

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 26.11.2009  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 20:25 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungsraum E26

### **Anwesend:**

#### Ausschussmitglieder

Herr Wolfram Amelung	Vertretung für Herrn Josef Taphorn
Herr Karl-Heinz Böckmann	
Herr Peter Eilhoff	
Herr Christian Fahling	
Herr Clemens Haskamp	
Herr Eckhard Knospe	
Herr Reinhard Latal	Vertretung für Herrn Werner Steinke ab TOP 8
Herr Clemens-August Röchte	
Herr Konrad Rohe	
Herr Gerhard Rossmann	
Frau Julia Sandmann-Surmann	
Herr Norbert Schwerter	bis TOP 2
Herr Raimund Vorwerk	
Herr Clemens Westendorf	bis TOP 7

#### Beratende Mitglieder

Herr Franz Scherbring

#### Bürgermeister

Herr Hans Georg Niesel

#### Verwaltung

Herr Tobias Gerdesmeyer  
Herr Bernd Kröger  
Herr Matthias Reinkober  
Herr Hatem Wojta  
Herr Franz-Josef Bornhorst  
Herr Rainer Daum

### **Abwesend:**

#### Vorsitzender

Herr Josef Taphorn

#### Ausschussmitglieder

Herr Werner Steinke

**Tagesordnung:****Öffentlicher Teil**

1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 13.10.2009
2. 1. 61. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne, 2. Bebauungsplan Nr. 137 "Sondergebiet Technologie-Zentrum Biogas, Langweger Straße" der Stadt Lohne;
  - a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen,
  - b) AuslegungsbeschlussVorlage: 6/055/2009
3. Bebauungsplan Nr. 132 "Südlich Brägeler Straße, Ecke Eschstraße";
  - a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen
  - b) SatzungsbeschlussVorlage: 61/150/2009
4. Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet zwischen der Lerchentaler und Märschendorfer Straße  
Vorlage: 6/054/2009
5. Bebauungsplan Nr. 87 - 1. Änderung für den "Bereich südlich Vulhopsweg" mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lohne
  - a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vorgetragenen Stellungnahmen
  - b) SatzungsbeschlussVorlage: 61/146/2009
6. Bebauungsplan Nr. 34 - 2. Änderung für den Bereich "Landwehrstraße / An der Wehr" mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lohne
  - a) Beratung der während der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen
  - b) SatzungsbeschlussVorlage: 61/147/2009
7. Bebauungsplan Nr. 20 C - 4. Änderung - für den Bereich "Ecke Lindenstraße / Schellohner Weg" der Stadt Lohne
  - a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen
  - b) SatzungsbeschlussVorlage: 61/148/2009
8. Bauprogramm 2010  
Vorlage: 66/045/2009
9. Vorstellung der Ausbauplanung Parkplatz Mühlenstraße  
Vorlage: 66/046/2009
10. Zustimmung zu Bauvorhaben:

- 10.1. Neubau einer Garage, Brägeler Straße 105 A  
Vorlage: 61/151/2009
- 10.2. Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude, Dinklager Landstraße 19  
Vorlage: 61/142/2009
- 10.3. Nutzungsänderung eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes zu einem Wohnhaus, Marschweg 8 A  
Vorlage: 61/152/2009
- 11. Mitteilungen und Anfragen
  - 11.1. B-Plan 12/V - 1. Änderung
  - 11.2. Bauvorhaben Haves
  - 11.3. Wasserrad der Wassermühle
  - 11.4. Radweg an der Zerhusener Straße
  - 11.5. Phasenschaltung der Lichtsignalanlage Jägerstraße/Vechtaer Straße (L 845)

## Öffentlicher Teil

### **1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 13.10.2009**

Anmerkungen zur Niederschrift wurden nicht gemacht, im Übrigen wurde sie einstimmig genehmigt.

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 13

### **2. 1. 61. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne, 2. Bebauungsplan Nr. 137 "Sondergebiet Technologie-Zentrum Biogas, Langweger Straße" der Stadt Lohne; a) Beratung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen, b) Auslegungsbeschluss Vorlage: 6/055/2009**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der Vorsitzende Herr Dipl.-Ing. Taudien vom Planungsbüro NWP sowie Herrn Dr. Ing. Schwerdhelm und Herrn Dipl.-Ing. Lehman vom Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm und Tjardes GbrR.

