

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 05.03.2026
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 20:56 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal 128

Anwesend:

Bürgermeisterin

Frau Dr. Henrike Voet

Erster Stadtrat

Herr Gert Kühling

Vorsitzender

Herr Fabio Maier

Ratsmitglieder

Herr Tobias Beckhelling

Frau Manuela Deux

Herr Christian Fischer

Vertretung für Herrn Julian Tillesch

Bis TOP 9

Vertretung für Frau Henrike Theilen

Frau Margarete Godde

Herr Tobias Hermesch

Herr Eckhard Knospe

Frau Stefanie Kröger

Herr Christian Meyer

Bis TOP 9

Vertretung für Herrn Thomas Schlarmann

Herr Clemens-August Röchte

Herr Konrad Rohe

Frau Anja Thoben

Vertretung für Herrn Frank Rottinghaus

Herr Jürgen Tönnies

Herr Ulrich Zerhusen

Grundmandat

Herr Dr. Lutz Neubauer

Beratende Mitglieder

Herr Heinz Göttke

Herr Frank Pjeda

Verwaltung

Herr Ralf Blömer

Herr Mark Escher

Frau Rebekka Graw

Frau Sarah Tombrägel

Abwesend:

Ratsmitglieder

Herr Frank Rottinghaus
Herr Thomas Schlarmann
Frau Henrike Theilen
Herr Julian Tillesch

Tagesordnung:**Öffentlich**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 10.02.2026
3. 88. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 der Stadt Lohne „Windenergie“;
Änderung des Aufstellungsbeschlusses
Vorlage: 61/014/2026
4. Bebauungsplan Nr. 208 „Nördlich der Vogtstraße“;
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: 61/007/2026
5. Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens;
Beteiligung zur Nahversorgung Lohne Nord-West
Vorlage: 61/006/2026
6. Antrag der Gruppe SPD / Bündnis 90-Die Grünen gem. § 56 NKomVG;
1. Aufhebung/Beendigung der Bauleitplanung für die 93. Flächen-Planänderung
und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. X für das Flurstück 267/3 der
Flur 22, Gemarkung Lohne
2. Rücknahme des Antrages an den Landkreis Vechta auf Löschung des LSG
zu dem unter Ziffer 1. genannten Flurstück
Vorlage: 61/024/2025
7. 93. Änderung des Flächennutzungsplans `80 und vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. X „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südlich
zum Eckelbusch“;
weiteres Vorgehen
Vorlage: 61/015/2026
8. Antrag der Gruppe SPD/Bündnis 90-Die Grünen gem. § 56 NKomVG zur
Entwicklung CO2-neutraler Wohnquartiere
Vorlage: 61/016/2026
9. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Änderung der Inneneinrichtung in den Ställen Nrn. 1, 8 und 23, Dreschkamp 15
Vorlage: 61/008/2026
10. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Umbau und Sanierung eines Wohngebäudes, Kroger Straße 47
Vorlage: 61/009/2026
11. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Carport als Ersatzbau,
Reiterweg 8
Vorlage: 61/010/2026
12. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Errichtung eines Doppelstabmattenzauns, Brägeler Pickerweg 4
Vorlage: 61/011/2026

13. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Ersatzbau eines Zweifamilienhauses und der Umnutzung einer ehemaligen
Pfeifenfabrik zu einem Pferdestall, Brogeloh 5
Vorlage: 61/013/2026
14. Mitteilungen und Anfragen

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

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

Ausschussvorsitzender Maier verwies auf §2 Abs. 3 der Geschäftsordnung für Ratsausschüsse der Stadt Lohne und bat um Beachtung, da einige Zuhörer Plakate mitgebracht haben.

Anmerkungen zum Protokoll:

Zuhörerinnen und Zuhörer sind nicht berechtigt, das Wort zu ergreifen oder sich sonst an den Beratungen zu beteiligen. Sie dürfen die Beratungen nicht stören, insbesondere keine Zeichen des Beifalls oder des Missfallens geben. Zuhörerinnen und Zuhörer können von dem oder der Ratsvorsitzenden aus dem Sitzungssaal verwiesen werden, sofern sie die Ordnung der Sitzung gefährden oder gegen diese Geschäftsordnung verstoßen. (§2 Abs. 3 Geschäftsordnung für den Rat, den Verwaltungsausschuss und die Ratsausschüsse)

Ein Ausschussmitglied kritisierte TOP 5 des Protokolls der UBS-Sitzung vom 10.02.2026 und nahm an, dass die Verwaltung willentlich den Antrag von BI Pro Wald falsch wiedergegeben habe und forderte eine Korrektur des Protokolls. Der Antrag sah explizit vor, dass verwendete Substrate kein Lavagesteinsmehl beinhalten sollten. Ausschussvorsitzender Maier teilte mit, dass die Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 10.02.2026 unter TOP 2 behandelt wird.

