jedoch davon ab, diesen Standortbereich weiterhin mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu bespielen und empfehlen stattdessen die planerische Anpassung (soweit möglich) bzw. Umnutzung für Freizeitangebote oder für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel“.

Vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans wird die Stadt Lohne durch städtebaulichen Vertrag und ggf. durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sicherstellen, dass auf den Flächen des Altstandortes kein Lebensmitteleinzelhandel und kein Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten möglich wird.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass bereits eine vertragliche Vereinbarung zwischen Bunting und dem Eigentümer des Altstandortes geschlossen wurde mit der Maßgabe, dass auf dem Altstandort nach Räumung kein Lebensmitteleinzelhandel für die Dauer von 20 Jahren mehr betrieben werden darf.

Infolge der Verlagerung von Familia sind mit Blick auf eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im Lohner Westen potenzielle Ansiedlungsstandorte für einen Nahversorger, wie u.a. den Standortbereich Action oder der Eckbereich Im Fang/Dinklager Straße, geprüft worden. Bei dieser Prüfung hat sich der Bereich westlich des Action Marktes als potentiell geeigneter Nahversorgungsstandort herausgestellt. Hierfür wurde bereits die Aufstellung einer Änderungsplanung, mit dem Ziel der Errichtung eines Nahversorgers beschlossen. Grundsätzlich sehen die Gutachter Potenziale für weitere Neuansiedelungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Jedoch sollten Änderungen und Erweiterungen vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Wettbewerbsstruktur maßvoll gehalten werden und ggf. einer gutachterlichen Prüfung unterzogen werden.

### Umweltschutz

Aus Sicht der umweltschützende Belange wurde die Inanspruchnahme von Teilen der Hofgehölze der Hofstelle Küstermeyer kritisch gesehen.

Von einem Dipl. –Forstwirt der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung wurde im Dezember 2019 / Januar 2020 ein Gutachten zur Feststellung der Verkehrssicherheit von 155 Bäumen auf dem Gelände und im Umfeld des zukünftigen Familia – Marktes an der Meyerhofstraße erarbeitet. In der Zusammenfassung auf S. 32 dieses Gutachtens wird festgestellt, dass von den 155 Bäumen umgehend oder kurzfristig 45 Bäume auf Grund Ihres Zustandes (abgestorben, krank durch Pilzbefall etc.) zu entnehmen sind. Darüber hinaus empfiehlt der Gutachter weitere 65 Bäume auf Grund nicht mehr vorhandener Stand-, Verkehrssicherheit (durch veränderte Bedingungen) ebenfalls zu entnehmen.

Auf Grund der **Priorität der Entwicklung des Hauptzentrums** (s. Einzelhandelskonzept (EHK) Fortschreibung 2019/2020, BBE, S. 48), in dem der zentrale Versorgungsbereich die

Funktion eines Vorrangstandortes für die Weiterentwicklung des (großflächigen) Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten zugewiesen wird und gleichzeitig auch Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung im Umfeld übernehmen soll sowie einer klaren Priorisierung des Standortes Hofstelle Küstermeyer gegenüber dem Alternativstandort Ruholl Meistermann durch den Landkreis Vechta (s. Mail vom 7.11.2019) und der IHK (s. Mail vom 11.11.2019) ist zur Umsetzung der vorliegenden Planung die Nutzbarkeit eines Teils der Waldflächen zwingend erforderlich. Alternative Flächen in der erforderlichen Größenordnung stehen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne nicht zur Verfügung. Auch eine potentielle Erweiterung des Altstandortes wird sowohl vom Landkreis Vechta (Mail vom 25.11.2019) als auch von der IHK (Mail vom 25.11.2019) abgelehnt (s. Anlagen).

Darüber hinaus bleibt festzustellen, dass die Stadt Lohne den vorliegenden Standort in der Innenstadt und im zentralen Versorgungsbereich mit direkter Anbindung an die Fußgängerzone (s. Masterplan Horeis+Blatt) als einen elementaren Baustein für eine Revitalisierung der Lohner Innenstadt betrachtet. Dies wird auch durch Aussagen des BBE Einzelhandelsgutachters untermauert. „Die künftige Entwicklung des gesamten Einzelhandelsstandortes Lohne wird im Wesentlichen davon abhängen, in welchem Maße die Ausstrahlungskraft des Haupteinkaufsbereiches erhalten und ggf. gesteigert werden kann. Wichtige Funktionen haben die bestehenden großflächigen Versorgungsstandorte im nördlichen Bereich (E-Center und perspektivisch familia) des Zentralen Versorgungsbereiches. Zur nachhaltigen Funktionsstabilisierung und –sicherung empfiehlt die BBE Handelsberatung grundsätzlich eine weitere Konzentration und Verdichtung des Einzelhandels auf den Zentralen Versorgungsbereich“.

Als Kompensation der im Bereich der Hofstelle derzeit noch vorhandene Waldfläche mit einer Größe von 3.850 qm wird auf dem Flurstück 290/1, Flur 26 Gemarkung Lohne nördlich des Bruchwegs eine Ersatzwaldaufforstung im Verhältnis 1 : 1,5 vorgenommen. Nach Auskunft des Planungsbüros NWP ist diese Fläche für eine Waldaufforstung geeignet. Zur Sicherung dieser Waldersatzfläche wird diese in der Planzeichnung als nachrichtlicher Hinweis aufgenommen sowie durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abgesichert.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass der Umfang der Eingriffe in das Hofgehölz mit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Vechta abgestimmt worden ist.

Überdies sieht ein vom Landschaftsarchitekten Horeis und Blatt ausgearbeiteter **Masterplan PROJEKTENTWICKLUNG FAMILA LOHNE**, eine Neubepflanzung auf der Hofstelle mit ca. 100 z.T. großkronigen Laubbäumen (z.B. Stieleichen) und trockenheitsverträglichen Straßenbäumen (z.B. Feldahorn) vor.

