

Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 03.02.2022
Beginn: 17:01 Uhr
Ende: 19:21 Uhr
Ort, Raum: Realschule, Meyerhofstraße 6

Anwesend:

Allg. Vertreter des Bürgermeisters

Herr Gert Kühling

Vorsitzender

Herr Fabio Maier

Ratsmitglieder

Herr Tobias Beckhelling

Herr Tobias Hermesch

Herr Norbert Hinzke

Vertretung für Frau Stefanie Kröger

Herr Torsten Mennewisch

Herr Christian Meyer

Herr Konrad Rohe

Herr Frank Rottinghaus

Herr Thomas Schlarmann

Frau Henrike Theilen

Herr Julian Tillesch

Herr Jürgen Tönnies

Vertretung für Herrn Eckhard Knospe

Herr Peter Willenborg

Herr Ulrich Zerhusen

Grundmandat

Herr Dr. Lutz Neubauer

Beratende Mitglieder

Herr Heinz Göttke

Herr Frank Pjeda

Verwaltung

Herr Ralf Blömer

Herr Franz-Josef Bornhorst

Herr Bernd Hinrichs

Herr Matthias Reinkober

Abwesend:

Ratsmitglieder

Herr Eckhard Knospe

Frau Stefanie Kröger

Tagesordnung:**Öffentlich**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 11.01.2022
3. Antrag der SPD-Fraktion gem. § 56 NKomVG auf Durchführung einer kommunalen Starkregen-Analyse für die Stadt Lohne
Vorlage: 6/011/2021/1
4. Weiterführung des Blühstreifenprogramms auf Ackerflächen
Vorlage: 61/001/2022
5. 88. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 der Stadt Lohne "Windenergie"
Vorlage: 61/002/2022
6. Bebauungsplan Nr. 197 für den Bereich „nördlich der Bahnhofstraße/östlich der Dinklager Straße“;
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 61/029/2021
7. 86. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 der Stadt Lohne und Bebauungsplan Nr. 198 für den Bereich „südlich der Vechtaer Straße (L 845) / östlich der Keetstraße“;
a) Aufstellungsbeschluss
b) Zustimmung zum Plankonzept
Vorlage: 61/031/2021/1
8. Bebauungsplan Nr. 38 A – 1. Änderung „Gewerbegebiet Im Fang“; Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 61/032/2021
9. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung einer Maschinenhalle Nr. 7, Vulhopsweg 48
Vorlage: 65/004/2022
10. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung eines Reiterhofes, Erweiterung eines Kragdaches und Erweiterung/Sanierung eines Pferdestalles und Schuppen, Sommerweg 3
Vorlage: 65/005/2022
11. Zustimmung zu Bauvorhaben; Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses zu einem Hotel mit Saalbetrieb und Betriebsleiterwohnung, Dinklager Straße 132
Vorlage: 65/058/2021/1
12. Zustimmung zu Bauvorhaben; Nutzungsänderung einer ehemaligen Hofstelle (Baudenkmal) zu einem Gastronomiebetrieb mit Biergarten und Betreiberwohnung, Langweger Straße 127
Vorlage: 65/006/2022

13. Antrag der SPD-Fraktion / Bündnis 90 – Die Grünen gem. § 56 NkomVG: Verkehrssicherer Ausbau der Jägerstraße (ab Jagdhornstraße bis ortsauswärts)
Vorlage: 66/002/2022
14. Mitteilungen und Anfragen
 - 14.1. Baufällung Eichen Moorkamps Weg
 - 14.2. Anfrage der SPD - Stadtratsfraktion zur Nutzung von Fördermitteln für Klimaschutz und Klimafolgenanpassung der Stadt Lohne
 - 14.3. Anfrage Wahlbündnis BI Pro Wald Lohne zum Kunstrasenplatz in Brockdorf
 - 14.4. Anfrage Bündnis 90/Die Grünen u. a. Umwandlung städt. Grünflächen in insektenfreundliche Bereiche/Sicherung_Schutz von Grundwasser

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

Ausschussvorsitzender Maier eröffnete die Sitzung und begrüßte die Zuhörer. Er stellte fest, dass die Ausschussmitglieder ordnungsgemäß durch Einladung vom 26.01.2022 eingeladen wurden. Zeit, Ort und Tagesordnung wurden öffentlich in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgegeben. Die Beschlussfähigkeit wurde festgestellt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14

2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 11.01.2022

Zu TOP 11.