Der Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 01. September 2009

- die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes '80 der Stadt Lohne und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Sondergebiet Technologie-Zentrum Biogas, Langweger Straße“,
- die Plankonzepte für die o.a. Bauleitpläne sowie,
- die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden parallel vom 01. Oktober bis 30. Oktober 2009 durchgeführt. Zum Auftakt der Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 30. September 2009 im Rathaus der Stadt Lohne eine Informationsveranstaltung mit dem Vorsitzenden der ENVITEC AG und dem beauftragten Planungsbüro statt. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung konnten die Planunterlagen im Rathaus und im Internet eingesehen werden.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich zahlreiche Personen zur Bauleitplanung geäußert.

Angesichts der zahlreichen inhaltsgleichen Äußerungen wurde seitens der Verwaltung daher eine thematisch gegliederte Stellungnahme abgegeben, ohne jeweils auf die einzelnen Äußerungen einzugehen.

Die nachfolgenden Punkte wurden von Herrn Taudien vom Planungsbüro NWP anhand einer Präsentation detailliert vorgestellt und erläutert.

## **1. Ethische Vertretbarkeit der Verwendung von Mais und Getreide zur Energiegewinnung**

Bauleitpläne werden auf der Grundlage des Baugesetzbuches im Rahmen ihrer Planungshoheit als Satzung von den jeweiligen Gemeinden aufgestellt.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Von daher sind Fragen der Ethik und Moral keine Themen, die im Rahmen der örtlichen Bauleitplanung zu erörtern sind. Da Biogasanlagen zu den privilegierten Bauvorhaben im Außenbereich gehören, gilt dies insbesondere für die vorliegende Planung, mit der u.a. die Errichtung einer mit nachwachsenden Rohstoffen betriebenen Biogasanlage planungsrechtlich ermöglicht werden soll. Darüber hinaus wird der Bau und der Betrieb von sog. Nawaro-Biogasanlagen durch eine auf Jahre garantierte feste Einspeisevergütung für den erzeugten Strom staatlich besonders gefördert.

## **2. Durch Biogasanlagen werden die Ackerflächen für den Anbau von Nahrungsmitteln und Viehfutter zusätzlich verknappt, so dass mit steigenden Pachtpreisen für landwirtschaftliche Flächen und steigenden Futtermittelpreisen zu rechnen ist.**

Wie bereits zu 1. ausgeführt, ist es Aufgabe der Bauleitplanung, bauliche und sonstige Nutzungen der Grundstücke in der Gemeinde zu regeln. Durch die Bauleitplanung darf jedoch kein „Konkurrenzschutz“ betrieben werden.

Neben den Interessen der Vieh haltenden Betriebe an moderaten Pachtpreisen ist auch das Interesse der Verpächter an einer marktgerechten Verwertung ihres Grundbesitzes zu berücksichtigen.

## **3. Entwicklung von Monokulturen in der Landwirtschaft, Verwendung von Genmais, Bestellen der Äcker und Ernte an Wochenenden**

Es ist ebenfalls nicht Aufgabe der Bauleitplanung, regelnd in die Bewirtschaftung der Ackerflächen einzugreifen. Soweit bei der Bewirtschaftung Regelungen zu beachten sind, sind diese bei entsprechenden Verstößen nach den Fachgesetzen zu ahnden.

## **4. Verkehrszunahme, Verkehrsgefährdungen, Verkehrslärm**

Die Aussagen zu der Verkehrsbelastung beruhen auf den bislang bekannten Zahlen. Die Stadt Lohne hat ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, das auf der Grundlage einer neuen Verkehrszählung in Brockdorf die Verkehrsbelastung analysieren und bewerten soll. Auf der Grundlage der so ermittelten Verkehrsbelastung werden die Aussagen zu dem zu erwartenden Verkehrslärm ebenfalls überarbeitet.

Herr Dipl.-Ing. Lehmann stellte das Ergebnis dieser Untersuchung anhand einer Präsentation vor. Aufgrund aktueller Verkehrserhebungen (Zählung durch den Landkreis Vechta 2009 und eigene Erhebungen durch das Büro im November 2009) ergeben sich z. Zt. folgende Verkehrsbelastungen: 4.344 Kfz/24h (darunter 416 LKW u. Lastzüge) zwischen der Ortschaft Brockdorf und der Dinklager Straße. 3.382 Kfz/24h (darunter 319 LKW u. Lastzüge) zwischen der Ortschaft Brockdorf und dem Kreisverkehr. Für den Prognosefall 2025 (ohne Technologiezentrum) wird mit einer Steigerung des allgemeinen Verkehrs um 6 % gerechnet. Für den Prognosefall 2025 mit Technologiezentrum wird von einem Mehrverkehr von 38 LKW pro Tag (Spitzenstunde 22 LKW) ausgegangen, wobei dieser hauptsächlich aus Richtung Süden erfolgen wird. Der Prognosefall „alle Verkehre

aus Richtung Nord – Worst case“ geht von einer Mehrbelastung von 44 LKW pro Tag aus.