Aufgrund der thematischen Ähnlichkeit der Tagesordnungspunkte 6 und 7, wurde sich darauf verständigt, dass die Wortbeiträge zwar zusammen vorgetragen werden, die Abstimmungen jedoch separat durchgeführt werden.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0

2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 10.02.2026

Bürgermeisterin Dr. Voet teilte zum vorangestellten Änderungsantrag zum Protokoll mit, dass der Antrag von BI Pro Wald versehentlich nicht vollständig wiedergegeben worden sei und das Protokoll um den zutreffenden Wortlaut – wie bereits im Verwaltungsausschuss am 24.02.2026 – ergänzt wird.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 12, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 2

**3. 88. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 der Stadt Lohne
„Windenergie“;
Änderung des Aufstellungsbeschlusses
Vorlage: 61/014/2026**

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 15.02.2022 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne die Aufstellung der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 „Windenergie“ beschlossen. Dieses Verfahren wurde auf Grundlage der damals gültigen gesetzlichen Grundlage des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB begonnen. In der Zwischenzeit ist das Gesetz zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen in Kraft getreten, welches die Windenergieplanung deutlich verändert. Um eine Ausschlusswirkung für Windenergieanlagen außerhalb ausgewiesener Konzentrationsflächen zu erreichen, müssen nun die auf Landkreisebene vorgegebenen Flächenziele erreicht werden (LK Vechta: bis zum 31.12.2027 1,21 % der Landkreisfläche und bis zum 31.12.2032 1,56 % der Landkreisfläche). Auf dieser Grundlage soll nun der Aufstellungsbeschluss geändert werden.

Entsprechend des veralteten Vorgehens umfasste der Geltungsbereich das gesamte Stadtgebiet. Dies war notwendig, um die Ausschlusswirkung außerhalb der ausgewiesenen Flächen zu erreichen. Mit der geänderten Gesetzesgrundlage ist dies nicht mehr erforderlich, da die Ausschlusswirkung mit der Zielerreichung wirksam wird. Dementsprechend soll der Geltungsbereich in mehrere Teilflächen gegliedert werden, die jeweils eine Windenergiefläche umfassen. Die bestehenden Windenergieflächen werden dabei nicht in die Planung mitaufgenommen, da dann eine erneute Prüfung nach aktuellen Kriterien (Faunagutachten etc.) und eine Neuabgrenzung notwendig wäre. Eine Nichtaufnahme in die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 berührt nicht die rechtmäßige Nutzung und den Fortbestand der bestehenden ausgewiesenen Windenergieflächen, sondern bezieht sich ausschließlich auf die zukünftige planerische Ausweisung neuer Windenergieflächen.

Mit der aktuellen Gesetzesänderung im Rahmen der Novelle der Erneuerbare-Energien-Richtlinie (RED III) sind zudem die Voraussetzungen für die Ausweisung von Beschleunigungsgebieten gemäß § 249c BauGB zu prüfen und eine entsprechende Ausweisung vorzunehmen.

Das Büro NWP Planungsgesellschaft mbH hat ein Standortkonzept ausgearbeitet, in welchem die Faktoren berücksichtigt wurden, die einer Windenergienutzung entgegenstehen. Dazu gehören Abstände zu Wohngebäuden (harter Abstand 400 m und weicher Abstand 600 m), zu Naturschutz- und FFH-Gebieten, Gewässern sowie zu Infrastrukturanlagen (Bahnanlagen, Autobahn, klassifizierte Straßen und Hochspannungsleitungen). Anschließend wurde für die sich daraus ergebenden Potenzialflächen eine Faunauntersuchung durchgeführt sowie weitere Belange geprüft. Zudem wird seitens der Verwaltung empfohlen, die Wald- und Kompensationsflächen aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit sowie Flächen mit Gewerbedarstellungen im Flächennutzungsplan `80 aus der Flächenkulisse der Windenergieplanung herauszunehmen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe könnten folgende Flächen als Teilflächen in den Geltungsbereich aufgenommen werden:

- Teilfläche 1: Brägel Nord
- Teilfläche 2: Brägel Süd
- Teilfläche 3: Südlich Brockdorf
- Teilfläche 4: Beidseitig der BAB 1.

Die Entwicklung der Teilflächen 3 und 4 ist ausschließlich unter der Voraussetzung möglich, dass die bestehende Wohnnutzung aufgegeben wird. Um eine Umzingelung von Klein Brockdorf zu vermeiden, wird verwaltungsseitig empfohlen, entweder die Teilfläche 3 oder die Teilfläche 4 aufzunehmen.

Die Bewertungen sowie die empfohlenen Flächenabgrenzungen werden im Weiteren vorgestellt.