Antrag des Wahlbündnisses BI Pro Wald Lohne nach § 56 NKomVG;
1. Erstellung eines Konzeptes für Neuanpflanzungen von Straßenbäumen
2. Durchführung von Maßnahmen an bestehenden Straßenbäumen
Vorlage: 66/035/2021

wies ein Sprecher des Wahlbündnisses BI Pro Wald darauf hin, das nach seiner Auffassung die wichtige Information im Protokoll fehle, dass sein Wortbeitrag 5 Minuten dauern und die Präsentation lediglich 2,5 Minuten in Anspruch nehmen würde.

Das Protokoll wurde ohne weitere Anmerkungen genehmigt.

mehrheitlich beschlossen
Ja-Stimmen: 12, Enthaltungen: 2

**3. Antrag der SPD-Fraktion gem. § 56 NKomVG auf Durchführung einer kommunalen Starkregen-Analyse für die Stadt Lohne
Vorlage: 6/011/2021/1**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herrn Kay Schönfeld, Regionalleiter des OOWV.

Die Verwaltung erläuterte, dass beziehungsweise auf den Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 21.07.2021 im Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss am 31.08.2021 bzw. Verwaltungsausschuss am 07.09.2021 die Verwaltung beauftragt wurde, Gespräche mit dem OOWV über Lösungsansätze zu führen und das Ergebnis im Ausschuss vorzustellen.

Hierzu wurde am 20.10.2021 ein Gespräch mit Herrn Schönfeld, Regionalleiter des OOWV geführt. Herr Schönfeld erläuterte, dass der OOWV für das gesamte Verbandsgebiet eine Starkregengefahrenkarte erstellen lassen will. Für das Stadtgebiet von Oldenburg ist diese Karte bereits fertiggestellt. Ziel sei es, diese digitale Karte in 2022 flächendeckend für das Verbandsgebiet aufzustellen.

In den Karten wird, unabhängig vom Kanalnetz, ein Starkregenereignis simuliert. Mittels topographischen Geländemodellen wird visualisiert, an welchen Ortslagen es zu Wasseraufstauungen kommt.

In einem nächsten Schritt werden diese gefährdeten Ortslagen betrachtet. Im besten Fall gibt es dort keine Gefährdung von Mensch und Gütern. In einigen Bereichen lassen sich Gefahren durch bauliche Maßnahmen beseitigen.

Anhand einer Präsentation erläuterte Herr Schönfeld die Starkregengefahrenkarte für Oldenburg und den aktuellen Stand der Ausarbeitung der Karte für das gesamte Verbandsgebiet sowie für Lohne.

Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigelegt.

In der Aussprache erläuterte Herr Schönfeld auf entsprechende Anfrage, dass die Simulation eines Starkregenereignisses unabhängig von wasseraufnehmenden Objekten, z. B. Gründächer aber auch dem Kanalnetz, erfolge.

Zur Ausweisung von Baugebieten in Gebieten mit hohem Grundwasserstand erläuterte Herr Schönfeld auf entsprechende Anfrage, dass diese Problematik berücksichtigt werden sollte. Es sei wichtig, einen Ausgleich zu schaffen und Volumen zu entnehmen.

Zur weiteren Vorgehensweise führte Herr Schönfeld aus, dass im ersten Schritt die digitale Starkregengefahrenkarte für Lohne bis Anfang 2023 zu erstellen. Anhand der damit gewonnenen Erkenntnisse sei dann zu prüfen, wo Handlungsbedarf bestehe.

Beschlussvorschlag:

Die Erstellung einer Starkregengefahrenkarte (für Lohne) durch den OOWV wird ausdrücklich begrüßt. Die Karte soll nach Fertigstellung im Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung detailliert durch den OOWV vorgestellt werden.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14

4. Weiterführung des Blühstreifenprogramms auf Ackerflächen Vorlage: 61/001/2022

Die Verwaltung erläuterte, dass in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 28.01.2020 die Aufstellung eines Blühstreifenprogramms auf Grundlage eines CDU-Antrages unter den damals genannten Rahmenbedingungen beschlossen wurde.

In Folge dessen wurden in 2020 auf ca. 20 ha landwirtschaftlichen und privaten Flächen Blühstreifen angelegt. Auch 2021 ist das Blühstreifenprogramm fortgeführt worden und auf ca. 13 ha Ackerflächen sind Blühstreifen entstanden. Davon ist der Großteil als dreijährige Blümmischung ausgesät und damit ein Beitrag zum Insekten- und Vogelschutz geleistet worden.

Die externen Kosten für das Saatgut und das Einsäen durch einen Lohnunternehmer beliefen sich auf ca. 11.500 €.

Von der Verwaltung wurde vorgeschlagen, die Fortsetzung dieses Blühstreifenprogramms unter den bisherigen Rahmenbedingungen und der Prämisse aus naturschutzfachlichen Gründen möglichst dreijährige Blühflächen zu präferieren, fortzusetzen.

