

Protokoll über die Sitzung des Rates

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 30.03.2022
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:57 Uhr
Ort, Raum: Realschule, Meyerhofstraße 6

Anwesend:

Bürgermeisterin

Frau Dr. Henrike Voet

Allg. Vertreter der Bürgermeisterin

Herr Gert Kühling

Ratsvorsitzender

Herr Norbert Bockstette

Ratsmitglieder

Herr Tobias Beckhelling
Herr Evren Demirkol
Frau Manuela Deux
Frau Ilona Eswein
Herr Christian Fischer
Frau Margarete Godde
Herr Tobias Hermesch
Herr Norbert Hinzke
Herr Eckhard Knospe
Frau Stefanie Kröger
Herr Torsten Mennewisch
Herr Christian Meyer
Herr Dr. Lutz Neubauer
Frau Nadine Nuxoll
Herr Moritz Ovelgönne
Herr Franziskus Pohlmann
Herr Andreas Pund
Herr Clemens-August Röchte
Herr Konrad Rohe
Herr Frank Rottinghaus
Herr Paul Sandmann
Herr Thomas Schlarmann
Frau Elsbeth Schlärmann
Herr Walter Sieveke
Frau Brigitte Theilen
Frau Henrike Theilen
Frau Anja Thoben
Herr Julian Tillesch
Herr Jürgen Tönnies
Herr Peter Willenborg

Frau Ünzile Yilmaz
Herr Ulrich Zerhusen

Verwaltung

Herr Ralf Blömer
Frau Kathrin Kolhoff
Herr Matthias Reinkober
Herr Hermann Theder
Herr Sebastian Wolke

Abwesend:

Ratsmitglieder

Herr Fabio Maier

Tagesordnung:**Öffentlich**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
2. Wahl der Bürgermeisterin Dr. Henrike Voet am 06.03.2022
Vereidigung der Bürgermeisterin gem. § 81 NKomVG und § 47 NBG
Einführung ins Amt
Vorlage: 11/005/2022
3. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 23.12.2021
4. Bericht der Bürgermeisterin über Verwaltungs- und kommunalpolitische Angelegenheiten
5. Beschlussvorlagen des Verwaltungsausschusses
 - 5.1. Vorschläge des Verwaltungsausschusses
 - 5.1.1. 4. Änderung der Verordnung über Art, Maß und räumliche Ausdehnung der Straßenreinigung
Vorlage: 32/001/2022
 - 5.1.2. Entgegennahme von Spenden und ähnlichen Zuwendungen (Sponsoring)
Vorlage: 20/001/2022
 - 5.1.3. Berufung zum Ortsbrandmeister für die Freiwillige Feuerwehr Lohne
Vorlage: 32/002/2022
 - 5.2. Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung
 - 5.2.1. Bebauungsplan Nr. 179 für den Bereich zwischen der "Landwehrstraße und dem Stadtpark Lohne"
 - a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB
 - b) SatzungsbeschlussVorlage: 61/004/2022
 - 5.2.2. Bebauungsplan Nr. 123 für den Bereich "Am Karnkamp/Steinfelder Straße";
 - a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Anregungen
 - b) SatzungsbeschlussVorlage: 61/007/2022
 - 5.2.3. Veränderungssperre Nr. 48 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 - 3. Änderung "Südlich der Deichstraße"
Vorlage: 61/011/2022

- 5.2.4. Außenbereichssatzung „Poggenweg“
 - a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Anregungen
 - b) SatzungsbeschlussVorlage: 61/038/2021
- 5.3. Empfehlungen des Ausschusses für Finanzen, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
 - 5.3.1. Aufhebung der Straßenausbaubeitragssatzung
Vorlage: 20/005/2022
 - 5.3.2. Kaufpreisfestlegung für Wohnbaugrundstücke
Vorlage: 23/004/2022
6. Bekanntgabe des Berichts des Niedersächsischen Landesrechnungshofes über eine überörtliche Prüfung "Haushaltsrisiken durch Investitionsrückstände"
Vorlage: 20/007/2022
7. Bekanntgabe des Berichts des Niedersächsischen Landesrechnungshofes über eine überörtliche Prüfung "Digitalisierung in allgemeinbildenden Schulen"
Vorlage: 20/008/2022
8. Anträge, Anfragen und Anregungen
9. Einwohnerfragestunde

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

Ratsvorsitzender Bockstette eröffnete die Sitzung und begrüßte die Zuhörer. Er stellte fest, dass die Ratsmitglieder ordnungsgemäß durch Einladung vom 22.03.2022 einberufen wurden. Die Tagesordnung zu Teil A der Sitzung sowie die Veränderung des Sitzungsortes wurde im öffentlichen Teil der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gegeben. Die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung wurden einstimmig festgestellt.

**2. Wahl der Bürgermeisterin Dr. Henrike Voet am 06.03.2022
Vereidigung der Bürgermeisterin gem. § 81 NKomVG und § 47 NBG
Einführung ins Amt
Vorlage: 11/005/2022****Sachverhalt:**

Frau Dr. Henrike Voet wurde am 06.03.2022 mit 59,22 Prozent der abgegebenen Stimmen zur Bürgermeisterin der Stadt Lohne gewählt. Mit Annahmeerklärung vom 14.03.2022 wurde die Wahl zur Bürgermeisterin der Stadt Lohne angenommen. Gemäß § 80 Abs. 8 Satz 3 NKomVG wird das Beamtenverhältnis von Frau Dr. Voet mit dem Tag der Annahme der Wahl begründet.

Gemäß § 7 Abs. 4 Niedersächsisches Beamtengesetz (NBG) ist bei vom Volk gewählten Hauptverwaltungsbeamten/-beamtinnen Grundlage der Ernennung die Wahlentscheidung des Volkes. Es bedarf hierzu keiner förmlichen Ernennung.

Nach § 81 NKomVG hat die Bürgermeisterin Dr. Henrike Voet als Hauptverwaltungsbeamtin den Diensteid zu leisten. Die Abnahme des Dienstoides ist durch eine ehrenamtliche Stellvertreterin oder einen ehrenamtlichen Stellvertreter des Hauptverwaltungsbeamten vorzunehmen. Die Vereidigung ist in einer Niederschrift festzuhalten.

Die Vereidigung der Bürgermeisterin Dr. Henrike Voet wurde durch den ehrenamtlichen stellvertretenden Bürgermeister sowie Ratsvorsitzenden Norbert Bockstette vorgenommen.

Er gratulierte Dr. Henrike Voet zunächst zu der Wahl. Nach einem fairen und respektvollen Wahlkampf sei ein klares Ergebnis erzielt worden.

Die durch die Pandemie bedingten Einschränkungen haben die Vorstellung der Kandidaten erschwert. Allein aus diesen Gründen und wegen des hohen Engagements der Kandidaten wäre eine höhere Wahlbeteiligung als 47,84 % wünschenswert gewesen.

Es werde befürchtet, dass der Wert demokratischer Grundrechte in weiten Teilen der Gesellschaft erst dann erkannt werde, wenn dieser in anderen Teilen der Welt faktisch abgeschafft sei.

Das Bürgermeisteramt wurde als nicht gewöhnlicher Beruf betitelt, da in gewisser Hinsicht eine Erreichbarkeit von 24 Stunden gewährleistet sei. Es bestehe die Überzeugung, dass Frau Dr. Voet den hohen Ansprüchen und die mit dem Bürgermeisteramt verbundenen Aufgaben gerecht werde. Hierfür wünschte der Ratsvorsitzende viel Glück und Gottes Segen.

Anschließend verlas er die Eidesformel.

Bürgermeisterin Dr. Voet hob die rechte Hand und sprach die Eidesformel:

„Ich schwöre, das Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, die Niedersächsische Verfassung und die in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Gesetze zu wahren und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen, so wahr mir Gott helfe.“

Es folgten Gratulationen seitens der Ratsmitglieder, vertreten durch die Fraktionsvorsitzenden.

zur Kenntnis genommen

3. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 23.12.2021

Beschluss:

Das Protokoll wird genehmigt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 34

4. Bericht der Bürgermeisterin über Verwaltungs- und kommunalpolitische Angelegenheiten

Bürgermeisterin Dr. Voet trug die wesentlichen Inhalte ihres Berichts vor. Dieser ist dem Protokoll als Anlage beigefügt, ebenso der Bericht der Gleichstellungsbeauftragten und des Präventionsrates.

5. Beschlussvorlagen des Verwaltungsausschusses

5.1. Vorschläge des Verwaltungsausschusses

5.1.1. 4. Änderung der Verordnung über Art, Maß und räumliche Ausdehnung der Straßenreinigung Vorlage: 32/001/2022

Sachverhalt:

Die genannte Verordnung regelt Art, Umfang und räumliche Ausdehnung der Straßenreinigung. Seit der letzten Änderung wurden verschiedene Straßen neu aus- bzw. umgebaut.

Die Anlagen A und B der Verordnung sind daher zweckmäßigerweise – wie nachstehend aufgeführt – zu ändern.

In der **Anlage A** werden unter **a) neu** aufgenommen:

Gerken Busch (Hausnummer 1, 1 A, 2 und 4)
Siekmannstraße

In der **Anlage B** werden **neu** aufgenommen:

Blumenweg
Burgunder Straße
Drosselweg
Hövemanns Wiesen
Kleiberweg
Lothringer Straße
Schanzenring

Tauschlag

Die Änderungen treten 14 Tage nach Bekanntmachung in Kraft.

Beschluss:

Die Änderungen werden beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 34

**5.1.2. Entgegennahme von Spenden und ähnlichen Zuwendungen (Sponsoring)
Vorlage: 20/001/2022**

Sachverhalt:

Nach § 111 Abs. 7 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) dürfen Gemeinden zur Erfüllung ihrer Aufgaben grundsätzlich Spenden, Schenkungen und ähnliche Zuwendungen einwerben, annehmen oder an Dritte vermitteln.

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen und der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Lohne entscheidet über die Annahme der Zuwendungen bis zu einem Betrag von 100,00 € der Bürgermeister, bei einem Wert von 100,00 € bis 2.000,00 € der Verwaltungsausschuss und über 2.000,00 € der Rat.

Der Verein für Förderer und Ehemalige der Realschule Lohne e.V., schaffte am 14.12.2021 einen Außenkicker für die Realschule Lohne, Meyerhofstraße an. Der Außenkicker soll in das Eigentum der Stadt Lohne übergehen.

Über die Annahme der Spende hat der Rat zu entscheiden.

Beschluss:

Die Stadt Lohne nimmt die Sachspende von Verein für Förderer und Ehemalige der Realschule Lohne e.V. über 2.480,00 € in Form eines Außenkickers für die Realschule Lohne an.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 34

**5.1.3. Berufung zum Ortsbrandmeister für die Freiwillige Feuerwehr Lohne
Vorlage: 32/002/2022**

Sachverhalt:

Die Amtszeit für den Ortsbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Lohne, Herrn Thorsten Heseding, wohnhaft in Lohne, Strothmannsweg 24, läuft am 30. Juni 2022 ab. Die wahlberechtigten Mitglieder der Wehr Lohne beantragen, Herrn Heseding erneut für die Dauer von 6 Jahren zum Ortsbrandmeister zu ernennen.