Beratungsverlauf:

Nach Vorstellung durch die Verwaltung teilte ein Ausschussmitglied mit, dass die geplanten Flächen nicht ausreichend wären. Vor allem im Hinblick auf die fragile Energieversorgung und den steigenden Energiebedarf müsse das Raumordnungsprogramm dahingehend geändert werden, dass eine doppelte Nutzung von Flächen wie z.B. Industrie- und Gewerbeflächen möglich wird und diese in die Planungen mit aufgenommen werden. Das Heranziehen von Flächen ohne großen ökonomischen Wert wie z.B. Mooregebiete führe hingegen zu einem großen Konflikt mit dem Naturschutz, da diese Flächen Lebensraum für Flora und Fauna bieten.

Ein Ausschussmitglied monierte, dass die Präsentation nicht vorab zur Verfügung gestellt wurde. Es merkte an, dass hier ein Aufstellungsbeschluss gefasst werde, zu welchem immer noch Bedenken und Einwände geäußert werden können. Dieser biete Rechtssicherheit und stellt eine gute Grundlage für die folgende Abwägung dar.

Bürgermeisterin Dr. Voet teilte mit, dass das Flächenziel zum Jahr 2027 wahrscheinlich erreicht werde, jedoch das Flächenziel für 2032 weiterhin im Blick behalten werden müsse. Sie merkte an, dass Lohne einen sehr großen Energiebedarf (ca. 1/3 der im Landkreis Vechta verbrauchten Energie werde in Lohne verbraucht) hat. Eine verlässliche und günstige Energieversorgung sei ein Standortfaktor für die Industrie. Sie verwies darauf, dass die vorgestellten Teilflächen das Ergebnis ausführlicher Abwägungen der widerstreitenden Interessen und zu berücksichtigenden Kriterien seien und dass die angedachte Aufgabe der Wohnraumnutzung für die Teilflächen 3 und 4 noch nicht abschließend mit dem Landkreis geklärt sei hinsichtlich der Voraussetzungen..

Ein Ausschussmitglied widersprach der Aussage, dass die Informationen nicht zur Verfügung gestellt wurden und verwies auf eine nicht öffentliche Ratsinformationsveranstaltung Anfang Februar. Es sprach sich für den Aufstellungsbeschluss aus und bat darum, nur die Teilflächen 1,2 und 4 in den Beschlussvorschlag aufzunehmen, um eine Umzingelung von Brockdorf zu vermeiden.

Ein Ausschussmitglied befürwortete ebenfalls den Entfall der Teilfläche 4, da hier bereits eine vorbelastete Fläche durch die Nähe zur BAB 1 existiert und eine Wohnaufgabe bei Teilfläche 3 so entfiele.

Ein Ausschussmitglied kritisierte die nicht öffentliche Ratsinformationsveranstaltung, da diese die Informationen nicht im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt wurden. Die Argumentation zu vorbelasteten Flächen (BAB 1) müsse auch in Brägel gelten und somit sollten alle Teilflächen weiterhin betrachtet werden, so das Ausschussmitglied.

Ein Ausschussmitglied teilte mit, dass eine Rücknahme von Teilflächen eines bestehenden Aufstellungsbeschlusses in Wirklichkeit nur selten passiere und betonte nochmals die Bedeutung des Naturschutzes.

Ein Ausschussmitglied kritisierte das Ausspielen von Interessen gegeneinander, wie z.B. Naturschutz gegen Wirtschaft, und sprach sich ebenfalls für die Betrachtung der Teilflächen 1,2 und 4 aus, da dieser ein guter Kompromiss im Wege der Interessensabwägung sei.

Auf entsprechende Anfrage teilte die Verwaltung mit, dass die vorgeschlagenen Teilflächen in Brägel nicht vergrößert werden könnten. Eine Rücknahme von Teilflächen aus dem Aufstellungsbeschluss sei auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Ein Ausschussmitglied brachte seine Verwunderung zum Ausdruck, Windkraftanlagen in der Nähe des Naherholungsgebiets Burgwald zu errichten und sprach sich für die Teilflächen in Brägel aus.

Ein Ausschussmitglied ordnete die Notwendigkeit der jetzigen Planungen ein und verwies auf den Druck durch den Gesetzgeber. Sollten die Flächenziele nicht erreicht werden, würde ein Genehmigungsautomatismus (Super-Privilegierung) greifen, bei welchen die Stadt Lohne ihre Steuerungsmöglichkeit verlieren würde.

Ein Ausschussmitglied verwies auf die Möglichkeit, Flächen auch nachträglich aus der Planung herauszunehmen und sprach sich für die Betrachtung der 4 Teilflächen aus.