In der Aussprache merkte ein Ausschussmitglied an, dass dieses Programm nur dann sinnvoll sei, wenn mehrjährige Blühstreifen angelegt würden.

Die Verwaltung teilte dazu mit, dass etwa 5 Hektar einjährige Blühstreifen und ca. 7,9 Hektar dreijährige Blühstreifen angelegt wurden. Der Schwerpunkt sollte möglichst bei mehrjährigen Blühstreifen liegen.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne beschließt die Fortsetzung des Blühstreifenprogramms unter den o.a. Rahmenbedingungen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

5. 88. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 der Stadt Lohne "Windenergie" Vorlage: 61/002/2022

Die Verwaltung erläuterte, dass der Ausbau der erneuerbaren Energien in Zeiten des Klimawandels immer weiter in den Fokus rücke. Auch im neu aufgestellten Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP wird dieses Thema, insbesondere die Onshore-Windenergie, aufgegriffen. Bis zum Jahr 2030 sollen 80 % des Strombedarfes durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Hierfür sind 2 % der Landesfläche für Windenergie auszuweisen. In Niedersachsen wurde darüber hinaus das Ziel aufgestellt, bis zum Jahr 2040 den Energiebedarf komplett aus erneuerbaren Energien zu erzeugen. Dazu müssen bis 2030 mindestens 20 Gigawatt (GW) und bis 2040 mindestens 30 GW Windenergieleistung Onshore installiert werden. Das entspricht einem Flächenbedarf von mindestens 1,4 % bzw. 2,1 % der Landesfläche.

Bei der Stadt Lohne sind Anträge auf Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Nutzung der Windenergie eingegangen. Zum einen sollen die bestehenden Windenergieanlagen in Klein Brockdorf repowert werden. Die in diesem Bereich bestehende 45. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2002 steht dem Vorhaben aufgrund der dort gefassten Höhenbegrenzungen entgegen. Zum anderen wurde an die Stadt herangetragen, einen Bürgerwindpark im Bereich Mühler Brauck in Brockdorf zu errichten. Dies erfordert ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Windenergieanlagen im Außenbereich privilegiert und benötigen keine Ausweisung im Flächennutzungsplan oder einem Bebauungsplan. Die Genehmigung erfolgt nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Allerdings gibt es die Möglichkeit einer Konzentrationsflächenplanung, mit der Konzentrationszonen festgelegt werden. Außerhalb dieser Zonen sind keine weiteren Windenergieanlagen zulässig. Eine solche Planung besteht bereits in der Stadt Lohne. Dazu wurden die Flächen in Klein Brockdorf (2002) und in Krimpenfort (2016) in der 45. und 65. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Gemäß dem Windenergieerlass (Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen an Land in Niedersachsen) aus dem Jahr 2021 und neueren Gerichtsurteilen, ist das bestehende Standortkonzept Windenergie der Stadt Lohne jedoch nicht mehr aktuell, kann somit für eine weitere Planung nicht herangezogen werden und ist damit nicht mehr rechtssicher.

Um Konzentrationszonen neu festzulegen und demnach den Zielen des Landes und des Bundes zu einem Ausbau der erneuerbaren Energien, insbesondere der Windkraft, zu entsprechen, ist die Aufstellung einer neuen Konzentrationsflächenplanung erforderlich, die das gesamte Stadtgebiet nach Potenzialflächen für Windenergie untersucht. Anschließend muss geprüft werden, ob substantiell Raum geschaffen kann.

Die Potenzialflächen werden in den Flächennutzungsplan aufgenommen, um eine Ausschlusswirkung auf den übrigen Flächen zu erzielen.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 der Stadt Lohne wird beschlossen.

Im Zuge der 88. FNP Änderung wird gleichzeitig der Aufstellungsbeschluss zur 84. FNP Änderung der Stadt Lohne „Windpark Repowering“, der lediglich eine Aktualisierung für den vorhandenen Windpark in Klein-Brockdorf vorsah, aufgehoben.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

**6. Bebauungsplan Nr. 197 für den Bereich „nördlich der Bahnhofstraße/östlich der Dinklager Straße“;
Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 61/029/2021**

Die Verwaltung erläuterte, dass vom Geschäftsführer eines großen Textilmodehauses westlich der Bahn und außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auf Grund des hohen Potentials am Handelsstandort Lohne eine Aufstockung des bisherigen Modehauses beantragt wurde. Hierdurch wäre eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche (VKF) von max. 3.650 qm (inkl. Café) um weitere 3.500 qm (inkl. Laufwege und Nebenflächen) möglich.