Gemäß § 20 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes werden Ortsbrandmeister für die Dauer von 6 Jahren in das Ehrenbeamtenverhältnis berufen. Herr Heseding erfüllt die persönlichen und fachlichen Voraussetzungen.

Über die Ernennung beschließt der Stadtrat nach Anhörung des Kreisbrandmeisters auf Vorschlag der Freiwilligen Feuerwehr. Die befürwortende Stellungnahme des Kreisbrandmeisters liegt vor.

Beschluss:

Herr Thorsten Heseding wird für die Dauer von weiteren 6 Jahren zum Ortsbrandmeister der Freiwilligen Feuerwehr Lohne ernannt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 34

5.2. Empfehlungen des Ausschusses für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung

5.2.1. Bebauungsplan Nr. 179 für den Bereich zwischen der "Landwehrstraße und dem Stadtpark Lohne"

a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

b) Satzungsbeschluss

Vorlage: 61/004/2022

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 179 für den Bereich zwischen der „Landwehrstraße und dem Stadtpark Lohne“ sowie die Begründung hierzu haben vom 04.01.2022 bis zum 11.02.2022 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

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

Die Stellungnahmen waren der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen wurden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Stellungnahmen von privater Seite wurden nicht vorgebracht.

Landkreis Vechta vom 10.02.2022

Städtebau

Der Hinweis zur Mindestgröße der Baugrundstücke wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung Nr. 2 für Grundstücke, die kleiner als 500m² sind, bezieht sich auf Bestandsgrundstücke im Plangebiet. Die textliche Festsetzung Nr. 1 regelt die Mindestgröße bei einer Grundstücksteilung. Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird dahingehend ergänzt, dass sich diese nur auf Bestandsgrundstücke vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 179 bezieht.

Umweltschützende Belange

Der Hinweis zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird zur Kenntnis genommen und wie folgt ergänzt: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie dem angrenzenden Stadtpark sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO und jegliche Aufschüttung oder Abgrabung nicht zulässig.

Der Hinweis zur Potenzialansprache und Strukturkartierung wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Kapitel wird der Begründung angefügt.

Der Hinweis zur artenschutzrechtlichen Untersuchung des Teiches wird zur Kenntnis genommen. Der Teich liegt außerhalb des Baufensters (Bauflächen) und darf daher weder von

Haupt- noch von Nebenanlagen überplant werden. Dies wird in dem zu ergänzenden Kapitel zum Artenschutz aufgenommen. Weitere Untersuchungen sind daher nach Ansicht der Stadt Lohne nicht erforderlich.

Der Hinweis zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen und entsprechend ergänzt.

Der Hinweis zur örtlichen Bauvorschrift wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zur Verwendung einer Regiosaatgutmischung allerdings ohne Angabe von Produktherstellern wird in die Begründung mit aufgenommen.

Der Hinweis zur Oberflächenentwässerung sowie zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einer Nachverdichtungsplanung handelt, kann davon ausgegangen werden, dass diese Belange bereits berücksichtigt sind.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 07.02.2022

Der Hinweis auf den NIBIS-Kartenserver wird zur Kenntnis genommen. Erforderliche Bau- grunduntersuchungen werden im Rahmen von Bauvorhaben ggfls. durchgeführt.

Freiwillige Feuerwehr der Stadt Lohne vom 27.12.2021

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung über die erforderlichen Ent- nahmestellen für Löschwasser erfolgt rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkrei- ses Vechta.

OOWV vom 27.01.2022 und 07.02.2022

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

EWE NETZ GmbH vom 27.12.2022

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH werden zur Kenntnis ge- nommen und falls erforderlich im Rahmen der Ausbauplanungen berücksichtigt.

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten **keine Bedenken**:

- **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundes- wehr**
- **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**
- **Niedersächsische Landesforsten**
- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**
- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg**
- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
- **PLEdoc GmbH**

Beschluss:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öff- fentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öf- fentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 179 für den Bereich zwischen der „Landwehrstraße und dem Stadtpark Lohne“ sowie die örtlichen Bauvorschriften und die Begründung hierzu werden als Satzung beschlossen.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 34

**5.2.2. Bebauungsplan Nr. 123 für den Bereich "Am Karnkamp/Steinfelder Straße";
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2
BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetra-
genen Anregungen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/007/2022**

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 123 für den Bereich „Am Karnkamp/Steinfelder Straße“ sowie die Begründungen hierzu haben vom 04.01.2022 bis zum 11.02.2022 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

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

Die Stellungnahmen waren der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen wurden nachfolgende Empfehlungen gegeben. Stellungnahmen von privater Seite wurden nicht vorgebracht.

Landkreis Vechta vom 21.02.2022

Städtebau

Grundsätzlich sind die Ausführungen zur Art der Nutzung in Mischgebieten nachvollziehbar – insbesondere, wenn es um die Beurteilung einer Neuplanung unbesiedelter Flächen geht. Im vorliegenden Planungsraum handelt es sich jedoch um eine Gemengelage zwischen gewerblicher Nutzung im Norden, wohnbaulicher Nutzung im Süden sowie Sportanlagen im Osten. Ein Ziel der Planung ist es, an dieser Stelle eine verträgliche Entwicklung des Bestandes an Gebäuden und Nutzungen zu erzielen. Vor diesem Hintergrund erfolgt einerseits eine Einschränkung des im nördlichen Geltungsbereich befindlichen Gewerbegebietes sowie auch eine Einschränkung des unmittelbar angrenzenden Mischgebietes. Diese Gliederung wird auch unter Berücksichtigung des derzeitigen Bestandes durchgeführt. Eine unzulässige Einschränkung der Zweckbestimmung des Mischgebietes ist hier nicht festzustellen, da zum einen die Wohnnutzung im MI1-Gebiet nicht komplett ausgeschlossen wird und es sich zum anderen nur um einen sehr kleinen Teil der ansonsten diesbezüglich unregulierten Mischgebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt.

Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Umweltschützende Belange

Ziel der Planung ist eine bauliche Weiterentwicklung des bereits besiedelten Bereiches unter weitgehender Berücksichtigung des Baumbestandes. Vor diesem Hintergrund wird auf Basis einer Einmessung der hochstämmigen Bäume mit Ausnahme weniger Exemplare der weit überwiegende Teil der Bäume einzeln als zu erhaltend festgesetzt. Die Kronen der Bäume stellen sich in der Örtlichkeit als sehr inhomogen dar. Vor diesem Hintergrund ist eine exakte Bestimmung der Kronentrauflinien auch nicht eindeutig abbildbar. In vielen Bereichen ragen die belaubten Äste deutlich weniger weit als 7 m über den Stamm hinaus. In wenigen Teilbereichen erfolgt eine weitere Auskragung. Die Festlegung eines einheitlichen Maßes macht eine umsetzungsorientierte spätere Kontrolle (auch unabhängig von der Durchführung von Rückschnittmaßnahmen) möglich. Sie stellt sowohl für den Bauherren als auch für die zuständige Behörde eine unstrittige und eindeutige Festsetzung dar. Der Abstand von 7 m wird für den Erhalt des Baumes als ausreichend erachtet. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass eine bauliche Annäherung i. d. R. nur von einer Seite zu erwarten ist und der Wurzelraum in den anderen Richtungen unberührt bleibt. Vor dem gleichen Hintergrund wird

auch die Formulierung der Festsetzung Nr. 10 als ausreichend und eindeutig formuliert angesehen.

Eine Änderung der Planunterlagen ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Der Anregung zur Verminderung von negativen Einflüssen auf den Haussperling wird insofern entsprochen, dass in den Planhinweisen eine Empfehlung zur Pflanzung von ausschließlich standortheimischen Gehölzen sowie eine Anlage von strukturreichen Saumstrukturen und eine Aufforderung zur Anbringung von Nisthilfen ergänzt wird. Die Entwicklung von artenreichem Grünland ist innerhalb des Plangeltungsbereiches im Hinblick auf das Ziel der Innenentwicklung nicht möglich.

Planentwurf

Das Planzeichen für die Abgrenzung unterschiedlicher Höhen in der Planzeichnung ähnelt dem Planzeichen 5.2.3 der Planzeichenverordnung. Das Verhältnis der offenen Punkte zu den dazwischen befindlichen Linien ist jedoch nicht gleich. Die Gefahr einer Deutung als Seilbahn wird an dieser Stelle unabhängig von der eindeutigen Bezeichnung in der Zeichenklärung für unwahrscheinlich erachtet, da es weder in Lohne noch im Umfeld der Stadt Seilbahnen gibt. Um jedoch dem Einwand Rechnung zu tragen und eine Verwechslungsgefahr zu reduzieren, soll das Zeichen durch eine weitergehende Punktverdichtung modifiziert werden. Eine Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 8 erfolgt nicht, da aufgrund der Geländesprünge die bestehende Festsetzung für am besten geeignet angesehen wird.

Für eine Abgrenzung von Lärmpegelbereichen sieht die Planzeichenverordnung kein eigenes Planzeichen vor. Deshalb wird hier die Option der PlanzV 1990 (gemäß § 2 Abs. 2) genutzt und eine Planzeichenergänzung als Entwicklung aus den angegebenen Planzeichen vorgenommen.

Eine Anpassung der Planzeichenerklärung erfolgt insofern für das Planzeichen zur Höhendifferenzierung.

Die Überschreitung der Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten und die Geländehöhen werden zur besseren Lesbarkeit und zusätzlichen Information beibehalten.

Hinweise

Im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Die weitergehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird auszugsweise um den Hinweistext ergänzt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 11.02.2022

Die Hinweise zu Belangen des Bodens werden zur Kenntnis genommen.

Freiwillige Feuerwehr der Stadt Lohne vom 27.12.2021

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

EWE NETZ GmbH vom 28.12.2021

Die Hinweise zu Leitungen und Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 11.02.2022

Die Hinweise zu Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 11.01.2022

Die Hinweise zu Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen.

Beratungsverlauf:

Ein Sprecher verwies darauf, dass die Beschlüsse in der Vorberatung nur deshalb einstimmig gefasst worden seien, da seitens der Fraktion BI ProWald nur ein Grundmandat und kein Stimmrecht bestehe. Bereits in der Vorberatung sei sich gegen den Bebauungsplan ausgesprochen worden, da ein alter Baumbestand vorhanden und durch den Bebauungsplan in Gefahr sei. Nach Auffassung der Fraktion solle von bestimmten Bereichen Abstand genommen werden, dazu gehöre auch dieses Gebiet. In Teilen dieses Gebietes sei lt. des Sprechers eine Flächenaufwertung möglich, sofern das Pflaster hochgenommen und Anpflanzungen vorgenommen werden. Erneut werde die Chance verpasst, sich auf die Zukunft und den Klimaschutz einzustellen.