Sodann wurde über beide Beschlussvorschläge abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 der Stadt Lohne „Windenergie“ sowie die Änderung des Geltungsbereiches mit den Teilflächen

- Teilfläche 1: Brägel Nord,
 - Teilfläche 2: Brägel Süd sowie
 - Teilfläche 3: Südlich Brockdorf und
 - Teilfläche 4: Beidseitig der BAB 1
- werden nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen.

mehrheitlich abgelehnt

Ja-Stimmen: 4, Nein-Stimmen: 9, Enthaltungen: 1

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses der 88. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 der Stadt Lohne „Windenergie“ sowie die Änderung des Geltungsbereiches mit den Teilflächen

- Teilfläche 1: Brägel Nord,
 - Teilfläche 2: Brägel Süd sowie
 - Teilfläche 4: Beidseitig der BAB 1
- werden nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 10, Nein-Stimmen: 4, Enthaltungen: 0

**4. Bebauungsplan Nr. 208 „Nördlich der Vogtstraße“;
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: 61/007/2026**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 23.09.2025 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 für den Bereich „Nördlich der Vogtstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Die Planunterlagen und notwendigen Gutachten sind entsprechend ausgearbeitet worden, sodass die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 soll die planungsrechtliche Grundlage für eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung des Grundstücks sowie für die gestalterische und funktionale Aufwertung des angrenzenden Platzes geschaffen werden.

Beratungsverlauf:

Herr Fabrewitz und Herr Hogt stellten die Planung des Bauvorhabens vor, das anstelle des Adolf Kolpinghauses mit dem B-Plan Nr. 208 ermöglicht werden soll.

Die Verwaltung führte aus, dass der Beschlussvorschlag wie folgt geändert werden soll:
... mit der Maßgabe, dass in der Planzeichnung §6 „Einfriedungen“ der örtlichen Bauvorschriften der nicht verdeckte Anteil auf 50% geändert wird.

Ein Ausschussmitglied verwies auf eine öffentliche Informationsveranstaltung, welche ein anderes Bild der Planungen vermittelte, als hier vorgestellt. Eine nicht öffentliche Informationsveranstaltung zeigte ebenfalls ein anderes Bild auf, als welches der Öffentlichkeit vermittelt wurde. Ein solches Vorgehen sei in einer Demokratie höchst bedenklich und mündete in mehreren Kommunalaufsichtsbeschwerden seitens des Ausschussmitgliedes. Das Ausschussmitglied verwies auf den schlechten Zustand der festgesetzten Bäume und rügte die Formulierung, dass versucht werde, die Bäume zu erhalten.

Ein Ausschussmitglied verwies auf den Beschlussvorschlag, welcher von einem Bebauungsplan spreche, lobte die Planungen als städtebauliche Win/Win-Situation und sprach sich ebenfalls für den zwingenden Erhalt der Bäume aus.

Auf entsprechende Anfrage teilte die Verwaltung mit, dass der Betrieb von Barbershops und Tattoostudios planungsrechtlich nicht untersagt werden kann, da diese Festsetzungen zu konkret seien. Verwaltungsseitig wurde auf entsprechende Anfrage mitgeteilt, dass das Parkhaus nachts zwar geschlossen sei, Mieter jedoch einen Zugang hätten.

Ein Ausschussmitglied lobte die Planvorstellung und betonte, dass es sich hier um die Fläche des privaten Investors handelt und die Stadt Lohne weitere Maßnahmen erlassen könnte.

Bürgermeisterin Dr. Voet verwies auf die heutige Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes, die Vorstellung des geplanten Bauvorhabens sei in dem Zuge ein „Serviceangebot“ und betonte ausdrücklich, dass die Bäume im B-Plan festgesetzt werden sollen und somit zu erhalten seien. Eine weitere Platzgestaltung sei hier nur beispielhaft thematisiert.

Ein Ausschussmitglied brachte zwar seinen Unmut zum Ausdruck, dass die Planungen zur Musikschule im Adolf-Kolping-Haus gescheitert seien, lobte jedoch die vorgestellte Maßnahme.

Ein Ausschussmitglied sprach sich für die vorgestellte Planung als Glücksfall für die Stadt Lohne aus und betonte, dass auch durch die weitere Platzgestaltung die Aufenthaltsqualität erheblich gesteigert werde. Es kritisierte jedoch, dass zwar der Wunsch nach Handeln vorhanden sei aber anstelle von Vorschlägen nur Kritikpunkte zu hören seien.

Ein Ausschussmitglied verwies auf den Beschlussvorschlag, welcher den B-Plan und nicht die Gebäudegestaltung beinhalte und bat darum, zum Kern des Beschlusses zurückzukehren. Eine Bürgerbeteiligung sei bei der Gestaltung des Platzes erwünscht.