Um die Aufenthaltsqualität zu steigern, soll das bisherige Café-Angebot zu einer Bäckerei samt Café erweitert werden. Durch Öffnungszeiten, die unabhängig von denen des Textilhauses wären, könnte auch eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete erfolgen.

Des Weiteren wird eine Gastro-Fläche (Restaurant/Bar) im 1. OG samt Außenterrasse geplant, die ebenfalls unabhängige Öffnungszeiten zum Textilhaus hätte.

Nördlich des bestehenden Marktes wurden zwei Grundstücke erworben, auf deren Flächen ein Parkhaus geplant ist, um die erforderlichen Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen des Planverfahrens und durch eine Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Modehauses ist zu klären, ob die geplante Erweiterung mit den Zielen der Raumordnung und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lohne vereinbar ist.

Die Planungskosten sowie ggf. erforderliche Gutachten werden vom Antragsteller vollständig übernommen.

In der Aussprache wurde von einem Ausschussmitglied die Auffassung vertreten, dass die Erweiterung und die damit einhergehenden Auswirkungen auf die Innenstadt untersucht werden sollten. Die seiner Zeit getroffene Entscheidung, den Standort des Modehauses zu verlagern, hätte nicht getroffen werden sollen. Innerhalb seiner Gruppe (SPD/Grüne) habe es zu diesem Antrag durchaus unterschiedliche Auffassungen gegeben, gleichwohl sei dieser Bereich aufgrund der Entwicklungen in den letzten Jahren näher an die Innenstadt herangerückt. Es solle dem Unternehmen daher ermöglicht werden, sein Vorhaben umzusetzen.

Ein Ausschussmitglied der CDU-Fraktion machte deutlich, dass dieser Antrag auch in seiner Fraktion kontrovers diskutiert wurde. Für die damalige Entscheidung, den Standort des Modehauses zu verlagern habe es seiner Zeit durchaus unterschiedliche Auffassungen gegeben. Dennoch sei es jetzt zu begrüßen, dass in Lohne in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt in den Einzelhandel investiert werde.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 197 für den Bereich „nördlich der Bahnhofstraße/östlich der Dinklager Straße“ wird beschlossen.

Die Kosten der Planung, der Gutachten und der Kompensation trägt der Investor.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 13, Enthaltungen: 1

7.	<p>86. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne und Bebauungsplan Nr. 198 für den Bereich „südlich der Vechtaer Straße (L 845) / östlich der Keetstraße“;</p> <p>a) Aufstellungsbeschluss</p> <p>b) Zustimmung zum Plankonzept</p> <p>Vorlage: 61/031/2021/1</p>
-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Verwaltung erläuterte, dass ein örtlicher Einzelhändler (Unterhaltungselektronik) im Bereich Ecke Keetstraße / Vechtaer Straße sein Betriebsgebäude erweitern möchte, um u.a. zukünftig die Zentrale eines Rettungsdienstes aufzunehmen.

Dafür ist eine Erweiterung in eine städtische Kompensationsfläche nach Norden erforderlich, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/I liegt. Der Eingriff ist zu kompensieren. Der verkehrsrechtlich erforderliche Abstand zur L 845 von 20 m bleibt gewahrt.

Die Planungskosten, die erforderliche Kompensation sowie ggf. erforderliche Gutachten werden vom Investor vollständig übernommen.

In der Aussprache kritisierte ein Ausschussmitglied die Praxis, das Kompensationsflächen, die nach jahrelanger Entwicklung ihre Funktion erfüllen, wieder entfernt würden. Das jüngste Beispiel dafür sei das Entfernen der Bäume entlang der Nordtangente.

Dem wurde von einem Ausschussmitglied mit dem Hinweis widersprochen, dass diese Flächen neu angelegt würden, auch wenn allen bewusst sei, dass die Entwicklung einige Jahre andauern würde. Hingewiesen wurde auch auf die zentrale Lage dieser Fläche.

Weiter wurde angeregt, bei der Planung eine mögliche Umgestaltung der Bahnkreuzung zu berücksichtigen.

Von der Verwaltung wurde ausgeführt, dass dauerhafte Kompensationsflächen sinnvollerweise im Außenbereich angelegt werden sollten.

Dem wurde von einem Ausschussmitglied mit dem Hinweis widersprochen, dass die Anlegung von Kompensationsflächen innerhalb des Stadtgebietes wichtig sei.