Zu den avifaunistischen Erhebungen ist nach Rücksprache mit dem Biologen folgendes festzuhalten. Es haben Kartiertermine im späteren Frühjahr 2015 stattgefunden, Jungtiere o. ä. wären dabei aufgefallen. Auch in einer weiteren Anfang April durchgeführten faunistischen Potentialansprache 2015 wurden weder Eulen- noch Spechtarten angetroffen, es wurde lediglich der Buntspecht als potentieller Kolonist vermerkt.

Die Stadt Lohne wird dennoch im Frühjahr nächsten Jahres in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta die noch fehlenden avifaunistischen Kartierungen durchführen.

In der Stellungnahme des **Landkreis Vechta** vom 17.08.2018 zum Bebauungsplan wird ein größerer Abstand der Stellplatzanlage im Südwesten zur denkmalgeschützten Hofstelle Küstermeyer sowie die Festsetzung einer heckenartigen Anpflanzung gefordert. Dem wurde durch eine Anpassung der Vorhabenplanung (Lageplan vom 18.09.2019 und Masterplanung 2020) gefolgt, die Planzeichnung zum Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Ein vom Landkreis Vechta gefordertes Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt. Dabei wird das anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten und falls möglich versickert oder aber gedrosselt in den vorhandenen Oberflächenwasserkanal abgeleitet. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt. Zudem wird das Lärmgutachten hinsichtlich der fehlerhaften Ortsangaben für die Verflüssigereinheit der Kühlung des LIDL Marktes redaktionell korrigiert.

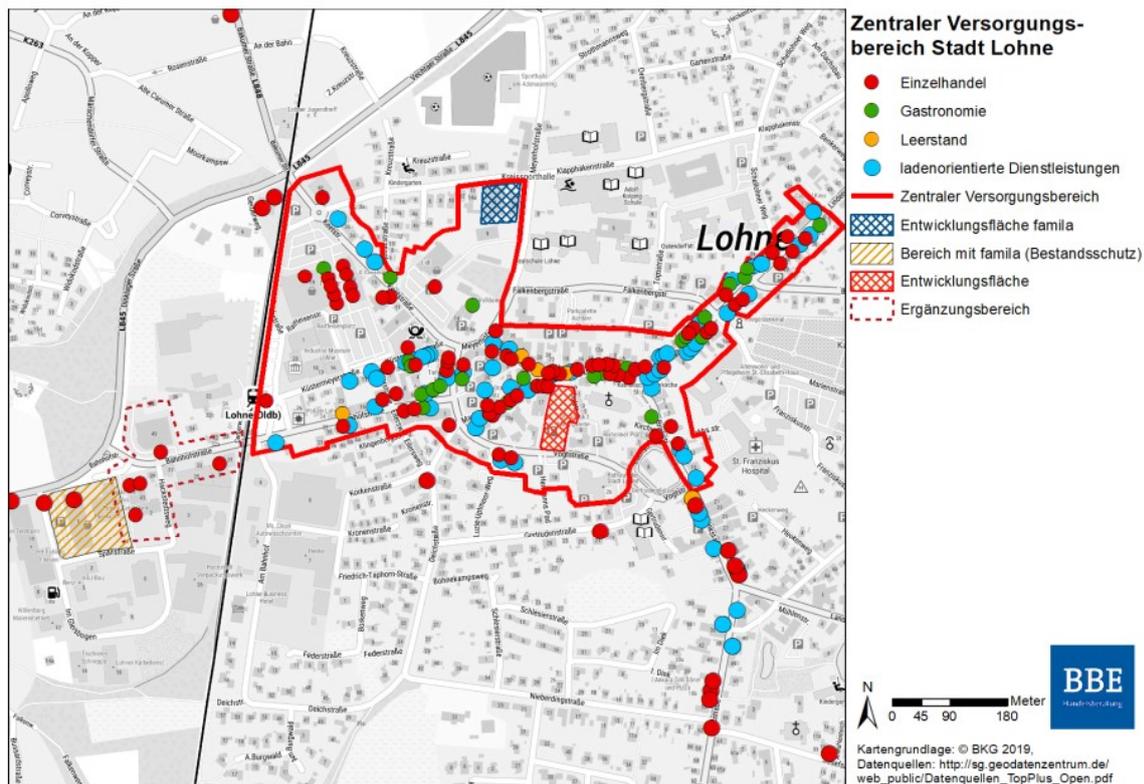
### Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 24.08.2018 zu a) und b)

Die IHK weist darauf hin, dass die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 nicht beschlossen wurde. Das Vorhaben würde demzufolge nur z. T. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen (ZVB). In ZVB gilt nicht die Agglomerationsregel des LROP 2017. Der geplante neue ZVB würde überdimensioniert erscheinen.

Die Stadt Lohne verweist darauf, dass gemäß BBE-Gutachten 2019/2020 sich der Standort nunmehr innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne befindet. Darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass der geplante Drogeriemarkt eine max. Verkaufsfläche von 700 qm erhält und sich somit die Gesamtverkaufsfläche um 300 qm auf nunmehr 5.750 qm verringert.

Bezüglich der Standortwahl sowie der Nachnutzung der Altimmoblie Familia wird auf die Abwägung des Landkreises Vechta verwiesen.

**Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Lohne**



Die weiterhin festgestellten Differenzen von Windfang und Mall zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Einzelhandelsgutachten der GMA (Differenz zwischen 500 m<sup>2</sup> bzw. 600 m<sup>2</sup>) werden entsprechend korrigiert. Die textliche Festsetzung bzgl. der Größe von Windfang/mall wird entsprechend angepasst (max. 600 m<sup>2</sup>).

Nach Aussage der IHK wären auch die Berechnungen und Grundlagen zum Umsatz des Vorhabens und dessen Herkunft nicht nachvollziehbar. Auf den Seiten 27 - 29 der aktualisierten Auswirkungsanalyse wird aber nunmehr das methodische Vorgehen hinsichtlich der Umsatzprognose und der Umsatzherkunft erläutert. Die Umsatzherkunft (in %) wurde dabei auf den prognostizierten Gesamtumsatz bezogen. Da für den familia-Markt und den geplanten dm Drogeriemarkt jeweils eine eigene Umsatzprognose erstellt wurde, fallen die Werte unterschiedlich aus.