Analysiert wurden weiterhin die Verkehrsströme an drei Knotenpunkten (K 1 Aufmündung Langweger Straße/Dinklager Straße, K 2 Kreisverkehr Langweger Straße/Düper Straße/Steinfelder Straße, K 3 Einmündung Technologiezentrum Langweger Straße). Danach ergibt sich, dass die Anbindung an das Technologiezentrum sowie der Kreisverkehr leistungsfähig genug sind, um den Verkehr aufzunehmen. Defizite gibt es bereits jetzt im Bereich Knotenpunkt Dinklager Straße/Langweger Straße, die durch die Realisierung des Technologiezentrums jedoch nicht wesentlich erhöht werden.

## **5. Geruchs- und Lärmbelastungen durch das Technologie-Zentrum Biogas**

Aufgrund der Entfernung zur Wohnbebauung in Brockdorf können Lärm- und Geruchsbelastungen durch die Anlage für die Wohnbevölkerung ausgeschlossen werden. Die Zusatzbelastung für einige Anwesen im Außenbereich im Umfeld der geplanten Biogasanlage wird sich zwar marginal erhöhen, liegt aber im Bereich der für Anlagengenehmigungen geltenden Grenzwerte. Die zu erwartende Zusatzbelastung wird daher als irrelevant angesehen.

Herr Taudien erläuterte anhand verschiedener Tabellen die Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden sowie die Beurteilungspegel des zu erwartenden Gewerbelärms. Danach zeigen die Berechnungen, dass die Richtwerte unterschritten werden.

## **6. Naturschutz und Landschaftsbild**

Zum Schutz der Wallhecken und Baumreihen sieht die Planung einen Abstand der Baufläche zu den Wallhecken und Baumreihen von 10 m vor.

Dieser Abstand wird als ausreichend angesehen, um die Baumreihen und Wallhecken auf Dauer in ihrem Bestand zu sichern. Für die Beseitigung der vorhandenen Wallhecke auf einem kurzen Abschnitt für die zu schaffende Zufahrt wird ein entsprechender Ausgleich geschaffen.

Eine optische Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes Dinklager Burgwald durch das Technologie-Zentrum wird nicht gesehen, da ohnehin bereits beidseitig der Autobahn Großgehölze vorhanden sind und zusätzliche Pflanzstreifen angelegt werden.

Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden durch die Planung nicht betroffen. Jagdgebiete sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Dies gilt auch für Amphibien. Zur Beurteilung des Vogelbesatzes und potentieller Greifvogelhorste werden weitere Untersuchungen durchgeführt.

Eine FFH-Vorprüfung erfolgt entsprechend den rechtlichen Erfordernissen.

## **7. Wasser**

Die Forderungen der Fachbehörden werden in die Planung eingearbeitet. Im Übrigen werden die Fragen des Wasserrechts im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nach BlmSchG geklärt.

## **8. Standort/Planungssicherheit**

Die Fläche ist im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser Belang kann im

Rahmen der Abwägung überwunden werden. Die Stadt Lohne hat sich für diesen Standort entschieden, weil bei diesem Standort größere zusammenhängende bebaute Bereiche nicht von zusätzlichem Verkehr unzumutbar belastet werden. Zudem wird die Lage des Technologiezentrums an der Lärm vorbelasteten Autobahn als Vorteil angesehen, damit nicht noch neue weitere Bereiche belastet werden.

Im Übrigen wird die Größe der Anlage im Bebauungsplan festgeschrieben. Eine spätere Vergrößerung der Anlage ist seitens des Betreibers nicht vorgesehen und erfordert auch ein erneutes öffentliches Verfahren. Das gilt auch für die Befürchtung, dass aus dem Sondergebiet ein allgemeines Gewerbegebiet entwickelt werden könnte.

## 9. Störfälle

Sinn und Zweck eines Genehmigungsverfahrens nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ist es, u.a. Störfälle weitestgehend auszuschließen und für den Fall, dass dennoch ein Störfall eintritt, sicherzustellen, dass die Anlage so errichtet wird, dass von ihr auch im Störfall möglichst keine Gefahren für den Menschen ausgehen.

## 10. Pylon

Um die Auswirkungen eines Pylons auf das Landschaftsschutzgebiet und das Landschaftsbild insgesamt zu begrenzen, sollte lediglich ein Pylon bis zu einer Höhe von 15 m zugelassen werden.

## 11. Haftung

Grundsätzlich bestehen keinerlei Ansprüche aus einer nicht abgeschlossenen Bauleitplanung, sofern die Einstellung der Planung aus rechtlich nachvollziehbaren Gründen erfolgte.