Beschlussvorschlag:

- a) Die Aufstellung der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne sowie des Bebauungsplanes Nr. 198 für den Bereich „südlich der Vechtaer Straße (L 845) / östlich der Keetstraße“ wird beschlossen. Die Öffentlichkeit ist über die Planung zu unterrichten und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.
- b) Dem vorgestellten Plankonzept wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14

8.	Bebauungsplan Nr. 38 A – 1. Änderung „Gewerbegebiet Im Fang“; Aufstellungsbeschluss Vorlage: 61/032/2021
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Verwaltung erläuterte, dass der bestehende Bebauungsplan Nr. 38 A „Gewerbegebiet Im Fang“ aus dem Jahr 2005 mit dem Ziel aufgestellt wurde, die gewerbliche und landwirtschaftliche Tierhaltung im Siedlungsraum zwischen den Gewerbe- und Industriegebieten im Westen und den Wohngebieten im Osten auszuschließen. Dementsprechend ist die gewerbliche und landwirtschaftliche Tierhaltung hier ausdrücklich nicht zulässig. Zudem werden Einschränkungen bezüglich der Geruchsemissionen vorgenommen. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geruchsemissionen nicht wesentlich stören.

Der Eigentümer von Stallanlagen an der Straße Im Fang hat bei der Stadt Lohne einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt. Aufgrund von geänderten Haltungsansprüchen entsprechend der zukünftigen Haltungsverordnung, wird ein Umbau der Stallanlagen erforderlich, der nach derzeitigem Planungsrecht nicht zulässig ist. Geplant ist, die Stalleinrichtung auf Bodenhaltung mit Volierensystem zu ändern, wodurch es zu einer Reduzierung der Junghennenaufzuchtplätze von 127.140 auf 125.003 kommt. Die verringerten Tierplatzzahlen, das neue Haltungssystem mit Kotbandbelüftung, die wöchentliche Entmistung des Trockenkots sowie die Änderung des Lüftungssystems führen zu einer Verbesserung der Geruchs- und Ammoniakemissionen. Die Staubemissionen steigen infolge der Planung. Sowohl im Ist- als auch im Planzustand werden Geruchsvorgaben des Bebauungsplanes Nr. 38 A überschritten.

In der Aussprache wandten sich verschiedene Ausschussmitglieder gegen die weitere Verfestigung von Tierhaltungsanlagen, da diese mit den Zielen der Stadtentwicklung in diesem Bereich nicht zu vereinbaren sei.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 A – 1. Änderung „Gewerbegebiet Im Fang“ wird beschlossen.

einstimmig abgelehnt
Nein-Stimmen: 14

**9. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung einer Maschinenhalle Nr. 7, Vulhopsweg 48
Vorlage: 65/004/2022**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung für den Neubau einer Maschinenhalle (Nr. 7) auf der landwirtschaftlichen Hofstelle Vulhopsweg 7 beantragt wurde.

Die geplante Maschinenhalle hat eine Grundfläche von ca. 610 m² (ca. 30 x 20 Meter) sowie ein Satteldach mit einer Firsthöhe von ca. 7,9 m. Die Halle soll im nördlichen Randbereich der Hofstelle errichtet werden und der Unterstellung von Geräten und Maschinen dienen.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich der Stadt Lohne und ist gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Der Neubau ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB zulässig und genehmigungsfähig. Das Grundstück liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Innenstadt und wird im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Errichtung einer Maschinenhalle (Nr. 7) auf dem auf der Hofstelle Vulhopsweg 48 wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14

**10. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung eines Reiterhofes, Erweiterung eines Kragdaches und Erweiterung/Sanierung eines Pferdestalles und Schuppen, Sommerweg 3
Vorlage: 65/005/2022**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung für eine Sanierung eines Schuppens mit Anbau eines Pferdestalles sowie den Anbau eines Kragdaches an einer Reithalle auf dem Reiterhof Sommerweg 3 beantragt wurde.

Im Rahmen der beantragten Maßnahmen soll der vorhandene Schuppen saniert werden. An den Schuppen soll ein Pferdestall mit vier Pferdeboxen und einer Grundfläche von ca. 16,2 x 9,0 Meter (ca. 146 m²) angebaut werden. Der Abstellraum des Schuppens soll ebenfalls um eine Grundfläche von ca. 3,0 x 26,0 Meter (ca. 78 m²) vergrößert werden.

Weiterhin soll an der nördlichen Gebäudeseite der vorhandenen Reithalle ein Kragdach mit einer Grundfläche von ca. 23,5 x 5,0 Meter angebaut werden.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich der Stadt Lohne und ist gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Die beantragten Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen sind nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB zulässig und genehmigungsfähig. Das Grundstück liegt im Ortsteil Koge und wird im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Erweiterung eines Reiterhofes, hier: Erweiterung eines Kragdaches und Erweiterung/Sanierung eines Pferdestalles und Schuppen auf dem Reiterhof Sommerweg 3 wird erteilt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14

**11. Zustimmung zu Bauvorhaben; Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses zu einem Hotel mit Saalbetrieb und Betriebsleiterwohnung, Dinklager Straße 132
Vorlage: 65/058/2021/1**

Die Verwaltung erläuterte, dass die Genehmigung zur Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses, derzeitig genehmigte Nutzung als Gaststätte mit Wohnung, zu einem Hotel mit Saalbetrieb und Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Dinklager Straße 132 beantragt wurde.