Beschlussvorschlag:

Die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 208 „Nördlich der Vogtstraße“ werden mit den als Anlage beigefügten Planunterlagen mit der Maßgabe, dass in der Planzeichnung §6 „Einfriedungen“ der örtlichen Bauvorschriften der nicht verdeckte Anteil auf 50% geändert wird beschlossen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0

5. Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens; Beteiligung zur Nahversorgung Lohne Nord-West Vorlage: 61/006/2026

Sachverhalt:

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 13.05.2025 wurde die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Lohne durch das Büro „Dr. Lademann & Partner“ (DLP) erarbeitet. Der Bericht ist in der Anlage beigefügt und wird in der Sitzung vorgestellt.

Auf Grundlage dieses Gutachtens soll nun eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgen. Die Ergebnisse der Beteiligung werden sodann im Ausschuss vorgestellt, beraten und abgewogen, bevor das Konzept beschlossen wird.

Beratungserlauf:

Frau Emmerling vom Büro Dr. Lademann & Partner stellte das Einzelhandelskonzept in der Sitzung vor.

Ein Ausschussmitglied verwies auf die Ansiedlung von Handelsunternehmen wie Leffers und den neuen Familamarkt, welche entgegen der Hoffnungen keine Belebung der Innenstadt zur Folge hatte. Dieses sei auch bei der neuen Musikschule oder bei einem Ausbau des Einzelhandels westlich der Bahn zu befürchten. Grundsätzlich zeige das Konzept ein positives Bild, welches jedoch nur theoretisch zu einer Innenstadtbelebung führe.

Ein Ausschussmitglied pflichtete dem Vorredner bei, dass das Einzelhandelskonzept zwar ein positives Bild liefere, die Probleme der Innenstadt oder Folgen einer Erschließung der Weststadt jedoch nicht thematisiert wurden und so den Eindruck einer Schönfärberei entstehe.

Ein Ausschussmitglied widersprach der vorangegangenen Kritik und betonte, dass hier ein neutrales Gutachten erstellt wurde, welches ein positives Bild der realen Einzelhandelssituation in der Stadt Lohne vermittelte.

Auf entsprechende Anfrage teilte Frau Emmerling mit, dass sich der gleichbleibende Anteil vom Online-Handel (13 %) durch inflationsbereinigte Zahlen erklären ließe. Ein Ausblick, wie sich die Zahlen zukünftig verändern würden, sei auch im Hinblick auf künstliche Intelligenz nur schwer möglich.

Ein weiteres Ausschussmitglied teilte die Verwunderung über den gleichbleibenden Anteil des Online-Handels und vermutete einen weit höheren Anteil, wenn man z.B. Lebensmittel aus der Untersuchung entfernte.

Ein Ausschussmitglied verwies auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019/2020) der BBE Handelsberatung, welches u.a. die Priorisierung der Entwicklung des Hauptzentrums als damaliges Leitziel beinhaltet. Die Ausweisung des westlichen Nahversorgungszentrums im aktuellen Einzelhandelskonzept würde damit dem damaligen Leitziel nicht entsprechen.

Frau Emmerling erklärte diesen Umstand mit dem notwendigen Integrationsgebot durch das aktuelle Landesraumordnungsprogramm.

Beschlussvorschlag:

- Der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird zugestimmt.
- Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 12, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 2

- 6. Antrag der Gruppe SPD / Bündnis 90-Die Grünen gem. § 56 NKomVG;**
1. Aufhebung/Beendigung der Bauleitplanung für die 93. Flächen-
Planänderung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. X für das
Flurstück 267/3 der Flur 22, Gemarkung Lohne
2. Rücknahme des Antrages an den Landkreis Vechta auf Löschung des
LSG zu dem unter Ziffer 1. genannten Flurstück
Vorlage: 61/024/2025

Sachverhalt:

Die Gruppe SPD / Bündnis 90-Die Grünen beantragt die Einstellung der 93. Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. X sowie die Rücknahme des Antrags zur LSG-Löschung an den Landkreis Vechta.

Der Antrag mit Schilderung des Sachverhalts und Begründung liegt der Sitzungsvorlage bei.

Beratungsverlauf:

Wie bereits besprochen werden die TOPS 6 und 7 inhaltlich gemeinsam thematisiert.

Der Sprecher der Gruppe SPD / Bündnis 90-Die Grünen trägt ihren Antrag vor. Dieser ist dem Protokoll angehängt.

Die Antragsstellerin kritisiert die Verwaltung sowie die anderen Fraktionen, sich nicht vehement gegen die Fortführung der Bauleitplanung auszusprechen und stattdessen diese weiterhin zu verfolgen. Die Firma OGS fiel bereits durch ähnliche Vergehen in der Vergangenheit auf und wurde durch die Verwaltung und/oder Politik viel zu wenig sanktioniert, so die Antragsstellerin. Zwar seien wirtschaftliche Interessen schützenswert, jedoch dürfen Rechtsbrüche nicht straffrei bleiben. Die hier gezogenen Konsequenzen seitens des Landkreises Vechta seien für ein solches Unternehmen keine ernstzunehmende Strafe. Da eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Unternehmen nicht weiter möglich sei, muss hier die Bauleitplanung beendet werden. Dieses sei auch notwendig, um aufzuzeigen, dass niemand über dem Gesetz stehe.