Im Weiteren werden Aussagen zur Verträglichkeit der Verkaufsflächen für Konzessionäre nach Kenntnisstand darüber, wer diese betreibt, ergänzt. Diese Verkaufsflächen könnten ggf. durch einen Betreiber mit aperiodischen Sortimenten, z. B. Bekleidung, belegt werden. Da diese Fläche allerdings im Vergleich zu den übrigen Flächen eher nachrangig zu werten ist, werden relevante Auswirkungen nicht erwartet. Zudem liegt das Vorhaben nunmehr innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne, so dass hier auch zentrenrelevante Nutzungen zulässig sind.

Konkret soll laut der IHK das Sortiment „Spielwaren“ näher beleuchtet werden. Das Segment „Spielwaren“ fällt lt. GMA bereits unter die allgemeine Betrachtung zentrenrelevanter Sortimente.

Da sich nun aber der Betreiber des Drogeriemarktes geändert und zudem die Verkaufsfläche um 300 qm reduziert hat, wird das Sortiment Spielwaren nicht mehr geführt.

Beim geplanten Drogeriemarkt dm entfällt im aperiodischen Bedarf die Verkaufsfläche auf das Sortiment Baby-Bekleidung, Haushaltswaren und Fotobedarf, woraus ein Umsatz von ca. 0,5 Mio. € p.a. resultiert. Dieser Umsatz wird zu Lasten der Filiale Ernsting's family und des Textilhauses Leffers und des E-Centers gehen. Aufgaben dieser Betriebe infolge der Ansiedlung sind nicht zu befürchten.

Der Anregung, das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ statt „Verbrauchermarkt“ festzusetzen, wird nicht gefolgt. Die Kommunen besitzen einen hier relativ großen Spielraum bei der Bezeichnung der Zweckbestimmung ihrer Sondergebiete, diesen nutzt die Stadt Lohne aus. Ein „Einkaufszentrum“ muss lt. gängiger Rechtsprechung zudem über mindestens drei Betriebe verfügen. Das muss im vorliegenden Sondergebiet des familia-Marktes nicht (permanent) gegeben sein. Da die Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ auch von den Fachbehörden (Landkreis Vechta, Landkreis Diepholz) nicht infrage gestellt wurde, bleibt die getroffene Zweckbestimmung bestehen.

Der Anregung, die Randsortimente auf 10% der Gesamt-VK zu deckeln, wird nicht gefolgt. Die Festsetzung des Anteils an nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten (max. 30%) der Gesamt-VK erfolgt vorhabenorientiert und ist spezifisch für diese Art von Verbrauchermärkten. Da es sich zudem um einen Standort im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne handelt, entfällt auch die Maßgabe des LROPs 2017, wonach die Höchstgrenze für zentrenrelevante Sortimente bei Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht-integrierten Standorten auf maximal 10 %, maximal dabei auf 800 qm zu beschränken ist.

Der Anregung, die Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (3. Spiegelstrich) aus der Auflistung der zulässigen Nutzungen zu streichen, wird nicht gefolgt, da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, der diese Angebote nicht ausschließen soll. Entsprechende Angebote wirken sich zudem nicht schädlich auf den zentralen Versorgungsbereich aus.

Weiterhin wird der Anregung, die Festsetzung „Aktionsware ist zulässig“ zu streichen, nicht gefolgt. Die getroffene Festsetzung dient der Rechtsicherheit zum Aktionsverkauf z. B. zu Weihnachten, Ostern oder Silvester. Aktionsware kann z. B. auch in der Mall angeboten werden. Die Festsetzung dient der Vermeidung von Unklarheiten bzgl. der Nutzungen einzelner Flächen.

Die „Lohner Liste“ und damit auch das von der BBE erstellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019/2020) für die Stadt Lohne wurde vom Rat der Stadt am 17.6.2020 beschlossen.

#### **Landkreis Diepholz vom 14.08.2018 zu a) und b)**

Die Hinweise des Landkreises Diepholz werden zur Kenntnis genommen. Für die städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens ist jedoch entscheidend, ob es sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) im Sinne des § 11 BauNVO Abs. 3 befindet oder nicht. Wenn ein Vorhaben innerhalb eines ZVB verortet ist, gilt nicht die Agglomerationsregel des LROP 2017. Gemäß der vom Rat beschlossenen Fortschreibung 2019/2020 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (BBE-Gutachten 2019/2020) befindet sich der Standort nunmehr innerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne.

Weiterhin fehlt lt. Landkreis Diepholz eine Auseinandersetzung mit dem Kongruenzgebot aperiodischer Sortimente (Abwägung hierzu siehe Landkreis Vechta). Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entsprechende Aussagen ergänzt (s.a. Auswirkungsanalyse GMA S. 24).

Hinterfragt wurde auch in dieser Stellungnahme der Umgang mit dem Altstandort (Abwägung hierzu s. Landkreis Vechta).

Der Landkreis Diepholz moniert weiterhin Fehler in der Berechnung der Umsatzverteilung und in der Ableitung der Umsatzherkunft aus den verschiedenen Zonen des Einzugsgebietes. Hierzu wurde im weiteren Verfahren das GMA-Gutachten entsprechend aktualisiert. Auswirkungen auf die Planungen resultierten daraus nicht.

#### **DB AG vom 18.07.2018**

Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Zusätzliche Schutzmaßnahmen, resultierend aus dem Bahnverkehr, werden im Plangebiet jedoch nicht für erforderlich gehalten. Das ist zum Einen darin begründet, dass im Plangebiet keine besonders zu schützenden Wohnnutzungen zulässig sind und zum Anderen darin, dass die Entfernung zu den Bahngleisen mehr als 170 m beträgt. Auswirkungen durch Emissionen aus dem Eisenbahnbetrieb sind im Plangebiet insofern nicht zu erwarten. Die bestehende Bebauung zwischen Gleisen und Plangebiet bietet einen weiteren Schallschutz. Zusätzlich ist zu bedenken, dass an der Bahnlinie selber mit dem E-Center ein weiterer Verbrauchermarkt angesiedelt ist, dessen Verträglichkeit zu den Immissionen aus dem Bahnbetrieb ebenso gesichert sein muss.