Im Ober- und Erdgeschoss des hinteren Gebäudeteils werden die bestehenden Räume zu neun Gästezimmern umgenutzt. Weiterhin ist im Erdgeschoss die Umnutzung der bestehenden Räume zu einem Küchenbereich, einem Frühstücksraum sowie einem Empfangsbereich vorgesehen. Die Betriebsleiterwohnung soll im vorderen Gebäudeteil des Obergeschosses entstehen. Der genehmigte Speiseraum und Tagungsraum im rechten Gebäudeteil des Erdgeschosses sollen zu einem Saalbetrieb umgenutzt werden.

Mit dem Landkreis Vechta wurden über einen längeren Zeitraum Gespräche bezüglich einer möglichen Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes geführt. Hierbei hat der Landkreis die Genehmigung zur Umnutzung zum Hotel/Boardinghaus inkl. Betriebsleiterwohnung in Aussicht gestellt.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich der Stadt Lohne und ist gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Die geplante Nutzungsänderung ist zulässig und genehmigungsfähig. Das Grundstück liegt im süd-westlichen Bereich des Ortsteils Brockdorf-Nord und wird im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der Aussprache erläuterte ein Ausschussmitglied, dass die beantragte Nutzungsänderung kritisch gesehen werde. Es sollte sichergestellt werden, dass das geplante Konzept auch umgesetzt werde.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses zu einem Hotel mit Saalbetrieb und Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Dinklager Straße 132 wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen
Ja-Stimmen: 12, Enthaltungen: 2

**12. Zustimmung zu Bauvorhaben; Nutzungsänderung einer ehemaligen Hofstelle (Baudenkmal) zu einem Gastronomiebetrieb mit Biergarten und Betreiberwohnung, Langweger Straße 127
Vorlage: 65/006/2022**

Die Verwaltung erläuterte, dass über eine Bauvoranfrage die Genehmigung zur Nutzungsänderung einer ehemaligen Hofstelle zu einem Gastronomiebetrieb mit einem Biergarten und einer Betreiberwohnung auf dem Grundstück Langweger Straße 127 beantragt wurde.

In dem denkmalgeschützten Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Hofstelle soll der Saal-/Gaststättenbetrieb inkl. Küche sowie der Betreiberwohnung untergebracht werden. Die nord-östlich des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes befindliche Scheune soll zu einer Festscheune umgenutzt werden. Der Biergarten (Außengastronomie) soll im Bereich südlich der Festscheune, angliedernd an das Wohn- und Wirtschaftsgebäude errichtet werden. Die entsprechenden Parkplätze sollen im südlichen Grundstücksbereich der Hofstelle geschaffen werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta hat die Genehmigung der beantragten Nutzungsänderung für das denkmalgeschützte Gebäude in Aussicht gestellt.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich der Stadt Lohne und ist gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Die geplante Nutzungsänderung ist zulässig und genehmigungsfähig. Das Grundstück liegt im Ortsteil Klein-Brockdorf und wird im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Nutzungsänderung einer ehemaligen Hofstelle (Baudenkmal) zu einem Gastronomiebetrieb mit Biergarten und Betreiberwohnung auf dem Grundstück Langweger Straße 127 wird erteilt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14

**13. Antrag der SPD-Fraktion / Bündnis 90 – Die Grünen gem. § 56 NkomVG: Verkehrssicherer Ausbau der Jägerstraße (ab Jagdhornstraße bis ortsauswärts)
Vorlage: 66/002/2022**

Ein Sprecher der Gruppe SPD – Bündnis 90/Die Grünen erläuterte den Antrag auf verkehrssicheren Ausbau der Jägerstraße.

Der Antrag ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Die Verwaltung erläuterte anhand einer Präsentation den verkehrssicheren Ausbau eines Teilabschnittes der Jägerstraße. Bedingt durch die Wohnbauentwicklung im Bereich B-Plan 146 B und der dadurch bedingten Zunahme des Verkehrs auf der Jägerstraße soll die Verkehrssituation durch bauliche Maßnahmen, insbesondere auch durch sichere Nebenanlagen verbessert werden.