Beschluss:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Der Bebauungsplan Nr. 123 für den Bereich „Am Karnkamp/Steinfelder Straße“ und die Begründung hierzu werden als Satzung beschlossen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 30 , Nein-Stimmen: 2 , Enthaltungen: 2

5.2.3. Veränderungssperre Nr. 48 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 - 3. Änderung "Südlich der Deichstraße"
Vorlage: 61/011/2022

Sachverhalt:

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 40 „Südlich der Deichstraße“ soll auf Grund der dort vorhandenen z.T. relativ großen Grundstücksgrößen und des weiterhin erheblichen Wohnraumbedarfs eine Nachverdichtungsplanung aufgestellt werden.

Für diesen Bereich liegt ein Bauantrag vor, in dem ein Investor auf einem relativ kleinem Grundstück (ca. 650 qm) ein Wohnhaus mit fünf Wohneinheiten, entsprechend erforderlichen Stellplätzen und Nebenanlagen z. B. für Mülltonnen und Fahrräder in einem Einfamilienhausquartier plant. Diese Planung würde zu städtebaulichen Spannungen führen und ist nach Auffassung des Bauamtes in diesem Bereich nicht vertretbar.

Um die Ziele der Bauleitplanung für diesen Bereich nicht zu gefährden, ist die Aufstellung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 40 – 3. Änderung erforderlich.

Beschluss:

Die Aufstellung der Veränderungssperre Nr. 48 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 40 – 3. Änderung wird beschlossen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 34

5.2.4. Außenbereichssatzung „Poggenweg“
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden vorgetragene Anregungen
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: 61/038/2021

Sachverhalt:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Poggenweg“ hat vom 22.03.2021 bis zum 07.05.2021 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

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

Die Stellungnahmen waren der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen wurden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

Landkreis Vechta vom 06.05.2021

Städtebau

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind in § 35 Abs. 6 BauGB präzise beschrieben. Dies wird durch den vorliegenden Satzungstext aufgenommen und präzisiert. Eine weitest gehende Begründung ist daher nicht erforderlich.

Umweltschützende Belange

Der Hinweis zu dem im Satzungsbereich liegenden Waldflächen werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Der Hinweis zu den Belangen des Besonderen Artenschutzes wird zur Kenntnis genommen und in die Satzung mit aufgenommen.

Der Hinweis zum Ausgleich/ Ersatz wird zur Kenntnis genommen. Da derzeit überhaupt nicht absehbar ist, welche Eigentümer in welchem Maße An-, Um- oder Neubaumaßnahmen durchführen werden, kann eine abschließende Eingriffsbilanzierung nicht durchgeführt werden. Daher ist es sinnvoll, den erforderlichen Ausgleich / Ersatz für die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungen zu beregeln.

Der Hinweis zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen und entsprechend ergänzt.

Immissionsschutz

Der Hinweis zur Geruchsbelastung wird zur Kenntnis genommen und ein Nachweis zur Einhaltung der Vorschriften nach der Geruchsimmisionsrichtlinie wird im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Wasserwirtschaft

Die Hinweise zur Errichtung einer Kleinkläranlage, der Einleitung von Niederschlagswasser sowie zur Trinkwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Hinweise

Der Hinweis zur Brandbekämpfung wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 08.04.2021

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

Oldenburgisch- Ostfriesischer Wasserverband vom 07.05.2021

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen des OOWVs werden zur Kenntnis und im Rahmen der Erschließungsarbeiten falls erforderlich berücksichtigt. Die weiteren Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen und falls erforderlich im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

EWE NETZ GmbH vom 30.03.2021

Die Hinweise zu den Versorgungsleitungen der EWE NETZ GmbH werden zur Kenntnis und im Rahmen der Erschließungsarbeiten falls erforderlich berücksichtigt.

Freiwillige Feuerwehr in 24.03.2021

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten **keine Bedenken**:

- **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg**
- **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**
- **Landwirtschaftskammer Niedersachsen**
- **Niedersächsische Landesforsten**
- **Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH**
- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
- **Exxon Mobil Produktion Deutschland GmbH**
- **PLEdoc GmbH**

Bürger 1 vom 05.04.2021

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits seit 2003 wurde wiederholt der Wunsch nach Entwicklung von Wohnbauflächen in Südlohne seitens der Politik und Bevölkerung Südlohne bekannt. Mehrfach sind bereits Flächen im Bereich der Bauernschaft Südlohne hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbaufläche überprüft worden. Eigentümer sind mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, die Prüfung für eine Außenbereichssatzung im Bereich Poggenweg vorzunehmen. Im Ergebnis eignet sich der festgesetzte Geltungsbereich für eine entsprechende Satzung. Im Geltungsbereich gibt es bereits Tendenzen für eine Lückenbebauung. Mit der Außenbereichssatzung wird diese Entwicklung aufgegriffen und gesteuert.

Bürger 2 und Bürgerin 3 vom 29.04.2021

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits seit 2003 ist der Wunsch nach Wohnbauflächen in Südlohne seitens der Politik und Bevölkerung Südlohne geäußert. Mehrfach sind bereits Flächen im Bereich der Bauernschaft Südlohne hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbaufläche überprüft worden. Eigentümer sind mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, die Prüfung für eine Außenbereichssatzung im Bereich Poggenweg vorzunehmen. Im Ergebnis eignet sich der festgesetzte Geltungsbereich für eine entsprechende Satzung. Im Geltungsbereich gibt es bereits Tendenzen für eine Lückenbebauung. Mit der Außenbereichssatzung wird diese Entwicklung aufgegriffen und gesteuert.

Bürger 4 bis 17 vom 06.05.2021

A:Thema: Baurecht § 35 BauGB im Außenbereich

Zu 1.) Mit dem Schreiben vom 17.03.2021 wurden die betroffenen Eigentümer über die Aufstellung der Außenbereichssatzung und über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert. In ei-

ner angemessenen Frist wurde Gelegenheit zur Erörterung und zur Stellungnahme geben. Die Aufstellung der Satzung erfolgt üblicherweise im vereinfachten Verfahren, sodass von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden kann. Die betroffenen Anwohner wurden ordnungsgemäß am Verfahren beteiligt.

Zu 2.) Von der Politik als auch von der Bevölkerung Südlohnnes besteht der Wunsch Wohnbauflächen auszuweisen, weil es eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für den Eigenbedarf gibt. Eigentümer sind mit dem Wunsch an die Stadt herantreten, die Prüfung für eine Außenbereichssatzung im Bereich Poggenweg vorzunehmen. Im Ergebnis eignet sich der festgesetzte Geltungsbereich für eine entsprechende Satzung. Im Geltungsbereich gibt es bereits Tendenzen für eine Lückenbebauung. Mit der Außenbereichssatzung wird diese Entwicklung aufgegriffen und gesteuert.

Zu 3.) Neben den antragsgegenständlichen Grundstücken wird bei der Prüfung zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung auch die nähere Umgebung miteinbezogen. Dies ist erforderlich da gewisse Kriterien nach § 35 Abs. 6 BauGB zu erfüllen sind (z. B. Vorhandensein eines bebauten Bereiches). In dem vorliegenden Fall eignet sich das Flurstück 151/1 nicht für eine Bebauung. Der unmittelbar angrenzende Bereich erfüllt hingegen die Kriterien. Ferner wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Außenbereichssatzung um eine Angebotsplanung handelt, d.h. durch die Satzung wird die planungsrechtliche Situation zum Wohnen dienende Vorhaben sowie nicht störende Handwerksbetriebe erleichtert, ob und wann ein Bauantrag gestellt wird, obliegt den einzelnen Grundstückseigentümern. Die Satzung wird in diesem Bereich – unabhängig von Bauabsichten einzelner Eigentümer – für städtebaulich sinnvoll gehalten, da Baulücken geschlossen werden können und eine moderate Entwicklung von neuen Wohnbauflächen ermöglicht wird.

Zu 4.) Die Aufstellung der Außenbereichssatzung widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und ist gem. § 35 Abs. 6 BauGB möglich und zulässig.

Zu 5.) Die Außenbereichssatzung dient der ganzheitlichen Betrachtung des bebauten Bereiches am Poggenweg und definiert in einem räumlichen Geltungsbereich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben. So ist die planungsrechtliche Ausgangssituation für jeden Eigentümer gleich. Wie in §35 Abs. 6 Satz 1 BauGB dargelegt, kann bei Aufstellung einer Außenbereichssatzung durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entwicklung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Zu 6.) Eine tatsächliche Entwicklung zeichnet sich bereits durch eine Lückenbebauung ab, die kürzlich am Poggenweg fertiggestellt wurde. Das Ziel einer Außenbereichssatzung ist, die Errichtung einzelner Wohngebäude im Außenbereich zuzulassen und eine Ergänzung lückenhafter Bebauung vorzusehen. Es handelt sich um eine nach innen gerichtete Entwicklung, die durch den Geltungsbereich räumlich klar abgegrenzt ist. Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist hier als das zielführende Planungsinstrument angewandt worden.

Zu 7.) Insgesamt schafft eine Außenbereichssatzung kein Baurecht. Die Genehmigung von Bauvorhaben erfolgt weiterhin nach § 35 BauGB. Dabei kann „Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden [...], dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.“ Um eine weitere Bebauung zusätzlich zu ordnen, können Bestimmungen über Zulässigkeiten getroffen werden. Dies ist auch erfolgt. Die in der Satzung formulierte Zulässigkeit von Vorhaben orientiert sich am Bestand in der Örtlichkeit. Neubauvorhaben sollen sich an bereits bestehende bauliche Strukturen und Ausprägungen anpassen.

Nach der Rechtsprechung setzt sich die Eigenart eines Gebietes aus Art und Maß der Bebauung zusammen und ist im unbeplanten Innenbereich durch Anwendung des § 34 BauGB umzusetzen. Für den Außenbereich spielt die Eigenart nur eine untergeordnete Rolle, wurde aber dennoch bei der Aufstellung der Satzung berücksichtigt.

Zu 8.) Es liegt keine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft vor. Es handelt sich um einen bereits bebauten Bereich im Außenbereich, der nunmehr durch einzelne Bauvorhaben ergänzt werden kann. Die Grundstücke haben ihre natürlich vorgegebene Nutzung bereits verloren und weisen eine wohnbauliche bzw. gewerbliche Prägung auf. Dadurch ist der Bereich bereits „vorbelastet“. Die hinzutretende Bebauung befindet sich ausschließlich innerhalb des Bebauungszusammenhangs, sodass keine Außenentwicklung forciert wird, die sich negativ auf die Landschaft auswirkt. Es handelt sich nicht um einen landschaftlich sensiblen bzw. geschützten Bereich.