Die Begründung wird um die Aussagen bzgl. der bestehenden Immissionen ergänzt.

Weiterhin ergingen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange (**Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 16.08.2018, Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.08.2018, EWE Netz GmbH vom 29.06.2018**) Hinweise auf Versorgungsanlagen im Plangebiet oder dessen Umfeld sowie zur Erschließung des Gebietes, die auf nachgeordneter Planungsebene bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung falls erforderlich berücksichtigt werden.

**Bürgerin 1 vom 28.08.2018 zu a) und b)**

Eine Begrünung der Parkplatzflächen wird durch über 30 anzupflanzende Bäume vorgenommen. Zudem wird durch eine Wegachse zur Hofstelle Küstermeyer, betont durch die linienhafte Anordnung von mehr als 11 Bäumen, eine interessante Blickbeziehung geschaffen. Randlich erfolgt eine Eingrünung der Parkplatzflächen parallel zur Meyerhofstraße und zur Keetstraße. Das Dach des Familia-Marktes wird begrünt und zudem mit Photovoltaikanlagen versehen.

**Bürger 2 vom 16.08.2018 zu a)**

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Lohne möchte hier sortimentsbezogen Verkaufsfächengrößen regeln, was wiederum in einem Kerngebiet nicht zulässig ist. Sie tut dies, um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu vermeiden. An dieser Zielsetzung hält die Stadt Lohne weiterhin fest. Darüber hinaus kann bei sich abzeichnender Fehlentwicklung des Verbrauchermarktes der Bebauungsplan, falls erforderlich, entsprechend geändert werden.

**Bürgerin und Bürger 3 vom 10.08.2018 zu a) und b)**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lohne hält an der Zielsetzung der Umsetzung des Verbrauchermarktes fest, so dass die Beibehaltung eines Mischgebietes nicht zielführend ist. In einem Mischgebiet ist großflächiger Einzelhandel nicht zulässig. Sollte hingegen die kommunale Zielsetzung der Umsetzung des Verbrauchermarktes nicht möglich sein, wird die Aufstellung der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20E nicht weiter verfolgt. Ein Satzungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung wird auch erst dann gefasst, wenn eine Umsetzung der Planung möglich ist und der Investor die Verfügbarkeit über die von ihm beplanten Flächen nachweisen kann.

Im Anschluss an die Vorstellung der Verwaltung erläuterte der Vorsitzende, dass zunächst die einzelnen Wort-/Fachbeiträge zu diesem Tagesordnungspunkt vorgetragen werden sollten und im Anschluss die Beratung erfolgen sollte.

Dieser Vorgehensweise wurde von einem Anschlussmitglied widersprochen. Nach seiner Auffassung sollte nach jedem Beitrag beraten werden.

Der Vorsitzende stellte daraufhin den Vorschlag, dass nach Vortrag aller Wort-/Fachbeiträge beraten werden sollte, zur Abstimmung.

Dem Vorschlag wurde mit 9 Jastimmen und 5 Neinstimmen zugestimmt.

Herr Küstermeyer erläuterte in seinem Wortbeitrag das geplante Objekt. Nach seiner Auffassung trage die Realisierung des Objektes, insbesondere mit der geplanten attraktiven Verbindung zur Innenstadt dazu bei, die Innenstadt von Lohne zu revitalisieren und aufzuwerten. Vorgesehen sei auch, die Hofstelle insgesamt aufzuwerten und attraktiver zu gestalten. In diesem Zusammenhang sei es aufgrund der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht erforderlich, den Baumbestand zu überprüfen und die Bäume, von denen eine Gefahr ausgehe, zu entfernen.

Anhand einer Präsentation erläuterte Herr Ramm die im Jahr 2017 durchgeführte Verkehrsuntersuchung. Herr Ramm erläuterte, dass die Prognose aus 2017 hinsichtlich der Verkehrszunahme auch aufgrund der reduzierten Verkaufsfläche des Drogeriemarktes noch zutreffend sei. Eine Neubearbeitung sei nicht erforderlich. Empfohlen werde eine Erschließung des Bereiches über die Keetstraße und zusätzlich über die Meyerhofstraße (im Bereich Falkenbergstraße). Die seiner Zeit empfohlene Optimierung des Knotens Bahnübergang/Keetstraße/Vechtaer Straße/Bakumer Straße/Dinklager Straße hinsichtlich der Öffnungszeiten der Schrankenanlage nach einer Zufahrt wurde zwischenzeitlich umgesetzt. Festzustellen sei, dass die prognostizierte Verkehrsbelastung an den untersuchten Knotenpunkten moderat und verträglich sei.

Herr Tornow erläuterte das Ergebnis der durchgeführten Baumkontrolle hinsichtlich der Verkehrssicherheit.

Von einem Ausschussmitglied wurde dieses Ergebnis angezweifelt. Nach seiner Auffassung würden die darin enthaltenen Fotos und die dazugehörigen Datumszeiten nicht übereinstimmen.

Dem wurde von Herrn Tornow widersprochen und angeboten, die Originalaufnahmen der angefertigten Fotos zur Verfügung zu stellen.

Herr Tornow erläuterte, dass insgesamt 156 Bäume untersucht wurden. Neben einer visuellen Baumkontrolle erfolgte eine eingehende Untersuchung mittels Klangprobe mit dem Schonhammer und dem Einsatz von Sondierstangen. Durch das Schlagen mit dem Schonhammer auf Stammbereich kann durch die entstehenden Klänge auf den Zustand des Holzes geschlossen werden. So können z. B. Hohlstellen im Stamm eine Veränderung der Klänge im Vergleich zu denen von einem soliden Holzkörper hervorrufen. Die Sondierstange werde genutzt um mögliche Faulstellen, Höhlungen und Risse etc. auszuloten. Bei einigen Bäumen ergaben die Klopfproben Hinweise auf mögliche Veränderungen im Holz, so dass Bohrwiderstandsmessungen durchgeführt wurden.