In der Aussprache wurde von der Verwaltung und Herrn Taudien aufgrund verschiedener Fragen u. a. erläutert, dass

- es sich bei der Inputmasse von 40.000 t um die Gesamtmasse handelt
- ein Umweltbericht erstellt wird
- eine Potenzialabschätzung anhand des Bestandes erfolgt ist und Erläuterungen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gegeben.
- Landschaftsschutzgebiete nicht betroffen sind
- die Kontrolle der Anlage im laufenden Betrieb den Fachbehörden, wie z. B. dem Gewerbeaufsichtsamt, unterliegt
- mit dem Betreiber noch ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden soll
- die Einlegung von Rechtsmitteln gegen den B-Plan Angelegenheit der jeweiligen Einwender sei
- es Aufgabe der Bauleitplanung sei, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde zu regeln.

Im Verlauf der Diskussion wies der Ausschussvorsitzende darauf hin, dass in dieser Sitzung die rechtlichen Aspekte im Rahmen der Bauleitplanung abgearbeitet werden und keine Grundsatzdiskussion über Biogasanlagen geführt werden soll.

Anhand eines Planes erläuterte Herr Taudien die Lärmbelastung durch die Autobahn 1. Die Verwaltung erläuterte, dass hier in einem Sondergebiet Art und Größe der Anlage festgeschrieben werden. Eine Veränderung, sei es jetzt oder in ferner Zukunft, erfordert die Beteiligung der entsprechenden politischen Gremien.

Ein Ausschussmitglied bat wegen der Verkehrsverhältnisse im Bereich K 269/L 845 einen Hinweis an das Straßenbauamt zu geben.

### **Beschlussempfehlung:**

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Äußerungen zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne stimmt dem Entwurf der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 137 „Technologie-Zentrum Biogas, Langweger Straße“ sowie den Begründungen zu und beschließt, die Entwurfsunterlagen öffentlich auszulegen.

Ausschussmitglied Vorwerk hat an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 8 , Nein-Stimmen: 4

3. **Bebauungsplan Nr. 132 "Südlich Brägeler Straße, Ecke Eschstraße";  
a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen  
b) Satzungsbeschluss  
Vorlage: 61/150/2009**

Die Planung wurde von Herrn Taudien anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 132 hat vom 07. September bis 09. Oktober 2009 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegt.

Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen sind der Niederschrift als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben:

### **Landkreis Vechta vom 15.10.2009**

Zum **Waldersatz** 1:2

Der Anregung wird gefolgt. Auf 0,538 ha wird eine Ersatzaufforstung vorgenommen (Flächensuche ist aktiv).

Zu den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (**Artenschutz**)

Es werden 0,269 ha Wald aus der forstlichen Nutzung genommen und 5 Fledermauskästen aufgehängt, um einen Ersatzlebensraum für Fledermäuse zu entwickeln (Flächensuche ist aktiv).

Zur Vermeidung von Vogeltötungen zur Brutzeit und Fledermaustötungen in der potentiellen Sommerquartierszeit ist die Baumrodung vor dem 1.3. durchzuführen. Eine Festsetzung zur Sicherung von Baumaßnahmen außerhalb der Sommerlebensphase lässt sich nicht aus dem Katalog des § 9 BauGB ableiten, sie wäre nicht relevant in Bezug auf die Nutzung des Bodens. Eine entsprechende Regelung wird deshalb nicht getroffen. Ein Hinweis über den Zeit-

raum der Baumrodung ist in der Begründung zum Bebauungsplan jedoch bereits vorhanden. Regelungen hierzu können und sollen im Zuge der Baugenehmigung erfolgen.

Zu den Ausgleichsmaßnahmen:

Das für den Eingriff (Zerstörung von Lebensraum, Bodenversiegelung) ermittelte Kompensationserfordernis wird mit der Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 abgedeckt.

Zur Wasserwirtschaft

Die Begründung wird um die Hinweise auf die Anpassung der Erlaubnis gem. §10 NWG aufgenommen. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten wie z. B. die flächenhafte Rückhaltung innerhalb von Regenrückhaltebecken des anfallenden Oberflächenwassers bestehen aus Gründen der Flächenknappheit nicht.

### **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg vom 08.10.2009**

Den Anregungen wird gefolgt. Die Begründung, Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen werden um die Begrifflichkeit „Emissionskontingent“ harmonisiert.