Zu 9.) In der Stadt Lohne gibt es eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohnbaugrundstücke, die vorrangig über eine maßvolle Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und über die Ausweisung neuer Wohngebiete bedient wird. Auch im Außenbereich (insb. in den Bauernschaften) ist ein Bedarf an Baugrundstücken für den Eigenbedarf festzustellen, um v.a. der nächsten Generation ein Bauen im familiären Umfeld zu ermöglichen und die örtlichen Sozialstrukturen aufrecht zu erhalten. Mit einer Außenbereichssatzung kann dieser Nachfrage Rechnung getragen werden.

Zu 10.) Der Bebauungsplan Nr. 150A schafft Baurecht für ein komplett neues Wohngebiet, das durch einen Investor entwickelt und vermarktet wird. Damit wird im größeren Umfang Wohnraum geschaffen, um der weiterhin hohen Nachfragen an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Im Rahmen der Außenbereichssatzung bekommen Eigentümer auf ihrem Privatgrund die Möglichkeit, punktuell eine Baulücke zu schließen und eine Wohnbebauung zu realisieren. Hierbei ist die Wohnraumversorgung mehr auf den Eigenbedarf gerichtet und die Belange des Außenbereiches sind weiterhin zu berücksichtigen.

Zu 11.) Bei der genannten Planung in Damme handelt es sich um einen Bebauungsplan, dessen Grundstücke durch die Stadt Damme vergeben werden. Im vorliegenden Fall liegt die Vergabe nicht im Einflussbereich der Stadt Lohne, da es sich nicht um städtische Grundstücke handelt.

Die Zielsetzung, insbesondere Wohnraum für Ortsansässige zu schaffen, hat weiterhin Bestand.

Zu 12.) Der Geltungsbereich umfasst den bebauten Bereich entlang des Poggenweges. Es wurde eine einheitliche Tiefe von 35 m (gemessen von der Straßenverkehrsfläche) für den Geltungsbereich der Satzung gewählt. Die Randbereiche haben teilweise eine geringere Tiefe und orientieren sich an den Bestandsgebäuden bzw. den dazugehörigen Gartenbereichen, um keine Außenentwicklung einzuleiten. Die gewählte Tiefe von 35 m ermöglicht sowohl eine wohnbauliche Nutzung, aber auch eine gewerbliche Nutzung in Form von nicht störenden Handwerksbetrieben. Die Mindestgrundstücksgröße von 600 m² für Baugrundstücke soll die Grundstücksgröße regulieren. Es sollen zu kleine Grundstücke verhindert werden, die untypisch für den Außenbereich sind, der häufig durch große Gartengrundstücke bzw. einer landwirtschaftlichen Nutzung geprägt ist. Im Vergleich zu Neubaugebieten ist die Mindestgrundstücksgröße bereits um 100 m² heraufgesetzt. Eine Erhöhung der Mindestgröße erscheint nicht zielführend, um dem Ziel der Lückenbebauung Rechnung zu tragen und die Teilung von Grundstücken zu ermöglichen.

Zu 13.) Die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich bleibt gewahrt. Im Rahmen der Außenbereichssatzung werden diesbezüglich Vorgaben getroffen, um ein Einfügen neuer Bauvorhaben in die Umgebung zu gewährleisten. Daneben haben – wie zu 8. erläutert – die Grundstücke ihre natürlich vorgegebene Nutzung bereits verloren und weisen eine wohnbau-

liche bzw. gewerbliche Prägung auf. Dadurch ist der Bereich bereits „vorbelastet“. Eine Beeinträchtigung der Naherholung und der Landwirtschaft durch eine weitere Bebauung ist aus diesem Grund nicht zu erkennen. Zudem ist aufgrund der baulichen Vorprägung auch ein Einfügen in das Landschaftsbild gegeben.

Zu den aufgeführten weiteren Baumöglichkeiten in Südlohne ist zu beachten, dass bei einer weiteren baulichen Entwicklung im Außenbereich, die über den § 35 BauGB genehmigt werden soll (einschließlich einer Außenbereichssatzung), jeweils der Einzelfall zu betrachten ist. Weitere Möglichkeiten schließen jedoch die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung nicht aus, weshalb sie nicht rechtswidrig ist.

Daneben ist zu sagen, dass eine Außenbereichssatzung kein Baurecht schafft. Eine Baugenehmigung muss nach § 35 BauGB gestellt und entschieden werden. Hierbei wird auch der Naturschutz berücksichtigt. Die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens richtet sich nach der jeweiligen Planung und bleibt dem Bauherrn überlassen.

Zu 14.) Ziel einer Außenbereichssatzung ist es, eine Bebauung im Außenbereich zu erleichtern. Gemäß des § 35 Abs. 6 BauGB kann durch Satzung bestimmt werden, „dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie [...] die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.“ Dementsprechend bleibt bei einer Genehmigung nach § 35 BauGB der öffentliche Belang unter Abs. 3 Nr. 7 („die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt“) unberücksichtigt und eine Genehmigung ist auch im Falle einer Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung möglich.

Zu 15.) Die Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser soll dezentral auf dem Grundstück erfolgen. Von den einzelnen Grundstückseigentümern sind Einleitererlaubnisse für die Versickerung des Regenwassers und ggf. die dezentrale Entsorgung des Schmutzwasser bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta zu beantragen (s. Nachrichtlicher Hinweis Nr. 5 der Satzung).

Zu 16.) Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Belange des vorbeugenden Brandschutzes abzarbeiten und durch die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen. Die Erhaltung der privaten Zuwegung zum Teich am Gesenweg obliegt dem Eigentümer.

Zu 17.) Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Lohne. Seitens der Verwaltung wird die Errichtung von Doppelhäusern als verträglich eingestuft. Mit Blick auf das Bauvolumen einzelner Wohngebäude in der Örtlichkeit, spricht nichts gegen eine Bebauung mit einem Doppelhaus.

Zu 18.) Um von einem bebauten Bereich sprechen zu können, muss grundsätzlich eine Bebauung im Außenbereich vorhanden sein, die einen gewissen baulichen Zusammenhang vermittelt. Der Geltungsbereich erfüllt diese Anforderungen. Es handelt sich um mehrere Gebäude mit einer Wohn- und Gewerbenutzung, die entlang des Poggenweges aufgereiht sind und eine bauliche Konzentration darstellen, auch weil sich die nächst gelegene Bebauung am Poggenweg in größerer Entfernung befindet. Die vorhandene Bebauung weist trotz größerer Freiflächen eine Zusammengehörigkeit auf. Grundsätzlich sollte eine Baulücke im Außenbereich nicht mit einer Baulücke im Innenbereich gleichgesetzt werden.

Das Landschaftsbild und der Erholungswert werden durch eine hinzugetretene Bebauung nicht beeinträchtigt. Radfahrer und Fußgänger können den Bereich weiterhin uneingeschränkt nutzen.

Zu 19.) In der hochbaulichen Entwicklung gibt es in den letzten Jahren einen Trend zu höheren Gebäudehöhen. Insbesondere vor dem Hintergrund des Ziels der Verringerung des Flächenverbrauchs ist es geboten, Gebäudehöhen zu vergrößern, um bei gleicher Wohnfläche eine geringere Flächenversiegelung zu generieren. Daher ist die zulässige max. Höhe baulicher Anlagen von 9 m auch gegenüber der vorhandenen Bebauung, städtebaulich durchaus vertretbar.

Zu 20.) Die Versickerung von Regenwasser soll auf den eigenen Grundstücken erfolgen. Dazu sind von den einzelnen Grundstückseigentümern Einleitererlaubnisse zu beantragen (vgl. Hinweis Nr. 5)

Zu 21.) Entsprechend der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sowie der Liste der Vorhaben, die nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung bedürfen zum Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP) ist für Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten und nicht störende Handwerksbetriebe keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Zu 22.) Bei der Errichtung weiterer Wohnbebauung bzw. nicht störender Handwerksbetriebe handelt es sich nicht um eine wesensfremde Nutzung. Der Satzungsbereich ist bereits dementsprechend vorgeprägt.

Zu 23.) Eine Beurteilung von Bauvorhaben auf die ästhetische Wahrnehmung der Landschaft durch den Betrachter erscheint ohne konkretes Bauvorhaben schwierig zu sein. Bauwerke wirken sich nicht grundsätzlich negativ auf die Landschaft aus und vor dem Hintergrund der Vorprägung durch vorhandene Bebauung am Poggenweg ist nicht von einer negativen Veränderung auszugehen, da es sich lediglich um die Erweiterung einer vorhandenen Bebauung handelt.

Zu 24.) Im Rahmen der Außenbereichssatzung können nur wenige neue Gebäude entstehen. Aufgrund dieser geringfügigen Entwicklung und da der Bereich bereits durch weitere Gebäude bebaut ist, ist mit keinen unwirtschaftlichen Aufwendungen zu rechnen.

Zu 25.) Gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Demzufolge wurde im vereinfachten Verfahren von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Fachbehörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen. Mit dem Schreiben v. 23.03.2021 wurde den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist von 6,5 Wochen gegeben (bis zum 07.05.2021). Die Fachbehörden wurden an der Planung umfassend beteiligt.

Zu 26.) Die Bebauung nördlich und südlich des Poggenwegs bildet gemeinsam einen baulichen Zusammenhang im Außenbereich. Die Bebauung im Norden ist zwar etwas auseinander gezogen, sodass eine größere Freifläche zwischen den Gebäuden vorhanden ist. Die Maßstäbe für eine Baulücke im Außenbereich im Vergleich zum Innenbereich sind anders zu bewerten. Durch die Nähe der Gebäude im gesamten Geltungsbereich wird eine bauliche Zusammengehörigkeit vermittelt, sodass die vorhandene Freifläche als für eine Verdichtung zugängliche Lücke zu bewerten ist.

Zu 27.) Für eine Wohnbebauung von einigem Gewicht gibt es keine feste Grenze für eine Mindestzahl an Gebäuden. Dies ist von der jeweiligen Siedlungsstruktur abhängig. Gerichtlich wurden bereits erheblich weniger Wohngebäude als die genannten „zehn und mehr Wohnhäusern“ für eine Außenbereichssatzung als ausreichend bestätigt.

Zur Erweiterung einer Splittersiedlung siehe die Abwägung zu 14.).

Ein weiterer Ausbau der Straße könnte auch unabhängig von der Außenbereichssatzung erfolgen.

Zu 28.) Die Erschließung ist im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln. Für die Wasserversorgung der Stadt Lohne ist der OOWV zuständig.

Zu 29.) Eine Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Fachbehörden wird vorgenommen.

Zu 30.) Für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind die Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Die öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 BauGB werden im Rahmen der Baugenehmigung im konkreten Einzelfall geprüft.

Zu 31.) Für eine Außenbereichssatzung bedarf es einer Wohnbebauung von einigem Gewicht. Dafür gibt das Gesetz aber keine Mindestzahl vor. Nach der Rechtsprechung können dies deutlich weniger als zehn Wohnhäuser im bebauten Bereich sein, so wie in der Örtlichkeit vorzufinden.