Im Ergebnis seien 45 Bäume umgehend oder kurzfristig zu entfernen. Daraus resultiere für etwa 65 verbleibende Bäume die erhöhte Gefahr, den veränderten Bedingungen nicht standzuhalten. Es werde daher empfohlen, diese Bäume ebenfalls zu entnehmen.

Herr Blatt vom Garten- und Landschaftsarchitekturbüro Horeis + Blatt erläuterte anhand einer Präsentation die freiraumplanerische Neuordnung des Bereiches. Diese, vom Planer als Masterplanung bezeichnete Neuordnung, sehe vor, die ehemalige Hofstelle Küstermeyer inklusive der derzeitigen Nutzung durch Gastronomie und Arztpraxen und den umgebenden, von altem Gehölzbestand geprägten Bereich, einzubinden und durch ein zusätzliches Café zu ergänzen. Der Parkplatz für den neuen FAMILA mit 220 nachzuweisenden Stellplätzen soll an die bestehenden Flächen des LIDL-Marktes sinnvoll angeknüpft werden. Zudem solle der Bezug zu der angrenzenden Fußgängerzone Berücksichtigung finden.

Vorgesehen sei eine Gestaltung, die die geplanten Angebote und Nutzungen sichtbar und erreichbar mache. Durch eine klare Wegeachse zwischen der Fußgängerzone und dem FAMILA-Markt, die über das Gelände der Hofstelle geführt werden solle, seien die verschiedenen Angebote von Gastronomie und Einzelhandel bestmöglich verbunden. Eine fußläufige

Wegeverbindung zwischen der Meyerhof- und Keetstraße verknüpfe den FAMILA mit dem LIDL und binde zudem die angrenzende Realschule an.

Die Grünfläche mit Baumbestand soll, soweit möglich, erhalten und weiterentwickelt werden. Um das historische Ensemble sichtbar zu machen und die öffentliche Nutzung zu ermöglichen sollte eine gärtnerische Neustrukturierung des Bestandes erfolgen. Das Baumgutachten bescheinige dem Gehölzbestand nur eine geringe Vitalität, so dass bei einer Weiterentwicklung insbesondere die Verkehrssicherheit zu gewährleisten sei. Aufgrund der notwendigen Stellplatzanlage für den neuen FAMILA-Markt könne ein Teil des Grünbestandes jedoch nicht erhalten werden. Planungsansatz sei es daher, dem neuen Parkplatz einen grünen Charakter zu verleihen. Die vorgesehene Wegeachse zwischen FAMILA und Innenstadt könne durch die Begleitung einer auffallenden Baumart optisch hervorgehoben werden. Dies solle durch eine grüne, zentrale Wegeachse mit Sitzmöglichkeiten, auffälligem Baumbestand und eine moderne und attraktive Bepflanzung erfolgen.

Herr Knopf und Herr Adler erläuterten anhand einer Präsentation den Neubau des FAMILA-Marktes. Insgesamt entstehe eine Verkaufsfläche von 5.750 qm (FAMILA, Shops, Mall/Windfang, DM). Benötigt werden ca. 240 Einstellplätze. Erläutert wurde, dass die Anpflanzung von 200 neuen Bäumen am Vorhabenstandort und im Stadtgebiet von Lohne als Ersatz für die 137 zu fällenden Bäume vorgesehen sei. Weitere Maßnahmen zur Kompensation und Nachhaltigkeit wie z. B. eine extensive Dachbegrünung und die Installation einer PV-Anlage zur Deckung des Strombedarfs für den Eigenbedarf seien vorgesehen.

Erläutert wurde, dass die Planungsalternative Parkdeck/Tiefgarage auch aufgrund der mangelnden Kundenakzeptanz nicht vorgesehen sei. Zudem verursache ein Parkdeck höhere Baukosten und verursache zusätzliche Immissionen zu Lasten der umliegenden Wohngebiete. Auch würde sich das architektonische Gesamtkonzept verschlechtern.

Zum Bau von Wohnungen auf dem Dach des FAMILA-Marktes wurde erläutert, dass aufgrund der Immissionen durch die vorhandenen Nutzungen (Parkplatzverkehre, technische Lärmquellen) diese nur schwer zu vermieten und dadurch unwirtschaftlich seien.

Erläutert wurde, dass ca. 13,00 Mio. Euro investiert und etwa 30 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden sollen. Es sei davon auszugehen, dass durch die erzeugte Frequenz von FAMILA und DM sowie die Umgestaltung der alten Hofstelle Küstermeyer eine Stärkung der Innenstadt erfolge. Zudem erfolge durch die Planung eine Aufwertung des gesamten Quartiers.

In der Aussprache wandte sich ein Sprecher der SPD-Stadtratsfraktion gegen die vorgestellte Planung. Grundsätzlich sei die Ansiedlung eines FAMILA-Marktes in Lohne zu begrüßen, der gewählte Standort sei jedoch nicht geeignet. Gleichwohl sei dieser Standort von langer Hand bereits frühzeitig geplant worden. Bemängelt wurde auch, dass Daten in der Verkehrsuntersuchung wie z. B. Fußgänger-/Fahrradverkehr und Hinweise auf Schulzeiten nicht erfasst wurden. Nach seiner Auffassung seien auch die Hinweise der GEMA zur Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr des ZOB angesichts der tatsächlichen Fahrpläne realitätsfremd. Die Ansiedlung des FAMILA-Marktes und der zusätzlichen Nutzungen wirke sich eher negativ auf die Innenstadt/Fußgängerzone, z. B. auf das Warenangebot des geplanten

Kaufhauses Nyhuis, aus. Angefragt wurde, wer die Kosten für die erforderliche Linksabbiegespur in der Keetstraße trage.

Im Anschluss an den Wortbeitrag wurde der Antrag gestellt die Planung einzustellen und, falls diesem Antrag nicht zugestimmt werde, namentlich über den Beschlussvorschlag der Vorlage abzustimmen.