### **OOWV vom 01.09.2009**

Zu 1. Trinkwasser:

Die Trinkwasserleitung DN 150 befindet sich innerhalb der Brägeler Straße und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die weiter benannten Hausanschlussleitungen sind nicht in die Planzeichnung aufzunehmen, sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Zu 2. Abwasser

Auch die Abwasserleitungen befinden sich im öffentlichen (Straßen-) Raum, eine Sicherung ist deshalb nicht notwendig (und auch nicht möglich, da außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegen)

Zu 3. Oberflächenwasser

Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen

### **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG. vom 31.08.2009**

Der Hinweis ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen

### **Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 02.09.2009**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Aussprache wurde von der Verwaltung erläutert, dass aufgrund der beengten Verhältnisse auf dem Firmengelände zusätzliche Erweiterungen kaum noch möglich sind.

### **Beschlussempfehlung:**

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahme unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.

- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 132 „Südlich Brägeler Straße, Ecke Eschstraße“ der Stadt Lohne als Satzung sowie die Begründung hierzu.

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 12

#### **4. Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet zwischen der Lerchentaler und Märschendorfer Straße Vorlage: 6/054/2009**

Der Bebauungsplan Nr. 121 für das Gebiet zwischen der Lerchentaler und Märschendorfer Straße“ wurde am 24.06.2009 vom Rat der Stadt Lohne als Satzung beschlossen. Aufgrund der ausstehenden Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung konnte der Bebauungsplan allerdings bislang noch nicht in Kraft gesetzt werden.

Der Bebauungsplan lässt in einem Bereich entlang der alten Lerchentaler Straße die Errichtung von sog. Stadtvillen zu, während im übrigen Bereich „lediglich“ normale zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach zugelassen sind. Für einen Bereich entlang der Märschendorfer Straße ist eine gegenüber dem übrigen Baugebiet verdichtete Bauweise zulässig.

Nunmehr ist ein Eigentümer eines Grundstückes entlang der Märschendorfer Straße an die Verwaltung herantreten mit dem Wunsch, auch in diesem Bereich eine sog. Stadtvilla errichten zu dürfen. Nach dem Bebauungsplan ist dies jedoch nicht zulässig.

In den Beratungen des Bauausschusses wurde es seinerzeit als richtig angesehen, lediglich den Bereich entlang der Lerchentaler Straße für die Errichtung von sog. Stadtvillen vorzusehen, während im Übergang zur freien Landschaft, aber auch gegenüber der vorhandenen Bebauung am Algenweg „nur“ die ortsübliche zweigeschossige Bebauung mit Satteldach zugelassen wurde, wobei bereits der Bebauungsplan hier großzügig Ausnahmen zulässt im Interesse einer passiven Sonnenenergienutzung.

In den Gesprächen mit den Bauinteressenten wird häufig Unverständnis für die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Gliederung des Baugebietes geäußert.

Die Erfahrung der letzten Monate, insbesondere auch im Baugebiet 26 D „Brockdorf“, hat gezeigt, dass Eigentümer von Baugrundstücken, auf denen sog. Stadtvillen nicht zulässig sind, häufig versuchen, durch Inanspruchnahme verschiedener Befreiungsmöglichkeiten zumindest teilweise die Vorschriften hinsichtlich der Begrenzung der Traufhöhen zu umgehen.

Von der Verwaltung wurden anhand einer Präsentation 3 Varianten für die Errichtung von sog. Stadtvillen im Plangebiet vorgestellt und erläutert.

Variante 1: zwischen Lerchentaler Straße und Planstraße G

Variante 2: zwischen Planstraße B und Märschendorfer Straße plus Variante 1

Variante 3: südlich der Planstraße D plus Varianten 1 und 2.

#### **Beschlussvorschlag:**

Nach einer kurzen Diskussion sprach sich der Ausschuss mehrheitlich für die am weitesten gehende Variante 3 aus und beschloss, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

mehrheitlich beschlossen  
Ja-Stimmen: 11 , Enthaltungen: 1

- 5. Bebauungsplan Nr. 87 - 1. Änderung für den "Bereich südlich Vulhopsweg" mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lohne**  
**a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB vorgetragene Stellungnahmen**  
**b) Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: 61/146/2009**

Von der Verwaltung wurde die Planung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 – 1. Änderung vom 05.10.2009 bis 06.11.2009 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich auslag. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden vorgetragene Stellungnahmen sind der Niederschrift als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragene Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

#### **Landkreis Vechta vom 06.11.2009**

Der Hinweis des Landkreises Vechta wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

#### **EWE NETZ vom 27.10.2009**

Die Hinweise der EWE NETZ werden zur Kenntnis genommen.

#### **OOWV vom 30.09.2009**

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen.

#### **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 05.10.2009**

Die Hinweise der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden zur Kenntnis genommen. Der gewünschte Hinweis wird in die Planung nachrichtlich übernommen.