Zur Erweiterung einer Splittersiedlung siehe die Abwägung zu 14.).

Zu 32.) Eine ordnungsgemäße Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 sowie Satz 2 BauGB durchgeführt (vgl. Pkt. 1 und 25).

Zu 33.) Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung liegen vor.

Zu 34.) Die Außenbereichssatzung ermöglicht neben Wohnen nicht störende Handwerksbetriebe. Eine solche Nutzungsmischung ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB vorgesehen. Ebenfalls in Wohngebieten (sowohl in reinen, als auch allgemeinen Wohngebieten) sind nicht störende Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Festlegung auf „nicht störende“ Betriebe unterbindet die Ansiedlungen von Betrieben, die sich durch ihre Immissionen negativ auf ihre Umgebung auswirken könnten. Aus diesem Grund ist mit Beeinträchtigungen durch das Nebeneinander von Wohnen und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht zu rechnen.

Zu 35.) siehe die Abwägung zu 26.).

Zu 36.) Landwirtschaftliche Immissionen, die im Zuge der Ackerbewirtschaftung entstehen, sind von Bewohnern im Außenbereich hinzunehmen. Für Geruchsbelastungen, die durch die Tierhaltung entstehen, sind im Außenbereich zudem erhöhte Werte hinzunehmen. Ein Nachweis zur Einhaltung der Vorschriften nach der Geruchsimmisionsrichtlinie wird im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Zudem bestehen im Satzungsbereich bereits Wohngebäude, die die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen ggfs. einschränken könnten. Durch eine zusätzliche Entwicklung entstehen hier keine weiteren Einschränkungen.

Durch die Außenbereichssatzung entsteht keine Baupflicht. Eine Bebauung kann erst erfolgen, wenn der Flächeneigentümer selbst baut oder seine Fläche freiwillig veräußert. Einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung steht die Satzung nicht entgegen. Demgemäß liegt keine unverhältnismäßige Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche vor.

Zu 37.) Die Außenbereichssatzung schließt eine Durchwegung zu den genannten landwirtschaftlichen Flächen nicht aus. Dies ist von den Flächeneigentümern im Rahmen einer privatrechtlichen Regelung zu klären.

Zu 38.) Der Hinweis zur Geruchsbelastung wird zur Kenntnis genommen und ein Nachweis zur Einhaltung der Vorschriften nach der Geruchsimmisionsrichtlinie wird im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren erfolgen. siehe die Abwägung zu 36.).

Zu 39.) siehe die Abwägung zu 26.).

Zu 40.) siehe die Abwägung zu 26.).

Zu 41.) siehe die Abwägung zu 26.).

Zu 42.) Bereits jetzt reicht die Bebauung im Satzungsbereich zum Teil bis in eine Grundstückstiefe von 35 m. Das Landschafts- und Wegebild wird nicht beeinträchtigt.

Zu 43.) siehe die Abwägung zu 26.).

Zu 44.) siehe die Abwägungen zu 14.) und 30.).

Zu 45.) Eine weitere Bebauung außerhalb des Satzungsgebietes ist – wie im gesamten Außenbereich ohne Außenbereichssatzung – nur für die in § 35 BauGB aufgelisteten Vorhaben unter den jeweiligen aufgeführten Bedingungen möglich. Das Baurecht ändert sich durch die Außenbereichssatzung in den angrenzenden Flächen nicht.

Zu 46.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In den letzten Jahren gab es mehrfach die Anfrage von Südlohner Bürgern nach Baugrundstücken in Südlohne, die derzeit aber nicht vorhanden sind.

Zu 47.) siehe die Abwägung zu 26.).

Zu 48.) siehe die Abwägungen zu 12.) und 19.).

Zu 49.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 50.) Entsprechend § 5 NBauO sind Grenzabstände bei einer Bebauung einzuhalten. Diese sind an die Gebäudehöhe gekoppelt, sodass eine unverhältnismäßige Verschattung durch die geplante Satzung nicht zu befürchten ist.

Zu 51.) siehe die Abwägung zu 36.).

Zu 52.) Kenntnisnahme

B: Thema: Umwelt, Natur und Landschaft

Zu 53.) Während der Bautätigkeit ist DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten und einzuhalten (vgl. Nachrichtliche Hinweise Nr. 4 der Satzung).

Zu 54.) Eine Beseitigung oder Beeinträchtigung der Baumreihen bzw. Alleen ist durch die Außenbereichssatzung nicht vorgesehen. Sollte im Einzelfall bei einem konkreten Vorhaben ein Eingriff erforderlich werden, ist dies im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

Zu 55.) Sollte es durch den Ausbau der Straße zu einer zusätzlichen Versiegelung kommen, ist ein Ausgleich zu erbringen. Die Zuordnung der Ausgleichmaßnahme erfolgt im Verfahren.

Zu 56. bis 59.) Ein faunistisches Gutachten ist nicht erforderlich. Die Belange von Natur und Umwelt sind bei einem konkreten Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren durch die Anwendung der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Hierbei ist das Schutzgut Tier im Einzelnen zu beachten.

Zu 60.) In einer Außenbereichssatzung sind komplexere Festsetzungskataloge wie bei einem Bebauungsplan nicht zulässig.

Zu 61.) siehe die Abwägung zu 54.).

Zu 62.) Der Hinweis zum Ausgleich/ Ersatz wird zur Kenntnis genommen. Außenbereichssatzungen beinhalten keinen Umweltbericht und auch keine Eingriffsbilanzierung. Da derzeit überhaupt nicht absehbar ist, welche Eigentümer in welchem Maße An-, Um- oder Neubaumaßnahmen durchführen, ist der Ausgleich / Ersatz für die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungen zu beregeln.

Zu 63.) Kenntnisnahme, ein entsprechender Hinweis befindet sich in der Satzung.

Zu 64.) Die vorherige Genehmigungspraxis für Einzelbauvorhaben im Außenbereich schließt die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht aus.

Zu 65.) Kenntnisnahme. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind nach Ansicht der Stadt Lohne gegeben.

Zu 66.) Der Bereich liegt nicht innerhalb eines Hochwasserschutzgebietes.

Zu 67.) Kenntnisnahme. Moderne Kleinkläranlagen und davor nur ein paar wenige mehr führen nicht zu einer Umweltbelastung.

Zu 68.) siehe die Abwägung zu 66).

Zu 69.) Straßenentwässerungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Zu 70.) Für die Gebäudehöhen sind Bezugspunkte festzulegen. In diesem Fall ist es die Straßenverkehrsfläche. Dies ist üblich, die Straße liegt zumeist höher als die umliegenden Grundstücke. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass bei einer Neubebauung das überbaute Terrain auf den Hausgrundstücken der Straßenhöhe angepasst wird.

Zu 71.) Die Verwaltung sieht Doppelhäuser als verträglichen Haustypen an.

Zu 72.) siehe die Abwägung zu 19.).

Zu 73.) siehe die Abwägung zu 12.).

Zu 74.) siehe die Abwägung zu 19.).

Zu 75.) Bei der Außenbereichssatzung handelt es sich nicht um einen Bebauungsplan, der Festsetzungen und insbesondere örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung trifft. Es werden lediglich einige Zulässigkeitsvoraussetzungen bestimmt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Abstände müssen entsprechend den Vorgaben der NBauO gehalten werden. Zur Geschossigkeit siehe die Abwägung zu 19.).

Zu 76.) Die Abwasserbeseitigung wird im Rahmen der Baugenehmigung im konkreten Einzelfall geprüft.

Zu 77.) Die Anlage von Brunnen ist nicht Bestandteil der Planung. Regelungen hierzu werden vom Landkreis Vechta vorgenommen.

Zu 78.) Die gewerbliche Nutzung ist auf nicht störende Handwerksbetriebe beschränkt, wodurch eine Kombination aus Wohnen und Gewerbe, wie im Außenbereich häufig vorzufinden, möglich ist. Dabei darf sich das Emissionsverhalten der gewerblichen Nutzung nicht störend auf die Wohnnutzung auswirken. Der Gewerbebetrieb im Osten des Geltungsberei-

ches wird durch die Satzung abgesichert. Ein Ausschluss von Gewerbe wäre am vorliegenden Standort städtebaulich nicht sinnvoll.

Zu 79.) Auswirkungen auf die vorhandene Tierwelt sind nicht zu befürchten. Bei der Hundezucht gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

C: Erschließung

Zu 80.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ist auf die EWE Netz GmbH beteiligt worden, welche sich nicht zu Kapazitätsproblemen äußert.

Zu 81.) In Bezug auf das vorhandene Erdkabel erfolgt frühzeitig eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger, um eine Beschädigung des Erdkabels zu vermeiden. Sollte eine Überbauung des Erdkabels nicht möglich sein, werden die Anforderungen entsprechend bei Baumaßnahmen berücksichtigt.

Zu 82.) Beim Poggenweg handelt es sich nicht um eine Straße mit Durchgangsverkehr. Dementsprechend sind nur Anwohnerverkehre zu erwarten. Eine Erhöhung der Verkehrszahlen ist durch eine zusätzliche Wohnbebauung nur in einem sehr geringen Ausmaß zu erwarten, sodass die Straße diese Kapazitäten aufnehmen kann.

Zu 83.) Kenntnisnahme, siehe die Abwägung zu 82.). Es ist durch die geplante Satzung nur von einer geringen Verkehrszunahme auszugehen.

Zu 84.) Kenntnisnahme, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

Zu 85.) Kenntnisnahme, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

Zu 86.) Die Erschließung ist durch den Poggenweg gewährleistet.

Zu 87.) Kenntnisnahme, falls erforderlich wird mit den Entsorger über eine neue Regelung gesprochen.

Zu 88.) Kenntnisnahme.

Zu 89.) Kenntnisnahme. Es ist durch die geplante Satzung nur von einer geringen Verkehrszunahme auszugehen.

Zu 90.) Kenntnisnahme

Zu 91.) Im Rahmen der Aufstellung von Außenbereichssatzungen wird lediglich nur eine geringe Anzahl von Baumöglichkeiten geschaffen. Dabei ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens einer Außenbereichssatzung eine Prüfung der vorhandenen Infrastrukturen bzw. die Dimensionierung der vorhandenen Infrastruktur nicht vorgesehen, da davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auch für eine potentiell geringe Erhöhung der Bewohner für diesen Bereich ausreichend dimensioniert sind.

Zu 92.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft. Sollte ein höherer Bedarf feststellbar sein, wird über weitere Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV beraten.

Zu 93.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft.

Nachtrag vom 07.05.2021

Tempolimit/ verdreckte Straße/ Zu 94.) :Kenntnisnahme

Nachtrag vom 04.07.2021

Hirschkäfer: Kenntnisnahme, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

Nachtrag vom 20.09.2021

Zu 95.) Kenntnisnahme, der Zustand von Telekommunikationsleitungen ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Zu 96.) Kenntnisnahme. Durch die geringfügige weitere Bebauung wird sich die Situation vor Ort nicht wesentlich verändern.