Der betroffene Abschnitt gliedert sich in drei Teile:

Teil 1: Einmündung Jagdhornstraße bis ca. Hausnummer 81

Dieser Bereich wurde 2000 ausgebaut. Die Betonsteinpflasterstraße wurde in 5,50 m Breite in grau hergestellt. Es wurde ein Tiefbord zur seitlichen Begrenzung eingebaut, so dass das Regenwasser in seitlich angelegte Mulden versickern kann. In die Mulden wurden Straßenbäume gepflanzt.

Teil 2: Hausnummer 83 bis 104 (Ende der älteren Bebauung)

Dieser Bereich wurde 1983 ausgebaut. Hier wurde die Fahrbahn einschl. Rinnen in ca. 6,00 m Breite ausgebaut. Hier wird das Regenwasser über Straßenabläufe in den Regenwasserkanal geführt. Die seitliche Begrenzung der Fahrbahn ist durch eine Hochbordanlage angelegt. Die Nebenanlagen sind jedoch nicht gepflastert, sondern als Rasenflächen begrünt worden. Hier wurden ebenfalls im Jahre 2000 Bäume gepflanzt. Die Bäume bilden somit eine durchgehende Allee.

Teil 3: Ab der Schellohne bis Ende des B-Planbereichs 146 C

Hier wurde im Zuge der Erschließung des B-Plans 146 B nach den Erschließungsarbeiten in der Jägerstraße eine Baustraße eingezogen. Der Ausbau der Jägerstraße für diesen Bereich ist, wie in den angrenzenden Wohngebieten, mit einer 7,50m breiten Verkehrsmischfläche (graues und rotes Pflaster in einer Ebene) vorgesehen.

Für den Bereich Teil 2 wurde zwischenzeitlich eine Verkehrszählung in der Zeit vom 25.01.2022 bis zum 01.02.2022 durchgeführt. Der Messpunkt befand sich nach der Straße Am Fuchsbau in Richtung Pariser Straße, so dass hauptsächlich Fahrzeuge aus diesem Baugebiet erfasst wurden. Nach dem Messergebnis befuhren etwas über 400 Fahrzeuge pro Tag diesen Bereich, die Durchschnittsgeschwindigkeit lag bei 26 km/h. Diese geringen Verkehrszahlen liegen weit unter denen, die in Siedlungsstraßen verträglich seien. Von der Verwaltung wurde erläutert, dass weitere Messungen in der Jägerstraße durchgeführt werden sollen.

Mögliche Lösungsansätze:

Ein Umbau nur im Bereich der vorhandenen Fahrbahn

Um einen mindestens 1,50 m breiten einseitigen Gehweg (abgesetzt durch eine Hochbordanlage) zu realisieren, würde die Restfahrbahn nur noch 4,00 bis 4,50 m breit sein. Dies ist für den Begegnungsverkehr, insbesondere beim anstehenden landwirtschaftlichen Verkehr zu schmal.

Erweiterung der Verkehrsfläche in die Nebenanlagen

Im Teil 1 müsste die Verkehrsfläche um 2,00 m erweitert werden. Da dann die Versickerungsflächen nur noch zum Teil zur Verfügung stehen, müssten seitliche Abläufe mit Kanalanschluss die Entwässerung regeln. Die Bäume müssten auf einer Seite gefällt werden. Anliegerbeiträge fallen hier nicht an, da der Bereich im Jahre 2000 mit den Anliegern endgültig abgerechnet wurde.

Im Teil 2 können die vorhandenen Grünflächen hinter dem Hochbord zu Gehwegen ausgebaut werden. Hierbei müssten alle Bäume gefällt werden.

Alternativ könnte auch hier eine 7,50 m breite Verkehrsmischfläche gebaut werden. Das Fällen der Bäume auf einer Seite wäre auch hier erforderlich.

Da die Nebenanlagen 1984 nicht hergestellt worden sind, wurden die Anlieger seinerzeit nur für den Fahrbahnbereich veranlagt. Der Ausbau der Nebenanlagen würde eine Anliegerbeitragspflicht (90%) bedeuten.

Bei einem Ausbau der Teile 1 und 2 zu einer 7,50 m breiten Verkehrsmischfläche (wie in Teil 3 geplant) wären Einengungen durch Bauminseln / Baumtore zur Geschwindigkeitsreduzierung einzuplanen.

Fazit

Ein Umbau der vorhandenen Verkehrsanlage mit dem Ziel, die Verkehrssituation zu verbessern, ist nur durch eine seitliche Erweiterung und damit verbundenen Fällungen der Straßenbäume zu realisieren. Im Teil 2 sind Anliegerbeiträge nach der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu erheben.