#### **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 02.10.2009**

Die Hinweise der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH werden zur Kenntnis genommen.

#### **Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 30.09.2009**

Der Hinweis der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Lohne wird zur Kenntnis genommen.

In der Aussprache wurde auf entsprechende Anfrage mitgeteilt, dass die Begrenzung der Wohneinheiten mit einem städtebaulichen Vertrag festgelegt wird.

**Beschlussempfehlung:**

- a) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- b) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 87 – 1. Änderung für den „Bereich südlich Vulhopsweg“ mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lohne als Satzung sowie die Begründung hierzu.

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 12

**6. Bebauungsplan Nr. 34 - 2. Änderung für den Bereich "Landwehrstraße / An der Wehr" mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lohne**  
**a) Beratung der während der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen**  
**b) Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: 61/147/2009**

Die Planung wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert, dass der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 – 2. Änderung vom 15.10.2009 bis 30.10.2009 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich auslag.

Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen sind der Niederschrift als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

**Landkreis Vechta vom 09.11.2009**

Der Hinweis des Landkreises Vechta wird zur Kenntnis genommen. An der örtlichen Bauvorschrift zur Versickerung des Regenwassers wird weiterhin festgehalten. In § 56 NBauO wird explizit die Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken geregelt, um u.a. die Grundwasserneubildungsrate zu fördern. Die Stadt Lohne trifft diese Regelung für alle in den letzten Jahren erstellten Bebauungspläne, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen. Somit kann von einer konzeptionellen Struktur dieser örtlichen Bauvorschrift ausgegangen werden, die für das gesamte Stadtgebiet gilt.

**Beschlussempfehlung:**

- c) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Einbeziehung der vorangegangenen Beteiligungsverfahren unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- d) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 34 – 2. Änderung für den Bereich „Landwehrstraße / An der Wehr“ mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lohne als Satzung sowie die Begründung hierzu.

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 12

- 7. Bebauungsplan Nr. 20 C - 4. Änderung - für den Bereich "Ecke Lindenstraße / Schellohner Weg" der Stadt Lohne**  
**a) Beratung der während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen**  
**b) Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: 61/148/2009**

Die Planung wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20C – 4. Änderung hat vom 21.09.2009 bis 23.10.2009 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden vorgetragenen Stellungnahmen sind der Niederschrift als Anlage beigefügt. Zu den vorgetragenen Stellungnahmen werden nachfolgende Empfehlungen gegeben.

#### **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 09.09.2009**

Die Hinweise der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH werden zur Kenntnis genommen.

#### **OOWV vom 10.09.2009**

Die Hinweise des OOWV werden zur Kenntnis genommen.

#### **EWE NETZ vom 10.09.2009**

Die Hinweise der EWE NETZ werden zur Kenntnis genommen.

#### **Freiwillige Feuerwehren der Stadt Lohne vom 14.09.2009**

Der Hinweis der Freiwilligen Feuerwehren der Stadt Lohne wird zur Kenntnis genommen.

#### **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 28.09.2009**

Die Hinweise der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH werden zur Kenntnis genommen.

#### **Oldenburgische Industrie- und Handelskammer vom 20.10.2009**

Die Hinweise der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer werden zur Kenntnis genommen.

#### **Herr Günter Lammers vom 13.10.2009**

Die Hinweise von Herrn Lammers werden zur Kenntnis genommen. Trotz einer Verringerung der Versiegelungsmöglichkeit, wird durch die Vergrößerung des Bauteppichs im vorliegenden Entwurf mehr Spielraum für die Platzierung von Gebäuden und damit eine höhere Wohnqualität erreicht. Die Stadt Lohne hält die Reduzierung des Bauteppichs um ca. 11 % im vorliegenden Planentwurf für hinnehmbar, da sich in diesem Stadtquartier auch zukünftig kein Kerngebiet mehr entwickeln wird. Der Lohner Innenstadt wird durch den seit Jahren anhaltenden Strukturwandel im Einzelhandel sowie einer ungehemmten Ausweisung von Einzelhandelsflächen in einigen Nachbargemeinden und den damit einhergehenden Kaufkraftabflüssen zunehmend Potential entzogen. Ablesbar ist diese Entwicklung an mehreren Leerständen in der Innenstadt, auch in 1A Lagen, die trotz intensiver Bemühungen der Eigentümer über Jahre nicht vermietet worden sind. Es stehen somit an mehreren Stellen des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne, auch großflächige Einzelhandelsflächen zur Verfügung (z.B. der Standort des ehemaligen Kaufhauses selve). Die Stadt Lohne hält es deshalb für sinnvoll und städtebaulich erforderlich in diesem Stadtquartier entlang der Lindenstraße entsprechend der tatsächlichen Entwicklung zukünftig ein Mischgebiet festzusetzen. Damit ist eine größere Nutzungsvielfalt verbunden (Wohnnutzungen sind auch im Erdgeschoss zulässig) und gleichzeitig eine Reduzierung der Baudichte (in einem Mischgebiet kann die Verdichtung nicht so hoch sein wie in einem Kerngebiet) was auch zu einer Qualitätssteigerung im vorliegenden Stadtquartier führen wird. Die im Planentwurf festgesetzte GRZ von 0.6 schöpft die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO bereits vollständig aus. Aus den o.a. Gründen hält die Stadt Lohne an der vorliegenden Planung fest.