Zu 97.) Kenntnisnahme, siehe die Abwägung zu 96.)

Nachtrag vom 09.11.2021

Wildunfall: siehe die Abwägung zu 96.) und 97.)

Beratungsverlauf:

Ein Sprecher der SPD-Fraktion verwies auf die lange und ausführliche Aussprache über die vorliegende Problematik.

Auf Nachfrage erklärte Bürgermeisterin Dr. Voet, dass die Abwägung der öffentlichen und privaten Belangen nach einer erneuten Prüfung als nachvollziehbar gewertet werden könne. Nach einem weiteren Ortstermin mit Vertretern beider Seiten seien keine neuen Erkenntnisse aufgekomen.

Seitens eines Ratsmitgliedes der Fraktion BI ProWald wurde um eine Information über die Eigentumsverhältnisse gebeten. Datenschutzrechtlich sei dies nach Aussage der Verwaltung in öffentlicher Sitzung nicht möglich. Im Nachgang an die Sitzung können entsprechende Informationen aber bei der Verwaltung eingeholt werden.

Nach Auffassung der Fraktion BI ProWald gebe es für eine Außenbereichssatzung die Bedingung, dass sämtliche betroffene Flächen bereits über eine Bebauung verfügen müssen und unbebaute Flächen nicht einbezogen werden dürfen. Es bestehe folglich die Gefahr, dass gerichtlich gegen diese Entscheidung vorgegangen werde.

Die Verwaltung verwies hierzu auf § 35 Abs. 6 BauGB. In dieser Vorschrift werde eindeutig geregelt, dass eine Außenbereichssatzung auch über unbebaute Flächen verfügen dürfe. Bspw. für die Bereiche Fohlenweg, Dreschkamp u. Lerchental seien ähnliche Außenbereichssatzungen unter Zustimmung des Landkreises Vechta beschlossen worden.

Gem. der Außenbereichssatzung seien für die im eingegrenzten Bereich vorhandenen Baulücken Bauvorhaben für Wohnzwecke und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Nicht zulässig sei dagegen die Einbeziehung weiterer Flächen, die sich außerhalb der Begrenzung der bestehenden Gebäude befinden.

Es wurde informationshalber darauf hingewiesen, dass seitens der örtlichen Eigentümer die Schaffung von Wohnraum für Kinder angestrebt werde. Ein Sprecher der Fraktion BI ProWald verwies hierzu auf das private Interesse der Eigentümer und äußerte Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit.

Lt. Ausführungen der Verwaltung sei die Außenbereichssatzung hier zulässig und rechtssicher. Der Landkreis Vechta habe seine Zustimmung erteilt.

Ein Ratsmitglied wies darauf hin, dass bei jeder Aufstellung eines Bebauungsplanes das Risiko einer gerichtlichen Überprüfung bestehe und stellte die Sinnhaftigkeit der vorangegangenen Wortmeldung in Frage.

Ein Sprecher informierte darüber, dass die UBG-Fraktion sich gegen die Außenbereichssatzung ausspreche. Als Grund wurden Bedenken von Anwohnern, die Zerstörung von Landschaft und Natur sowie die Zersiedlung der Stadt Lohne aufgeführt.

In Zeiten des Klimawandels sei es nicht mehr modern, Bauland im Außenbereich auszuweisen. In der Stadt seien Baugebiete vorhanden, zudem bestehe die Möglichkeit der Bebauung von Baulücken.

Seitens der Fraktion werde mehr Gewissenhaftigkeit erwartet, u. a. auch deshalb, da von der SPD-Fraktion ursprünglich die Gründung eines separaten Umweltausschusses beantragt worden sei.

Die SPD-Fraktion führte hierzu aus, dass zwischen der Aufstellung einer Außenbereichssatzung sowie der Gründung eines Umweltausschusses kein kausaler Zusammenhang zu erkennen sei. Zudem sei ein Umweltausschusses wohl zum gleichen Ergebnis gekommen, wie bisher in der Vorberatung erfolgt.

Ein Mitglied der CDU-Fraktion sprach sich für die Außenbereichssatzung aus und erklärte, dass in der Vergangenheit bereits 2 – 3 neue Gebäude entstanden seien. Dies sei ein gutes Beispiel dafür, dass eine Außenbereichssatzung beschlossen werden könne. Dadurch könne zum einen eine Schließung von Lücken erfolgen, zum anderen erhalten einheimische Grundbesitzer die Chance, eigenen Kindern die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen, die in Südlohne bleiben möchten.

Der Sprecher sehe den Stadtrat in der Pflicht, diese Möglichkeit zu schaffen, da nur dadurch der Dorfcharakter erhalten bleibe. Zudem benötige auch die Feuerwehr Südlohne Nachwuchs, der durch das Bauen von Eigenheimen gesichert werde. Entstehen würden lediglich 3 – 5 Häuser, die sich gut in die vorhandene Bebauung einfügen und auch einen schönen Siedlungscharakter entstehen lassen können.

Der Sprecher der Fraktion BI PwoWald vertrat die Auffassung, dass nicht immer das Bauen das Ideale sei. Ziel der Bundesrepublik Deutschland sei es, nicht immer neue Flächen für eine Bebauung zu nutzen sondern die, die verfügbar seien. Diese Außenbereichssatzung sei somit die falsche Entscheidung. Es seien Flächen mit einem geringeren ökologischen Wert zu nutzen.

Es könne nicht mehr den hohen Ansprüchen entsprochen werden sowie dem Wunsch, in der Nähe der Eltern zu wohnen. Durch neue Häuser am Poggenweg bestehe die Gefahr, dass das Umfeld belastet werde. Vorhanden sei ein schönes Gebiet, in dem Flora und Fauna noch in Ordnung sei. Den neuen Erkenntnissen im Bereich Natur- und Klimaschutz müsse gefolgt und somit umgedacht werden.

Beschluss:

- a) Den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird zugestimmt.
- b) Die Satzung der Stadt Lohne über die Festlegung eines bebauten Bereiches im Außenbereich „Poggenweg“ wird als Satzung beschlossen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 25 , Nein-Stimmen: 8 , Enthaltungen: 1

5.3. Empfehlungen des Ausschusses für Finanzen, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung

5.3.1. Aufhebung der Straßenausbaubeitragssatzung Vorlage: 20/005/2022

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 25.11.2021 hat die CDU-Fraktion die Aufhebung der Straßenausbaubeitragssatzung und zugleich die Erüierung von Finanzierungsmodellen beantragt, um die fehlenden Einnahmen refinanzieren zu können. Der Antrag war der Vorlage als Anlage beigelegt.

In seiner Sitzung vom 15.12.2021 hat der Rat der Stadt Lohne diesen Antrag zur Beratung in den Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung verwiesen.

Die Stadt Lohne erhebt bisher auf Grundlage der §§ 6 und 6b des Nds. Kommunalabgabengesetzes (NKAG) sowie ihrer Straßenausbaubeitragssatzung maßnahmenbezogene Straßenausbaubeiträge. Dies entspricht den haushaltsrechtlichen Grundsätzen des § 111 Abs. 5 Satz 1 / Abs. 6 NKomVG, wonach die Gemeinden die zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlichen Finanzmittel aus folgender grundsätzlichen Reihenfolge zu beschaffen haben:

1. sonstige Finanzmittel
2. soweit vertretbar und geboten, aus speziellen Entgelten (u.a. Straßenausbaubeiträge)
3. Steuern
4. Kredite

Nach § 111 Abs. 5 Satz 3 NKAG besteht keine Rechtspflicht zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen. Gleichzeitig dürfen Kommunen aber nach § 111 Abs. 6 nur dann Kredite aufnehmen, wenn eine andere Finanzierung nicht möglich ist oder wirtschaftlich unzweckmäßig wäre.

Mit Datum vom 19.01.2022 haben die nds. Regierungsfractionen einen Gesetzentwurf zur Änderung des NKomVG in den nds. Landtag eingebracht. Demnach soll § 111 NKomVG geändert, die absolute Nachrangigkeit von Kreditaufnahmen gegenüber Straßenausbaubeiträgen beseitigt und damit dieser rechtstechnische Widerspruch aufgelöst werden.

Straßenausbaubeiträge werden für die Erneuerung, Erweiterung und Verbesserung von Straßen verlangt. Außerdem dienen sie der Finanzierung aller städtischen Straßenerstausbauten sowie der Erneuerung / Erweiterung / Verbesserung gemeindlicher Straßenausbauten im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Sie unterscheiden sich somit grundlegend von der Finanzierung der Ersterschließung von Straßen in Baugebieten aufgrund des § 127 ff. BauGB.

Das Land Niedersachsen hat im Oktober 2019 gesetzlich Erleichterungen für Beitragspflichtige ermöglicht (Anrechnung von Landesfördermitteln zugunsten der Beitragspflichtigen, Ratenzahlungen zu einem moderaten Zinssatz ohne besonderen Nachweis der Bedürftigkeit über 20 Jahre und ohne grundbuchrechtliche Absicherung). Zusätzlich hat die Stadt Lohne mit der Satzung vom März 2020 die bisherige Höhe der Anliegeranteile (Beitragssätze) bereits um ca. 1/3 bis 1/5 gesenkt.

Zwischen 2009 und 2018 wurden in Lohne für 11 Maßnahmen Straßenausbaubeiträge in Höhe von insgesamt ca. 613 Tsd. € durch die Steuerabteilung veranlagt. Dabei handelte es sich vor allem um Nebenanlagen (Geh- und Radwege, Parkbuchten, Straßenbeleuchtung). Aus diesen Zahlen der Vergangenheit lassen sich aufgrund des allgemein guten Zustandes des Lohner Straßennetzes aber keine Schlüsse für die Zukunft ziehen, da in den nächsten

Jahren trotz laufender Unterhaltung vermehrt ältere Straßen erneuerungsbedürftig werden. Außerdem hängt die Durchführung von Straßenbaumaßnahmen auch mit der nur zu diesem Zeitpunkt sinnvollen Erneuerung des Kanalnetzes (vor allem einer Erneuerung von Straßenzügen des RW-Kanals) durch den OOWV zusammen. Hierfür spielt wiederum neben dem baulichen Zustand der Kanalisation auch der Bedarf an Ableitungsvolumen aufgrund einer zunehmenden Versiegelung / Einleitung von Privatgrundstücken und die Einbeziehung häufigerer Starkregenereignisse in das öffentliche Netz eine Rolle.

Seit 2018 sind folgende Straßenbaumaßnahmen aufgrund der Straßenausbaubeitragssatzung abgerechnet worden:

- Lindenstraße 586 Tsd. €
- Hilge Beuken 57 Tsd. €

Folgende beitragspflichtigen Straßenbaumaßnahmen würden in absehbarer Zeit (2023) zur Abrechnung anstehen:

- Steinfelder Straße ca. 150 Tsd. €
- Keetstraße ca. 50 Tsd. €
- Von-Stauffenberg-Str. ca. 457 Tsd. €

Belastbare dezidierte / jahresbezogene Aussagen über eine zukünftige Durchführung von abrechnungsfähigen Straßenbaumaßnahmen innerhalb und außerhalb der Ortslage Lohne können derzeit seitens der Verwaltung nicht getätigt werden.