Herr Adler führte aus, dass die Kosten für die erforderliche Verkehrsanbindungen von der Bunting AG als Vorhabenträger übernommen werden.

Herr Ramm erläuterte, dass die Prognosezahlen der Verkehrsuntersuchung in dieser Größenordnung fachlich zutreffend seien.

Zum Rad-/Fußgängerverkehr sowie dem Schülerverkehr führte Herr Ramm aus, dass sich die Kreuzungsverkehre dieser Verkehre sich kaum mit den Verkehren (Zu-/Abfahrt FAMILA/LIDL) berühren würden. Zu Stoßzeiten würden die Schülerverkehre größtenteils auf der gegenüberliegenden Seite stattfinden. Vom ZOB z. B. queren die Schüler die Falkenbergstraße um zu den Schulen zu gelangen. Zudem finde zu den Hauptfrequenzzeiten der Märkte, z. B. Dienstag und Freitag gegen 17:00, kein Schülerverkehr mehr statt. Die bereits jetzt vorhandene Zu-/Abfahrt zur Meyerhofstraße werde zur Falkenbergstraße verlegt. Zwar erhöhe sich dadurch der zu- und abfahrende Verkehr, eine deutliche Verschlechterung der Verkehrssituation sei jedoch nicht zu erkennen.

Frau Staiger von der GMA erläuterte, dass unabhängig von den tatsächlichen Fahrplänen zu prüfen sei, ob eine adäquate Anbindung an den ÖPNV vorhanden sei. Dies sei hier gegeben. Zum konkurrierenden Warenangebot führte Frau Staiger aus, dass dieses Angebot am alten Standort FAMILA bereits vorhanden sei und nunmehr an den neuen Standort verlagert werde.

Ein Sprecher der CDU-Fraktion sprach sich für die Planung aus und wies darauf hin, dass sich aus den Ergebnissen der Untersuchungen/Gutachten ergebe, dass dieser Standort für die geplante Ansiedlung eines FAMILA-Marktes geeignet sei. Insbesondere die heute vorgestellte geplante Anbindung an die Innenstadt trage erheblich zur Aufwertung des Standortes bei. Hingewiesen wurde darauf, dass alternative Standorte von den Behörden kritisch gesehen würden.

Ausschussmitglied Dr. Neubauer sprach sich gegen die Planung aus. Ziel sollte es sein, den vorhandenen Waldbestand zu erhalten bzw. zu erneuern und zusätzlich neuen Wald zu schaffen. Aus wirtschaftlichen Gründen sei dies jedoch nicht gewollt. Die vorgestellte Neuanpflanzung von Bäumen sowie die geplante Dachbegrünung des Marktes seien nach seiner Auffassung nicht ausreichend. Es sei dringend erforderlich, den Umgang mit Natur und Landschaft grundsätzlich zu überdenken und wirtschaftliche Interessen zurückzustellen.

Zum Baumgutachten wurde ausgeführt, dass dieses fehlerhaft sei, da z. B. die Fotos im Gutachten nicht mit dem angegebenen Zeitraum der Begehung übereinstimmen würden.

Dem wurde von Herrn Tornow widersprochen und angeboten, die Originaldateien zur Verfügung zu stellen.

Beratendes Ausschussmitglied Göttke-Krogmann wies auf das kulturelle Kleinod Hofstelle Küstermeyer hin und plädierte dafür, den prägenden Eichenbestand soweit wie möglich zu erhalten. Nach seiner Auffassung sei der Erhalt dieses Baumbestandes in den letzten Jahren vernachlässigt worden.

Dem wurde vom Eigentümer widersprochen und darauf hingewiesen, dass der Baumbestand bis zum Jahr 2007 ein Hofgehölz war und jederzeit hätte entfernt werden können.

Ein Ausschussmitglied sprach sich für diesen Standort aus und regte an, zusätzlich Nistplätze für Mauersegler und Fledermäuse zu schaffen sowie auf der begrünten Dachfläche Aufstellflächen für Bienenvölker vorzusehen.

Bürgermeister Gerdesmeyer wandte sich gegen den Vorwurf, dass vordergründig wirtschaftliche Interessen berücksichtigt würden. Dieser Vorwurf sei angesichts der Komplexität der Thematik unangemessen. Aufgrund der kurzen Entfernung sei davon auszugehen, dass auch eine Belebung der Innenstadt erfolge. Dabei sei nicht nur die Fußgängerzone gemeint, sondern die gesamte Innenstadt mit z. B. Neuer Markt. Es sei nachvollziehbar, den Baumbestand möglichst erhalten zu wollen. Gleichwohl sei es städtebaulich nicht sinnvoll, dieses Ziel allen anderen Belangen unterzuordnen. Auch die Revitalisierung der Innenstadt und die Möglichkeit des Erlebens der Hofstelle Küstermeyer seien wichtige Ziele. Die heute vorgestellte landschaftsplanerische Anbindung an die Innenstadt und damit verbunden die Anpflanzung von Bäumen sei wichtig, um als Ersatz Grün in der Innenstadt zu schaffen. Bürgermeister Gerdesmeyer rief die Kritiker der Planung dazu auf, weitere Standorte in der Stadt zu benennen, die für die Anpflanzung von Bäumen geeignet seien.

Im Anschluss an die Beratung stellte der Vorsitzende die zuvor gestellten Anträge zur Abstimmung.

Antrag:

Die Planung soll eingestellt werden.

Diesen Antrag wurde mit 5 Jastimmen und 9 Neinstimmen abgelehnt.

Antrag:

Über die Beschlussvorlage soll namentlich abgestimmt werden.

Diesem Antrag wurde mit 13 Jastimmen bei 1 Stimmenthaltung zugestimmt.

Der Vorsitzende stellte daraufhin den nachfolgenden Beschlussvorschlag namentlich zur Abstimmung.

### **Beschlussvorschlag:**

- a) Den Vorschlägen zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten

Belange wird zugestimmt.