Im weiteren Planverfahren werden redaktionell aus nachbarschaftsrechtlichen Gründen auf den Flächen zum Anpflanzen ausschließlich standorttypische Sträucher festgesetzt.

#### **Beschlussempfehlung:**

- e) Der Rat der Stadt Lohne stimmt den Vorschlägen der Verwaltung zur Behandlung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu.
- f) Der Rat der Stadt Lohne beschließt den Bebauungsplan Nr. 20 C – 4. Änderung für den Bereich „Ecke Lindenstraße / Schellohner Weg“ der Stadt Lohne als Satzung sowie die Begründung hierzu.

einstimmig beschlossen  
Ja-Stimmen: 12

#### **8. Bauprogramm 2010 Vorlage: 66/045/2009**

Das Bauprogramm 2010 wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert und ist der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Bürgermeister Niesel erläuterte auf entsprechende Anfrage, dass der Bau eines Radweges entlang der Zerhusener Straße aus beitragsrechtlichen Gründen zunächst nicht vorgesehen ist.

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem vorgestellten Bauprogramm 2010 wird zugestimmt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 10 , Enthaltungen: 2

## **9. Vorstellung der Ausbauplanung Parkplatz Mühlenstraße Vorlage: 66/046/2009**

Der Ausbau des Parkplatzes an der Mühlenstraße wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert. Es ist vorgesehen, für den Ausbau das gleiche Material wie für den bereits bestehenden Parkplatz an der Mühlenstraße zu verwenden. Insgesamt entstehen 52 zusätzliche Parkplätze. Das anfallende Niederschlagswasser soll über Versickerungsmulden versickert bzw. in den Hopener Mühlenbach abgeleitet werden.

Im Bereich Landwehrstraße/Bleichstraße ist vorgesehen, die vorhandenen drei Parkplätze aufzuheben um hier einen Aufenthaltsbereich zu schaffen. Aufgrund der in dem naheliegenden Gebäude stattfindenden Lehrgänge besteht hier ein erheblicher Platzbedarf in den Pausen. Die Gestaltung erfolgt in Anlehnung der dort bereits vorhandenen Materialien.

In der Aussprache wurde von der Verwaltung erläutert, dass die Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser in einen öffentlichen Wasserzug gängige Praxis sei.

Ein Ausschussmitglied bat darum, die Zahl der Behindertenparkplätze vor dem Ludgeruswerk zu erhöhen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Parkplatz Mühlenstraße ist wie vorgestellt auszubauen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 11 , Enthaltungen: 1

## **10. Zustimmung zu Bauvorhaben:**

### **10.1. Neubau einer Garage, Brägeler Straße 105 A Vorlage: 61/151/2009**

Die Eigentümerin einer Hofstelle in Brägel (Brägeler Straße 105 A) hat einen Bauantrag für den Neubau einer Garage an einem bereits genehmigten Ersatzbau (Wohnhaus) beantragt. Außerdem ist eine Standortänderung für das genehmigte Einfamilienhaus beantragt worden. Die Antragstellerin möchte das Wohngebäude um weitere ca. 9 m von der Straße nach hinten ins Grundstück und um 7,50 m nach Süden verschieben. Die Doppelgarage soll gleichzeitig mit dem Wohnhaus errichtet werden. In der ursprünglichen Planung war vorgesehen, die Garage nach Abbruch des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes an dieser Stelle zu errichten. Anhand einer Präsentation wurde die Lage der Gebäude von der Verwaltung erläutert.

Das Gebäude liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) in der Ortslage Brägel. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

In der Aussprache stimmte der Ausschuss nach kurzer Diskussion dem Vorschlag des Bürgermeisters zu, dieses Vorhaben zunächst zurück zu stellen.