Die Höhe der daraus resultierenden möglichen Straßenausbaubeiträge hängt, neben den derzeit stark steigenden Baukosten, von der individuellen verkehrlichen Bedeutung und z.B. den Kosten für die Entsorgung des Altmaterials einer Straße ab. Somit kann auch eine verbindliche Aussage über die aufgrund der Abschaffung der Satzung fehlenden jährlichen Finanzmittel im Moment nicht getroffen werden.

Aufgrund der Berechnungen vergleichbarer Kommunen wird mittelfristig von einer Finanzlücke von ca. 400 – 500 Tsd. € pro Jahr ausgegangen.

Beratungsverlauf:

Der Sprecher der Fraktion BI ProWald führte aus, dass viele Straßen früher nicht für den Durchgangsverkehr genutzt worden seien und die Anlieger hiervon profitiert haben. Mittlerweile habe sich dies geändert.

Die UBG-Fraktion nahm Bezug auf einen seinerzeit gestellten Antrag auf Aufhebung der Straßenausbaubeitragssatzung, der jedoch abgelehnt worden sei. Im vergangenen Jahr sei der Antrag auf Bürgerbefragung gestellt worden. Kurz danach habe die CDU-Fraktion den vorliegenden Antrag eingereicht, der nach Auffassung der UBG-Fraktion aus taktischen Gründen gestellt worden sei.

Es erfolgte dahingehende Kritik, dass die Frage der Finanzierung noch nicht gelöst worden sei. Wünschenswert wäre es gewesen, diese Problematik vor einer Entscheidung über die Aufhebung zu thematisieren.

Der Sprecher der CDU-Fraktion führte hierzu aus, dass Straßenausbaubeträge ein gutes Instrument dafür seien, handlungsfähig zu bleiben und gute Lebensqualität sowie ein hohes Qualitätsniveau sicherzustellen.

Aus umfassenden Beratungen sei das Ergebnis resultiert, dass eine Abschaffung möglich sei, jedoch geklärt werden müsse, in welcher Form eine entsprechende Finanzierung erfol-

gen könne. Da im laufenden Jahr keine Straßenausbauten berechnet werden müssen, sei ein zeitlicher Puffer vorhanden, um über alternative Finanzierungsmodelle zu beraten.

Ein Sprecher der SPD-Fraktion verwies auf den damaligen Antrag, über den in der Sitzung vom 17.06.2020 namentlich abgestimmt worden sei. Hieraus sei zu erkennen, dass die CDU-Fraktion diesen abgelehnt habe. Nachdem kurze Zeit später eine Bürgerbefragung beantragt worden sei, erkannte die CDU-Fraktion die Ungerechtigkeit und stellte den vorliegenden Antrag.

Der Sprecher betonte, dass nicht der Absender eines Antrags, sondern die Einsicht für eine Angelegenheit ausschlaggebend sei und der Antrag seitens der SPD-Fraktion befürwortet werde.

Beschluss:

- 1) Die Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Lohne vom 11.12.2003, zuletzt geändert durch Satzung vom 17.06.2020, wird mit Wirkung zum 01.01.2022 abgeschafft. Die vorgestellte Aufhebungssatzung wird beschlossen.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, ein Finanzierungsmodell zu erarbeiten, wie die Gegenfinanzierung der entfallenden Einnahmen erfolgen kann.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 32 , Enthaltungen: 2

5.3.2. Kaufpreisfestlegung für Wohnbaugrundstücke Vorlage: 23/004/2022

Sachverhalt:

Die Stadt Lohne ist Eigentümerin von drei Grundstücken östlich der Jägerstraße sowie eines Grundstücks an der Magnolienstraße. Die seinerzeit vom Rat der Stadt Lohne festgelegten Kaufpreise entsprechen nicht mehr dem heutigen Preisniveau.

Verwaltungsseitig werden daher folgende Kaufpreise vorgeschlagen:

Jägerstraße Platz 1 (768 m²) und 2 (721 m²) = 250 €/m²

Jägerstraße Platz 3 (621 m²) = 200 €/m²

Die Erwerber der Plätze 1 und 2 müssen zusätzlich je ½-Miteigentumsanteil der Wegeparzelle Flurstück 56/4 zur Größe von 102 m² erwerben. Hierfür wird ebenfalls ein Wert von 250 €/m² zugrunde gelegt.

Das Grundstück an der Magnolienstraße zur Größe von 969 m² konnte bislang insbesondere wg. der Lage und Zufahrt nicht vermarktet werden. Es wurde vorgeschlagen, das Grundstück für die Bebauung mit max. 2 Wohneinheiten in Verbindung mit einem attraktiven Gestaltungskonzept und einem Mindestgebot in Höhe des aktuellen Bodenrichtwertes von 150 €/m² zzgl. Vermessungskosten öffentlich auszuschreiben. Eine Eigennutzung ist nicht erforderlich.

Beratungsverlauf:

Seitens der UBG-Fraktion wurde auf die Flächenknappheit hingewiesen sowie auf den Nachfrageüberhang. Es wurde als unfair betitelt, dass ein Teil der verfügbaren Grundstücke be-

wusst für reichere Personen zurückgehalten und die Vergabe anhand von beruflichen Qualifikationen erfolge. Dies sei nach Auffassung der UBG-Fraktion unsozial und ungerecht. Es wurde der Antrag gestellt, die drei Grundstücke an der Jägerstraße in die freie Vergabe zu geben und zu einem Kaufpreis gem. Bodenrichtwert, also in Höhe von 140 €/m², zu veräußern.

Einige Sprecher der CDU-Fraktion erklärten, dass der Zustand der Flächenknappheit, sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe, präsent sei. Es sei vorgesehen, Flächen zu fairen Preisen auszuweisen. Im Regelfall erfolge die Bauplatzvergabe gemäß der festgelegten Vergabekriterien, sodass die geäußerten Bedenken nachvollziehbar seien. In Einzelfällen sei es jedoch möglich, Grundstücke an Personen zu vergeben, die z. B. aufgrund ihres Berufes eine besondere Bedeutung für die Stadt Lohne einnehmen, bspw. Chefärzte oder Geschäftsführer.

Seitens der SPD-Fraktion wurde darauf hingewiesen, dass dieser Tagesordnungspunkt lediglich eine Entscheidung über den Kaufpreis, nicht aber über eine Vergabe der Grundstücke erfordere. Es sei richtig, sich bei der Festlegung des Kaufpreises für diese Grundstücke an den aktuellen Preisen bei Privatverkäufen zu orientieren.

Seitens der UBG-Fraktion wurde darauf hingewiesen, dass sich nicht jeder Bauplatzbewerber ein Grundstück zu einem Preis von über 200 €/m² leisten könne. Es sei zudem eine grundsätzliche Entscheidung, ob sich jeder auf diese Grundstücke bewerben könne oder nicht. Es wurde erneut als unfair betitelt, die Bauplätze für Personen mit herausragender Funktion zurückzuhalten.

Sodann wurde über den zuvor gestellten Antrag abgestimmt. Dieser wurde mit 6 Ja-Stimmen, 27 Nein-Stimmen und einer Enthaltung mehrheitlich abgelehnt.

Beschluss:

Der Kaufpreis für die Grundstücke wird wie folgt festgelegt:

Jägerstraße Platz 1 und 2 sowie Wegeparzelle (56/4) = 250 €/m²

Jägerstraße Platz 3 = 200 €/m²

jeweils zzgl. Erschließungs- und Vermessungskosten.

Für das Grundstück an der Magnolienstraße wird ein Kaufpreismindestgebot in Höhe von 150 €/m² festgelegt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 28 , Enthaltungen: 6

6. Bekanntgabe des Berichts des Niedersächsischen Landesrechnungshofes über eine überörtliche Prüfung "Haushaltsrisiken durch Investitionsrückstände" Vorlage: 20/007/2022

Sachverhalt:

Der Niedersächsische Landesrechnungshof hat sich Ende 2020 mit dem Thema der Haushaltsrisiken nds. Kommunen durch Investitionsrückstände beschäftigt. Hierzu wurde eine überörtliche Prüfung als fragebogengestützte Online-Befragung bei allen niedersächsischen Kommunen durchgeführt.

Anlass war die Feststellung, dass sich, trotz einer regelmäßigen Steigerung der Investitionstätigkeit nds. Kommunen, gleichzeitig in dem von der KfW-Bankengruppe herausgegebenen „KfW- Kommunalpanel 2018“ ein auf die nds. Kommunen umgerechneter Investitionsrückstand von insgesamt rd. 14 Mrd. € ergab.

Ziel der Prüfung war es, mit dieser Bestandserhebung eine belastbare Datenlage über die tatsächlichen Investitionsrückstände der niedersächsischen Kommunen zu schaffen und gleichzeitig aufzuzeigen, ob

- vorhandene Investitionsrückstände regional verortet werden können
- ob Kommunen bestimmter Größenklassen oder bestimmte Sachanlagearten / Infrastrukturbereiche besonders von Investitionsrückständen betroffen sind.

Hohe Investitionsrückstände können die kommunale Aufgabenwahrnehmung dauerhaft erheblich beeinträchtigen, wenn durch den aufgrund der Aufnahme von Investitionskrediten fälligen Schuldendienst und auch durch die zusätzlich einzuplanenden Abschreibungen eine dauerhafte erhebliche Belastung der zukünftigen kommunalen Haushalte eintritt.

Mit Schreiben vom 31.08.2021 hat der Landesrechnungshof das Ergebnis der Prüfung (Prüfungsmittteilung) übersandt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich für die niedersächsischen Kommunen insgesamt sogar Investitionsrückstände in Höhe von 20,67 Mrd. € ergeben (= 2.586 € je Einwohner) und sich der aus den Daten der KfW ergebende Bundestrend mehr als bestätigt.

Die jeweils höchsten Rückstände ergaben sich dabei landesweit im Bereich der Schulen und Straßen (in der Umfrage 28,8 bzw. 27,2 %), gefolgt von den Aufgabengebieten Brandschutz, Sport und Verwaltungsgebäude.

Eine detaillierte Analyse und Bewertung des Handelns einzelner Kommunen bzw. einzelner kommunaler Haushalte nahm der LRH nicht vor.

Nach § 5 Abs. 1 des Nds. Kommunalprüfungsgesetzes (NKPG) ist der wesentliche Inhalt der Prüfungsmittteilung dem Rat bekannt zu geben. Anschließend ist die Prüfungsmittteilung an sieben Werktagen öffentlich auszulegen.

Die vollständige Prüfungsmittteilung kann im Ratsinformationssystem eingesehen werden.