Verwaltungsseitig wurde erläutert, dass der Landkreis Vechta eine Wiederherstellungsverfügung erlassen habe, welche im Dezember 2025 umgesetzt wurde. Die Stadt Lohne schlägt vor, dass die Ersatzpflanzungsmaßnahmen auf insgesamt 39 Hochstämme mit 2-reihiger Unterpflanzung erweitert werden.

Ein Ausschussmitglied pflichtete der Antragsstellerin bei, verwies jedoch darauf, dass der 2. Antragspunkt, die Rücknahme der Löschung aus dem Landschaftsschutzgebiet, rechtlich nicht möglich sei und wohl nur einen symbolischen Charakter habe. Eine erneute Aufnahme ins Landschaftsschutzgebiet sei wiederum möglich. Das Ausschussmitglied rügte das Verhalten der Firma OGS und stellte in Aussicht, dass sich das Verhalten wiederholen könnte, sollten die Ersatzpflanzungen eine gewisse Höhe erreichen und stören. Um nicht den Eindruck zu erwecken, dass man sich Gesetzesbrüche erkaufen könne, sei es notwendig hier Konsequenzen zu ziehen. Das Ausschussmitglied hob hervor, dass die Firma OGS nicht nur Bäume illegal entfernt habe, sondern auch Abraum illegal abgeladen habe, um nicht den Empfehlungen des NABU (Schaffung von Magervegetation) folgen zu können bzw. müssen.

Ein Ausschussmitglied verwies zwar auf die klimapolitische Notwendigkeit von PV-Anlagen, begrüßte jedoch den Antrag und sprach sich ebenfalls für die Beendigung des Bauleitplanverfahrens aus.

Auf entsprechende Anfrage wurde verwaltungsseitig bestätigt, dass die neuen Ersatzpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt werden und somit zu erhalten seien.

Ein Ausschussmitglied rügte zwar das Verhalten der Firma OGS verwies jedoch darauf, dass die gezogenen Konsequenzen des Landkreises sehr wohl empfindlich seien. Die Kriterien für eine Freiflächen-PV-Anlage wie etwa die Selbstnutzung treffen hier zu. Das Ausschussmitglied plädierte dafür, die Kompensationsflächen in regelmäßigen Abstand zu kontrollieren, um eine Wiederholung des Verhaltens zu vermeiden.

Ein Ausschussmitglied war der Auffassung, dass hier auch das persönliche Gerechtigkeitsempfinden berücksichtigt werden müsse und kritisierte die angedachte Weiterführung des Bauleitplanverfahrens. Die Fortführung nach der absichtlichen Täuschung der kommunalen Politik sowie der Verwaltung seitens der Firma OGS komme einem politischen Wegsehen gleich.

Bürgermeisterin Dr. Voet erläuterte, dass die Rücknahme des Löschantrags nicht mehr möglich sei, da dieser vollzogen ist. Insoweit könne nur ein neuer Antrag auf Unterschutzstellung als LSG zum gewünschten Ergebnis führen. Auf entsprechende Anfrage teilte sie mit, dass die Stadt Lohne sowie jedes Kreistagsmitglied diesen Antrag beim zuständigen LK einbringen könnte, damit der Kreistag darüber entscheide und widersprach dem Vorwurf, dass Zuständigkeiten hin und her geschoben worden seien. Auch wenn die Vorgehensweise der Firma OGS zu verurteilen sei, liege es nicht bei der Stadt Lohne das verhängte Bußgeld und den Verfahrensausgang zu bewerten. Bürgermeisterin Dr. Voet betonte allerdings, dass das Ziel, Energie dort zu erzeugen, wo sie verbraucht werde, weiterhin richtig sei. Vor diesem Hintergrund halte sie die Fortführung des Bauleitplanverfahrens unter den vorgeschlagenen Voraussetzungen für vertretbar.

Nach entsprechender Anregung durch Ausschussvorsitzenden Maier wird beim Antrag nur über den ersten Punkt abgestimmt.

Ein Ausschussmitglied verurteilte das Vorgehen der Firma OGS zutiefst und warb für die Zustimmung zum Antrag. Das Durchgehen solcher Rechtsverstöße würde dem Vertrauen der Bürger in die Politik schaden. Der Zweck würde die Mittel nicht heilen.

Der Beschlussvorschlag zu TOP 7 solle durch den Zusatz ergänzt werden, dass die Kompensationsflächen durch die Stadt Lohne in regelmäßigen Abständen, z.B. 2 Jahren, geprüft werden.