- b) Die öffentliche Auslegung der 74. Änderung des Flächennutzungsplans '80, des Bebauungsplans Nr. 20E – 1. Änderung für den Bereich zwischen der Keetstraße und der Mey-erhofstraße sowie der Begründungen hierzu wird beschlossen.

Reinhard Mertineit:	Nein
Tobias Beckhelling:	Nein
Eckhard Knospe:	Nein
Walter Mennewisch:	Nein
Stephan Blömer:	Nein
Thomas Schlarmann:	Ja
Stefanie Kröger:	Ja
Walter Sieveke:	Ja
Michael Zobel:	Ja
Norbert Hinzke:	Ja
Frank Bruns:	Ja
Julia Sandmann-Surmann:	Ja
Konrad Rohe:	Ja
Walter Bokern:	Ja

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 9 , Nein-Stimmen: 5

**4. Zustimmung zu Bauvorhaben; Nutzungsänderung eines vorhandenen Hühnerstalles, eines vorhandenen Kükenaufzuchtstalles und einer vorhandenen Remise zu nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, Stockhoffs Damm (Zerhusen) 9  
Vorlage: 65/054/2020**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Nutzungsänderung eines vorhandenen Hühnerstalles, eines vorhandenen Kükenaufzuchtstalles und einer vorhandenen Remise zu nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäuden beantragt wurde. Das Bauvorhaben ist gem. § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ zu beurteilen und zulässig, wenn diesem öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

In einem Gespräch mit dem Amt für Bauordnung und Immissionsschutz des Landkreises Vechta wurde dem Bauamt mitgeteilt, dass jedes landwirtschaftlich genehmigte Gebäude einmalig umgenutzt werden dürfe. Die Nutzungsänderung wäre einmalig, eine weitere geänderte Nutzung ist nicht zulässig.

Die ehem. Hofstelle liegt in der Ortslage Zerhusen und ist im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Verwaltung erläuterte, dass mit der beantragten Nutzungsänderung der Neubau (Ersatzbau) eines Abstell- und Geräteraumes sowie der Neubau von Dachgauben auf der genehmigten Garage ermöglicht werde. Das Einvernehmen zu diesem Vorhaben wurde zuvor vom Bauausschuss am 13.08.2019 und Verwaltungsausschuss am 26.08.2019 versagt, da auf der Hofstelle weitere landwirtschaftliche Gebäude vorhanden seien, die, zumindest teilweise, als Abstellraum genutzt werden könnten.

Für diese Gebäude ist nunmehr eine Nutzungsänderung beantragt worden. Der Antragsteller beabsichtigt, die Gebäude langfristig an Dritte als Ersatzlagerhalle zu verpachten. Nach Angabe des Antragstellers werden die Güter direkt auf dem Boden oder auf Paletten gelagert und eine Stapelung erfolge nicht. Lebensmittel oder Futtermittel werden nicht gelagert. In den Lagerräumen gebe es keinen ständigen Arbeitsplatz und es werden keine Produktionsmaschinen aufgestellt. Luftverunreinigungen, Abfall- und Reststoffe fallen nicht an, eine Produktion von Abwasser entstehe nicht. Eine Sicherheitsbeleuchtung sei vorhanden.

In der Aussprache erläuterte die Verwaltung, dass für die Einhaltung der beantragten Nutzungsänderung die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Vechta zuständig sei.

Bürgermeister Gerdesmeyer machte deutlich, dass in der heutigen Sitzung über die Erteilung des Einvernehmens zu der beantragten Nutzungsänderung zu beraten und entscheiden sei. Ein sich daraus ergebender zusätzlicher Bedarf an Abstellmöglichkeiten sei nicht Beratungsgegenstand.

Auf entsprechende Anfrage erläuterte die Verwaltung, dass aus datenschutzrechtlichen Gründen der Inhalt des Pachtvertrages (z. B. was wird gelagert, wer ist Pächter) nicht mitgeteilt wurde.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines vorhandenen Hühnerstalles, eines vorhandenen Kükenaufzuchtstalles und einer vorhandenen Remise zu nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäuden auf der Hofstelle Stockhoffs Damm (Zerhusen) 9 wird erteilt.

mehrheitlich abgelehnt

Ja-Stimmen: 2 , Nein-Stimmen: 12

### **5. Zustimmung zu Bauvorhaben; Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG); Antrag auf Genehmigung zur wesent. Änd. einer Anlage zur Herstellung v. Nahrungsmitteln mit einer beabsichtigten Produktionskapazität von 165 t/d in 49393 Lohne, Brägeler Straße 110 / Am Grevingsberg, (Nr. 7.34.1EG des Anhangs 1 der 4. BImSchV) Vorlage: 65/059/2020**

Die Verwaltung erläuterte, dass von einem lebensmittelverarbeitenden Betrieb an der Brägeler Straße/Am Grevingsberg ein Genehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zur Erhöhung der Produktionskapazität zur Herstellung von Nahrungsmitteln aus tierischen Rohstoffen von 91 t pro Tag auf 165 t pro Tag einschl. einer als Nebenanlage betrieben genehmigungsbedürftigen Kälteanlage beantragt wurde.

Der Standort liegt am Rand der Ortslage Brägel, Am Grevingsberg. Im Flächennutzungsplan 80' der Stadt Lohne wird der Standort sowie der angrenzende, benachbarte Geflügelschlachthof als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Betriebsgrundstück liegt in einem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB und stellt sich als Industriegebiet (GI) dar. Nördlich grenzt das Anlagengelände des Geflügelschlachthofes an, östlich befinden sich Parkplätze des Geflügelschlachthofes der der Antragstellerin sowie Nebenanlagen des Geflügelschlachthofes.

Die Anlage ist genehmigt und bestandsgeschützt.