Beratungsverlauf:

Auf Nachfrage in Bezug auf Investitionsrückstände von knapp 50 Mio. € wurde das Fazit gezogen, dass sich Löhne auf große Investitionen einstellen müsse. Ein Teil sei jedoch bereits in der Haushaltsplanung enthalten, bspw. das Feuerwehrhaus in Brockdorf.

zur Kenntnis genommen

Ja-Stimmen: 34

7. Bekanntgabe des Berichts des Niedersächsischen Landesrechnungshofes über eine überörtliche Prüfung "Digitalisierung in allgemeinbildenden Schulen" **Vorlage: 20/008/2022**

Sachverhalt:

Vom 4.Quartal 2020 bis in das 2. Quartal 2021 führte der Nds. Landesrechnungshof eine überörtliche Kommunalprüfung zum Thema „Digitalisierung in allgemeinbildenden Schulen“ bei 15 niedersächsischen Kommunen durch.

Nach § 5 Abs. 1 des Nds. Kommunalprüfungsgesetzes (NKPG) ist der wesentliche Inhalt der Prüfungsmittel dem Rat bekannt zu geben. Er was der Vorlage als Anlage beigefügt. Anschließend ist die Prüfungsmittelung an sieben Werktagen öffentlich auszulegen, soweit schutzwürdige Interessen Dritter nicht entgegenstehen.

Beratungsverlauf:

Den Vorgaben und Ansprüchen werde entsprochen.

Seinerzeit seien durch Initiative des ehem. Bürgermeisters Gerdsmeyer Investitionen durch Steuermittel getätigt worden. Zu einem späteren Zeitpunkt sei dann eine Ergänzung durch den Digitalpakt erfolgt.

Auf Nachfrage wurde mitgeteilt, dass die Stadt Löhne vergleichsweise gut aufgestellt sei und darauf geachtet werde, immer auf dem Laufenden zu bleiben.

zur Kenntnis genommen

Ja-Stimmen: 34

8. Anträge, Anfragen und Anregungen

Mit Schreiben vom 19. März 2022 sowie vom 21./22. März 2022 wurden die in der Anlage ersichtlichen Anfragen der Fraktion BI ProWald gestellt, mit der Bitte um Beantwortung in der heutigen Sitzung. Die Anfragen wurden seitens eines Sprechers kurz vorgestellt.

Anfrage vom 19. März 2022 bzgl. Ausbau der Steinfelder Straße

Bauamtsleiter Blömer wies darauf hin, dass die Behauptung, dass die Ausbauplanung der Steinfelder Straße nicht den Umbau des Kreisverkehrs vorsah, falsch sei.

Ebenfalls sei die Behauptung, der Umbau des Kreisverkehrs sei mit einem Umbau der Steinfelder Straße nach Süden Richtung Bergweg verknüpft, falsch.

Der Beratungsablauf der Baumaßnahme war wie folgt aufgeteilt:

Sitzung des Bauausschusses vom 13.08.2019 und Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 26.08.2019

Der Ausbau der Steinfelder Straße (von der Kanalstraße über den Kreisverkehr bis einschließlich eines Radweges bis zum Bergweg) wurde vorgestellt, beraten und beschlossen. Ausnahme war hierbei der Radweg vom Kreisverkehr bis zum Bergweg. Über die Schaffung sollte zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Im Protokoll des Verwaltungsausschusses wurde ausdrücklich bzgl. des Kreisverkehrs auf die spezielle Bauweise (Halbstarre Decke) und den damit verbundenen Bauzeiten hingewiesen.

Sitzung des Bauausschusses vom 24.10.2019 und Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 06.11.2019

Der Ausbau wurde erneut unter Einbeziehung der Ergebnisse der Anliegerversammlung vorgestellt.

Aus den in beiden Sitzungen gezeigten Ausbauplänen ist die Steinfelder Straße von der Kanalstraße bis einschließlich dem Kreisverkehr als Umfang der geplanten Baumaßnahme eindeutig zu erkennen.

Dem vorgestellten Ausbau wurde mehrheitlich zugestimmt.

Zu den Anfragen:

1. Was ist das Erfordernis des Umbaus des Kreisverkehrs Steinfelder Straße/Südring?
 - Die Asphaltdecke war, insb. in der Mittelnaht, stark beschädigt und wurde bereits mehrfach saniert. Die Rinnen und Borde im Außenkreis, insb. in den Kreisausfahrten, waren sanierungsbedürftig.
 - Im südöstlichen Quadranten des vorhandenen Kreisverkehrs gibt es keinen Geh-/Radweg und keine Querungsmöglichkeit der Steinfelder Straße und des Südrings Richtung Bergweg. Um das Rechtsfahrgebot für Radfahrer zu gewährleisten und die Anbindung an den Südring Richtung Bergweg zu ermöglichen, wurde auch dieser Quadrant mit einem Geh-/Radweg überplant.
 - Alle Fahrbahnübergänge wurden geh- und sehbehindertengerecht ausgebaut.

2. Auf welcher Rechtsgrundlage geschieht der Umbau?
Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 06.11.2019

Weitere Informationen sind dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Anfrage vom 21./22. März 2022 bzgl. Schottergärten

1. Anfrage zum Gesprächsergebnis

In der Bauausschusssitzung am 07.05.2019 wurde nachfolgender Beschluss gefasst:
„Die Verwaltung wird beauftragt, die Angelegenheit Anlegung von Steingärten/Kieselbeeten in der Runde der Bauamtsleiter unter Beteiligung des Landkreises Vechta zu erörtern.“

Wie nachfolgend erläutert wird, wurde der Beschluss bereits umgesetzt, ebenso ist über das Ergebnis berichtet worden.

In der Bauausschusssitzung am 23.06.2020 wurde eine Anfrage mit fast identischer Fragestellung von der SPD-Fraktion gestellt:

1. Wann hat dieser Erörterungstermin stattgefunden?
2. Mit welchem Ergebnis?

Die Anfragen wurden mit E-Mail vom 17.06.2020 an Herrn Knospe und in der Sitzung wie folgt beantwortet:

*„Sehr geehrter Herr Knospe,
das Thema Schottergärten wurde in der Dienstbesprechung der Bauamtsleiter/innen der Städte und Gemeinden im Landkreis Vechta am 21.11.2019 umfassend erörtert. Konkrete Maßnahmen wurden nicht vereinbart.
Ein Erlassentwurf des Nds. Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, der seinerzeit in Vorbereitung war, behandelt das Thema Schottergärten. In der Dienstbesprechung am 21.11.2019 wurde daher vereinbart, dass Herr Wahls den Erlass – sobald dieser verkündet worden ist – an die Kommunen des Landkreises Vechta weiterleitet. In der Anlagen erhalten Sie den o. g. Runderlass des MU vom 11.12.2019 z. K.
Für die Überprüfung der Einhaltung der Anordnung vor Ort sind die Unteren Bauaufsichtsbehörden (Landkreis) zuständig.
Ich hoffe, Ihre Anfrage ist damit beantwortet. Wir würden in der Bauausschusssitzung entsprechend vortragen.“*

Die Beantwortung der Anfrage wurde im Protokoll vom 23.06.2020 wie folgt zusammengefasst:

„Von der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass in dieser Angelegenheit zwischenzeitlich Hinweise und Empfehlungen des Nds. Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz aus Hannover an die unteren Bauaufsichtsbehörden der Landkreise ergangen seien. Darin wurde mitgeteilt, dass nicht überbaubare Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich seien. Die unteren Bauaufsichtsbehörden der Landkreise wurden darauf hingewiesen, dass sie für die Einhaltung dieser Anforderung zuständig seien. Sofern Grundstücke großflächig versiegelt werden bestehe für die unteren Bauaufsichtsbehörden die Möglichkeit, nach § 79 NBauO Maßnahmen anzuordnen, die zur Herstellung und Sicherung rechtmäßiger Zustände erforderlich seien.“

2. Anfrage zur Regelung der Grünflächengestaltung durch örtliche Bauvorschriften der Gemeinden

Wie bereits erläutert ist der Erlass des Nds. Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz vom 21.11.2019 zum Thema versiegelte Flächen bzw. Schottergärten eindeutig. Für die Überprüfungen der Einhaltung der Anordnung vor Ort sind die Unteren Bauaufsichtsbehörden (Landkreis) zuständig.

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, durch örtliche Bauvorschriften die Gestaltung von Grünflächen z. B. in Bebauungsplänen näher zu regeln.

Die Stadt Lohne hat z. B. im Entwurf des neuen Bebauungsplans Nr. 17 E für den Bereich „Hövemanns Wiesen II“ nachfolgende Festsetzung zur Begrünung vorgesehen. Nachfolgend wird nur die Festsetzung der umfangreichen Erläuterung zu den ‚Belangen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel‘ unter Punkt 1.1 wiedergegeben:

„Auf den nicht versiegelbaren Flächen wird eine Bepflanzung mit heimischen, standorttypischen Sträuchern, Bäumen (siehe dazu die Pflanzliste), Bodendeckern und Rasen (Blühmischung) festgesetzt. Eine flächige Gestaltung mit toten Materialien, wie z. B. Kies, Schotter etc. sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc. ist nicht zulässig. Die Anlage von Wegen und Zufahrten ist davon nicht betroffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).“

Theoretisch ist diese Festsetzung bezogen auf Schottergärten jedoch nur der „Gürtel zum Hosenträger“, da der Umgang mit versiegelten Flächen eindeutig in der NBauO geregelt ist, wie in dem Ministerialerlass vom 11.12.2019 erläutert wurde.

Um Bauwillige für das Thema Oberflächenentwässerung zu sensibilisieren, fügt der Landkreis Vechta jeder Baugenehmigung das Infoblatt „Grün statt Grau“ und Infobroschüren des Landes bei.

Die Stadt Lohne informiert Grundstückskäufer mit dem Infolyer Bunte Vielfalt in Lohne's Gärten über die aktuellen Bauvorschriften und gibt Anregungen zur Gartengestaltung.

9. Einwohnerfragestunde

Eine Bürgerin erkundigte sich hinsichtlich einer rechtlichen Absicherung bzgl. der möglichen privilegierten Reservierung der Grundstücke an der Jägerstraße.

Die Verwaltung wies darauf hin, dass in der heutigen Sitzung nicht über die Vergabe, sondern über die Höhe der Kaufpreise beraten und entschieden worden sei.

Die Entscheidung über die Vergabe von Grundstücken obliege grds. dem Stadtrat. In den Vergabekriterien sei ein Passus eingefügt worden, durch den der Verwaltungsausschuss ermächtigt werde, in besonderen Fällen abweichend vom Vergabevorschlag/Punktesystem zu entscheiden.

Ratsvorsitzender Bockstette schloss den öffentlichen Teil der Sitzung.
Nachdem die Zuhörer den Sitzungsraum verlassen hatten, eröffnete er den nicht öffentlichen Teil der Sitzung.

Dr. Henrike Voet
Bürgermeisterin

Norbert Bockstette
Vorsitzender

Kathrin Kolhoff
Protokollführer