Auf entsprechende Anfrage wurde verwaltungsseitig erklärt, dass die Ersatzpflanzungen in der Regel eine Höhe von 1m aufweisen. In der Wiederherstellungsverordnung wird zudem ein Mindest- Stammumfang von 14/16cm für die Ersatzbäume festgelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Bauleitplanung wird gem. des Antrages für die 93. FlächenPlanänderung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. X für das Flurstück 267/3 der Flur 22, Gemarkung Lohne beendet/ aufgehoben.

mehrheitlich abgelehnt

Ja-Stimmen: 5, Nein-Stimmen: 9, Enthaltungen: 0

- | | |
|-----------|--|
| 7. | 93. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. X „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südlich zum Eckelbusch“;
weiteres Vorgehen
Vorlage: 61/015/2026 |
|-----------|--|

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat die 93. Änderung des Flächennutzungsplans '80 sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. X am 09.05.2023 beschlossen. Vom 21.08.2024 bis 22.09.2024 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie nachfolgend der Antrag auf (Teil-)Löschung des LSG VEC-32.

Nach Beschluss des Kreistages bzgl. des LSG Vec-32 wurden in Vorbereitung auf die zu erfolgende weitere Beratung in den politischen Gremien der Stadt Lohne am 15.07.2025 die im Ausschuss bereits erörterten Gehölzfällungen festgestellt. Das in der Folge eingeleitete Verfahren des LK Vechta wurde sodann durch Anhörung, Bescheid, Maßnahme und Abnahme von Ersatzpflanzungen im Dezember 2025 abgeschlossen.

Ergänzend zu den bereits erfolgten Ersatzpflanzungen schlägt die Verwaltung unter der Voraussetzung zusätzlicher erweiterter Anpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Anlage) vor, das Bauleitplanverfahren weiterzuführen. Diese zusätzlichen erweiterten Anpflanzungen umfassen, neben den vom Landkreis Vechta angeordneten 16 Hochstämmen mit 2-reihiger Unterpflanzung, weitere 23 Hochstämmen mit 2-reihiger Unterpflanzung, so dass insgesamt 39 Hochstämmen mit 2-reihiger Unterpflanzung entstehen.

Beratungsverlauf:

Die inhaltliche Auseinandersetzung mit TOP 7 fand beim Beratungsverlauf zu TOP 6 statt.

Beschlussvorschlag:

- Das Bauleitplanverfahren zur 93. Änderung des Flächennutzungsplans '80 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. X „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik-Anlage südlich zum Eckelbusch“ wird mit der Maßgabe fortgesetzt, dass das in der Anlage dargestellte Bepflanzungsschema über die Bauleitplanung umgesetzt wird.
- Die Planunterlagen und Gutachten sind entsprechend anzupassen und den politischen Gremien zur weiteren Beratung vorzulegen.
- Die zusätzlichen Pflanzungen sollen in einem regelmäßigen Turnus von etwa 2 Jahren durch die Stadt Lohne auf Veränderungen überprüft werden.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 9, Nein-Stimmen: 4, Enthaltungen: 1

8. Antrag der Gruppe SPD/Bündnis 90-Die Grünen gem. § 56 NKomVG zur Entwicklung CO₂-neutraler Wohnquartiere Vorlage: 61/016/2026

Sachverhalt:

Nach dem Antrag der Gruppe SPD/ Bündnis 90- Die Grünen soll die Verwaltung die Voraussetzungen schaffen, in den nächsten Flächennutzungs- und/oder Bebauungsplanverfahren mindestens ein CO₂- neutrales Wohnquartier zu realisieren.

Das zu entwickelnde CO₂- neutrale Wohnquartier soll insbesondere folgende Elemente berücksichtigen:

- eine intelligente Vernetzung aller Gebäude und technischen Systeme,
- ein innovatives Wärmenetz,
- leistungsfähige Photovoltaikanlagen,
- Regenwassernutzungs- und Zisternensystem,
- eine Zertifizierung nach jeweils geltenden KfW-, KfN- und WNG- Standards sowie,

- Umsetzung des Cradle-to- Cradle- Prinzipes.

Beratungsverlauf:

Der Sprecher der Gruppe SPD/ Bündnis 90- Die Grünen stellte den Antrag in der Sitzung vor, welcher dem Protokoll angehängt ist.

Verwaltungsseitig wurde mitgeteilt, dass die genannten Punkte im Antrag zu spezifisch seien, um in einem Bebauungsplan festgesetzt zu werden. Eine Realisierung der Punkte sei nur durch einen Investor möglich, an welchem es bislang mangelte. Die Suche nach einem geeigneten Investor würde dennoch fortgesetzt werden.

Ein Ausschussmitglied hob hervor, dass der Antrag grundsätzlich zwar begrüßenswert wäre, störte sich jedoch an der Vorgehensweise der Antragssteller, da der Antrag über keine konkreten Zahlen verfüge und der konkrete Wohnbedarf in Lohne nicht abgebildet sei.