Das Vorhaben wird zunächst zurückgestellt.

zurückgestellt  
Ja-Stimmen: 12

### **10.2. Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude, Dinklager Landstraße 19 Vorlage: 61/142/2009**

Anhand einer Präsentation wurde von der Verwaltung erläutert, dass der Eigentümer der Hofstelle aus Märschendorf (Dinklager Landstraße 19) die Baugenehmigung für den Umbau des ehemaligen Schweinestalles Nr. 2 zu Garagen / Geräteräumen sowie die Errichtung einer Außengüllegrube (Nr. 1.2) am Stall Nr. 1 beantragt hat. Auf der Hofstelle dürfen derzeit 26 Mastschweine sowie 55 Rinder und Bullen gehalten werden. Der Stall Nr. 1 (32 Mastbulleplätze) wurde am 06.11.2000 genehmigt. Nach Abschluss der Baumaßnahme dürfen insgesamt 32 Mastbullen (Stall Nr. 1) auf der Hofstelle gehalten werden.

Der Betrieb liegt in der Ortslage Märschendorf. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche ausgewiesen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zu der beantragten Baumaßnahme wird erteilt.

mehrheitlich beschlossen  
Ja-Stimmen: 9 , Nein-Stimmen: 1 , Enthaltungen: 2

### **10.3. Nutzungsänderung eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes zu einem Wohnhaus, Marschweg 8 A Vorlage: 61/152/2009**

Von der Verwaltung wurde anhand einer Präsentation erläutert, dass der Eigentümer des Grundstückes in Bokern-West (Marschweg 8 A) eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Gebäudes zu einem Wohnhaus eingereicht hat. Mit der Nutzungsänderung des landwirtschaftlich genutzten Gebäudesteiles entsteht eine weitere Wohnnutzung auf der ehemaligen Hofstelle.

Das Gebäude liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) in der Ortslage Bokern-West. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

In der Aussprache wurden von verschiedenen Ausschussmitgliedern Zweifel an der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens geäußert, da der Antragsteller kein Landwirt sei. Zum anderen werde befürchtet, dass eine zusätzliche Wohnnutzung in diesem Bereich zu Problemen mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb führt.

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass das Einvernehmen nicht unter Bedingungen erteilt werden kann.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zu der beantragten Bauvoranfrage wird erteilt.

Ausschussmitglied Rohe hat an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt und den Vorsitz zu diesem TOP abgegeben.

mehrheitlich abgelehnt

Ja-Stimmen: 3 , Nein-Stimmen: 7 , Enthaltungen: 1

---

**11. Mitteilungen und Anfragen**


---



---

**11.1. B-Plan 12/V - 1. Änderung**


---

Von der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass ein Lohner Architekt das Grundstück Brinkstraße 39 mit dem Baudenkmal Villa Trenkamp erwerben und im rückwärtigen Teil eine Stadtvilla mit 6 – 8 Wohneinheiten errichten möchte. Um das Bauvorhaben durchführen zu können ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Da die Angelegenheit eilbedürftig ist, hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 17.11.2009 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Ausschuss zur Kenntnis genommen.

---

**11.2. Bauvorhaben Haves**


---

Das Vorhaben wurde von der Verwaltung anhand einer Präsentation vorgestellt und erläutert. Danach ist geplant, im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Brinkstraße 39 (Villa Trenkamp) eine zweigeschossige Stadtvilla mit 6 – 8 Wohneinheiten zu errichten. Der Neubau soll in einem Abstand von 14 Meter zur Villa errichtet werden. Der Abstand zu den Nachbargrundstücken beträgt 7 Meter. Von der Verwaltung wurden die Ansichten und die Lage des geplanten Gebäudes vorgestellt. Die Zufahrt soll von der Brinkstraße aus erfolgen, die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage bereit gestellt werden.

---

**11.3. Wasserrad der Wassermühle**


---

Von der Verwaltung wurde auf entsprechende Anfrage mitgeteilt, dass die Reparatur des Wasserrades bislang aus Kostengründen noch nicht erfolgt ist.

**11.4. Radweg an der Zerhusener Straße**

Von einem Ausschussmitglied wurde mitgeteilt, dass der Radweg an der Zerhusener Straße zum Teil in einem schlechten Zustand sei und um Abhilfe gebeten.

**11.5. Phasenschaltung der Lichtsignalanlage Jägerstraße/Vechtaer Straße (L 845)**

Von einem Ausschussmitglied wurde mitgeteilt, dass die Grünphase für Radfahrer und Fußgänger der Lichtsignalanlage Vechtaer Straße/Jägerstraße sehr kurz sei und um Überprüfung gebeten, ob diese Zeit verlängert werden kann.

H. G. Niesel  
Bürgermeister

Josef Taphorn  
Konrad Rohe  
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst  
Protokollführer