In der Aussprache wandten sich verschiedene Ausschussmitglieder gegen den Ausbau. Die jetzige Verkehrssituation rechtfertigt keinesfalls die Entfernung der Bäume zur Anlegung eines Gehweges.

Ein Sprecher der Gruppe SPD – Bündnis 90/Die Grünen erläuterte, dass Ziel des Antrages ein verkehrssicherer Ausbau gewesen sei, keinesfalls sollten aber die Bäume gefällt werden.

Nach kurzer Aussprache wurde der Antrag zurückgezogen.

14. Mitteilungen und Anfragen

14.1. Baufällung Eichen Moorkamps Weg

Von der Verwaltung wurde, auch aufgrund entsprechender Anfragen, die notwendige Fällung der Eichen erläutert. Bei einer routinemäßigen Baumkontrolle wurde festgestellt, dass die Eichen nicht mehr standfest waren und aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden mussten. Festgestellt wurde dies mit einem Resistograph PD 400. Mit dem Gerät wurde eine dünne Nadel in den Stamm gebohrt um die innere Festigkeit des Stammes zu ermitteln. Dabei wurde festgestellt, dass die Bäume innen hohl waren.

Das Messprotokoll und die Fotos sind dem Protokoll als Anlage beigefügt.

14.2. Anfrage der SPD - Stadtratsfraktion zur Nutzung von Fördermitteln für Klimaschutz und Klimafolgenanpassung der Stadt Lohne

Die Anfrage sowie die Antwort der Verwaltung sind dem Protokoll als Anlage beigefügt.

14.3. Anfrage Wahlbündnis BI Pro Wald Lohne zum Kunstrasenplatz in Brockdorf

Die Anfrage sowie die Antwort der Verwaltung sind dem Protokoll als Anlage beigefügt.

14.4. Anfrage Bündnis 90/Die Grünen u. a. Umwandlung städt. Grünflächen in insektenfreundliche Bereiche/Sicherung Schutz von Grundwasser

Die Anträge sind dem Protokoll als Anlage beigelegt.

Von der Verwaltung wurde ausgeführt, dass hinsichtlich der Anträge 1 „Umwandlung städt. Grünflächen in insektenfreundliche Bereich. Anlegen von Kräutergärten“ festzustellen sei, dass der Antrag im Bauausschuss am 16.03.2021 zurückgestellt wurde mit der Maßgabe, dass dieser erneut beraten werden soll, nachdem die Klimaschutzbeauftragte der Stadt Lohne sowie der Arbeitskreis Vogel- und Insektenschutz eine Stellungnahme zum Antrag abgegeben haben. Bedingt durch Corona und die Neubesetzung des Stadtrates hat der Arbeitskreis Vogel- und Insektenschutz nicht getagt. Mitglieder für den neubesetzten Arbeitskreis wurden bisher nicht genannt.

Der Antrag 2. „Sicherung und Schutz des Grundwassers“ wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 16.03.2021 einstimmig zurückgestellt. Dies wurde u. a. in der Sitzung damit begründet, dass sich viele Themenpunkte durch den Beschluss über die Förderung von Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Zisternen und Versickerungsanlagen erledigt hatten (Protokoll BA vom 16.03.2021 zu Beschluss TOP 5).

Zur Frage zu Nr. 5 im Antrag zur Sicherung und Schutz des Grundwassers „Die Verwaltung entwickelt ein Konzept für die Regulierung des anfallenden Niederschlags auf Straßen und öffentlichen Plätzen ...“ sei noch nicht beantwortet worden teilte die Verwaltung folgendes mit: Die Regenrückhaltung, bis auf Mengen des natürlichen Abflusses, wird seit Jahren standardmäßig in Bauleitplanungen ausgewiesen. Mit dem beschlossenen Baustein I. zur Förderung von nachhaltigen, umwelt- und klimaschützenden Bauvorhaben in neu aufzustellenden Bebauungsplänen, wurde ein Leitbild für zukünftige Bauleitplanungen gerade in Bereich der Versickerung und Rückhaltung durch Dachbegrünungen geschaffen.

Die Stadt Lohne ist aktiv bei der Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz und der Neubildung des Grundwassers. Beispielhaft sind hier die Vorplatzanlagen bei der Ketteler Schule mit dem versickerungsfähigen Pflaster, der Straßenbau der von Stauffenbergstraße mit den Versickerungsmulden, der Parkplatz der Gertrudenschule mit dem versickerungsfähigen Pflaster und die aktuellen Planungen der Schulstraße mit dem versickerungsfähigen Pflaster zu nennen.

Gert Kühling
Allg. Vertreter des
Bürgermeisters

Fabio Maier
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst
Protokollführer