Die Produktionskapazität der Anlage soll auf 165 t pro Tag Nahrungsmittel aus tierischen Rohstoffen erhöht werden. Die vorhandenen sechs Produktionslinien einschl. Produktvorbereitung sowie Frostung, sind technisch in der Lage diese Menge zu produzieren. Die vorhandenen Nebenanlagen (insbesondere Kälteanlage, Dampfkesselanlage, drei thermische Nachverbrennungsanlagen) sind für die geplante Produktionsmenge ausgelegt und werden nicht geändert. Die Anforderungen der Kunden haben sich geändert. Bisher wurden überwiegend Kleinverpackungen (0,15 kg) geordert, so werden zunehmend Gebindegrößen von 1,5 bis 15 kg geordert. Um große Chargen termingerecht liefern zu können, ist vorgesehen, dass eine der sechs Produktionslinien wechselseitig 40 Stunden durchgängig betrieben wird. Bauliche Änderungsmaßnahmen an den Bauwerken und Einrichtungen (Maschinen usw.) sind nicht erforderlich.

Die Erhöhung der Produktionskapazität wird mit der vorhandenen Belegschaft (ca. 400 Beschäftigte) erzielt.

Die Produktionszeiten sind künftig:

Montag.:	6:00 Uhr bis 24:00 Uhr
Dienstag bis Freitag:	0:00 Uhr bis 24:00 Uhr
Sonnabend:	0:00 Uhr bis 22:00 Uhr

Nach den vorliegenden Unterlagen wird von den Gutachtern bestätigt, dass die Licht-, Geruchs-, Lärm-, Staubimmissionswerte eingehalten werden bzw. die Geruchsmissionen unterhalb der Irrelevanzgrenze von 2 % in der Summe der Jahresstunden (Betriebszeit) liegen. Zu den Geräusch / Schallimmissionen wird festgestellt das an allen Immissionsorten während der Tag- und Nachtzeiten die Richtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Die LKW-Fahrten erhöhen sich für die beantragte Produktionserhöhung von 29 auf 40 LKW.

Der PKW-Verkehr ändert sich nicht.

Die Anlage ist nach Mitteilung des Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg nicht UVP-pflichtig. Die Erhöhung der Kapazität, überschreitet mit 74 t pro Tag nicht die maßgebliche Mengenschwelle die der jeweiligen IED-Anlage entspricht.

Die Änderung der Anlage ist im förmlichen Verfahren vom GAA Oldenburg zu genehmigen. Es wurde beantragt nach § 16 Absatz 2 BImSchG von der Öffentlichkeitsbeteiligung abzusehen. Dem ist das GAA Oldenburg gefolgt.

Die Verwaltung erläuterte, dass seitens der Stadt Lohne der Antrag nur auf dessen planungsrechtliche Zulässigkeit zu prüfen sei. Für weitere Aspekte des Antrages bestehe keine Prüfkompetenz.

Das Gewerbeaufsichtsamt hat dazu in einer E-Mail ausgeführt, dass die Genehmigungsbehörde die Behörden beteilige, der Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt werden. Diese werden aufgefordert, für ihren Zuständigkeitsbereich eine Stellungnahme abzugeben. Die Stellungnahme der Stadt Lohne könne sich nur auf öffentlich-rechtliche Belange beziehen, die von der Stadt Lohne zu vertreten seien. Nach Mitteilung des Gewerbeaufsichtsamtes wären dies vor allem bauplanungsrechtliche Gesichtspunkte oder die gesicherte Abwasserbeseitigung.

### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zur wesentlichen Änderung einer Anlage zur Herstellung von Nahrungsmitteln aus tierischen Rohstoffen von 91 t pro Tag auf 165 t pro Tag wird erteilt.

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

## **6. Mitteilungen und Anfragen**

### **6.1. Verkehrszeichen im Bereich Bittgang**

Die Verwaltung erläuterte, dass von einem anonymen Hinweisgeber mehrfach auf die vermeintlich mangelhafte Beschilderung (fehlende VZ Tempo 30) im Bereich Marienstraße/Bittgang hingewiesen wurde. Anhand eines Übersichtsplanes erläuterte die Verwaltung die bestehende Beschilderung und teilte mit, dass die vorhandenen Verkehrszeichen, mit denen der Bereich als Tempo-30-Zone gekennzeichnet sei, ausreichend seien. Das Verkehrszeichen Tempo-30-Zone werde jeweils zu Beginn einer solchen Zone aufgestellt und gelte bis zur Aufhebung (VZ Tempo-30-Zone-Ende) für den gesamten Bereich. Zusätzlich seien als Hinweis in dem Bereich Markierungen (30) auf die Fahrbahn aufgebracht. Aufgrund des Hinweises wurde eine zusätzliche Markierung 30 im Bereich Bittgang/Marienstraße aufgebracht. Diese sei nach Auffassung des Hinweisgebers jedoch falsch herum aufgebracht.

Hingewiesen wurde auch auf fehlende Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung für den Bereich ab Landwehrstraße bis zur Marienstraße mit dem Hinweis auf die zu hohen gefahrenen Geschwindigkeiten. Die Verwaltung erläuterte dazu, dass über diesen Straßenverlauf die Wegweisung zum Krankenhaus erfolge und auch von Krankentransportern befahren werde. Aus diesem Grund seien dort keine Aufpflasterungen o. ä. vorgesehen.

Ein Ausschussmitglied merkte an, dass sich sowohl der Ausschuss als auch die Verwaltung mit derartigen Anliegen anonymer Hinweisgeber nicht befassen sollten.

Bürgermeister Gerdesmeyer führte aus, dass in dieser Sache eine kurze Mitteilung im Ausschuss erfolgen sollte.

### **6.2. Archäologische Funde BVH Nyhuis**

Bürgermeister Gerdesmeyer erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass im Bereich des Bauvorhabens Nyhuis archäologische Funde entdeckt worden seien. Zur Zeit stehe noch nicht fest, ob es dadurch zu Verzögerungen im Bauablauf komme.

### **6.3. Radweg Bergweg**

Von einem Ausschussmitglied wurde auf den dornenartigen Bewuchs, der in den Radweg am Bergweg hineinragt (zw. Im Heidewinkel und Kreisverkehr), hingewiesen und um Abhilfe gebeten.

Tobias Gerdesmeyer  
Bürgermeister

Walter Bokern  
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst  
Protokollführer