Ein Ausschussmitglied lobte den Antrag grundsätzlich von der Idee her, verwies jedoch darauf, dass diese Maßnahmen nur von einem privaten Investor anstelle der Stadt Lohne realisiert werden könnten.

Die Antragsstellerin verwies auf ein Investorenmodell für den Bereich von-Dorgelo-Straße, welcher in der Vergangenheit ähnliche Punkte beinhaltete und Investoren vorgestellt wurden und teilte mit, dass Zahlen zum Wohnbedarf sehr wohl herangezogen wurden. Sie verwies ebenfalls auf die große Bedeutung des Erfahrungsaustausches mit den Nachbarkommunen Steinfeld und Vechta.

Ein Ausschussmitglied teilte mit, dass lediglich der Antrag leider keine Zahlen zu Wohnbedarf und Kosten enthalte.

Ein Ausschussmitglied teilte mit, dass die klimaneutrale Bauweise zu begrüßen sei, aber der Antrag in der jetzigen Form zu spezifisch sei und nicht umsetzbar. Eine Cradle-to-Cradle Auflage würde die Investoren aufgrund zu hoher Investition abschrecken.

Ein Ausschussmitglied verwies darauf, dass im Beratungsverlauf zu sehr die Begründung des Antrages diskutiert werde und weniger auf die eigentliche Zielsetzung, welche gut sei, eingegangen werde.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt die Voraussetzungen schaffen, in den nächsten Flächennutzungs- und/oder Bebauungsplanverfahren mindestens ein CO2- neutrales Wohnquartier zu realisieren.

mehrheitlich abgelehnt

Ja-Stimmen: 4, Nein-Stimmen: 10, Enthaltungen: 0

**9. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Änderung der Inneneinrichtung in den Ställen Nrn. 1, 8 und 23, Dreschkamp
15
Vorlage: 61/008/2026**

Sachverhalt:

Beantragt wird die Genehmigung für die Änderung der Inneneinrichtung von drei Ställen gemäß § 45 Abs. 11a TierSchNutzTV (Gruppenhaltung von Sauen). Im Gebäude Nr. 1 sollen 34 Selbstfangkastenstände in vier Kleingruppen (2x 8 Sauen, 2x 9 Sauen) mit einer Bewegungsfläche von 5 m² je Sau und Ebergang entstehen. Das Deckzentrum in Gebäude Nr. 23 soll zum Wartestall umgenutzt werden, indem die vorhandenen Kastenstände in Selbstfangkastenstände umgebaut werden. Um eine Buchtenstruktur von 16 Sauen zu erreichen, soll eine Abtrennung zwischen den Selbstfangkastenständen eingebaut werden. Hier stehen den Sauen jeweils 2,4 m² zur Verfügung.

Das Grundstück liegt im Ortsteil Kroge und wird im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beratungsverlauf:

Zu diesem Beratungsgegenstand gab es keine Wortbeiträge.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur beantragten Änderung der Inneneinrichtung in den Ställen Nrn. 1, 8 und 23 am Dreschkamp 15 wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 11, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 1

**10. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Umbau und Sanierung eines Wohngebäudes, Kroger Straße 47
Vorlage: 61/009/2026**

Sachverhalt:

Beantragt wird der Umbau und die Sanierung eines Wohngebäudes in der Kroger Straße 47.

Das bestehende Gebäude wird derzeit als Verkaufsladen genutzt und soll zum Zweck der Wohnraumnutzung umgebaut werden. Gemäß Antragsunterlagen wird die Grundfläche im straßenseitigen Eingangsbereich geringfügig verringert. Durch den Umbau entstehen neben der zu erhaltende Gastronomie drei Wohneinheiten.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Lohne und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Wohnbaufläche dargestellt.

Beratungsverlauf:

Zu diesem Beratungsgegenstand gab es keine Wortbeiträge.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu Umbau und Sanierung eines Wohngebäudes in der Kroger Straße 47 wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 12, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0

**11. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Carport als
Ersatzbau, Reiterweg 8
Vorlage: 61/010/2026**

Sachverhalt:

Beantragt wird der Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Carport als Ersatzbau auf dem Grundstück Reiterweg 8.

Das geplante Zweifamilienwohnhaus soll als Ersatzbau für das bestehende Wohngebäude errichtet werden und weist gemäß Antragsunterlagen eine Wohnfläche von 262 m² sowie eine Nutzfläche von 110 m² auf. Das Vorhaben umfasst laut Antragsunterlagen zwei Wohnhäuser mit Walmdächern, die durch einen eingeschossigen Flachdach-Zwischenbau miteinander verbunden sind. Dabei ist eines der Wohnhäuser eingeschossig und das andere zweigeschossig geplant. Eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und bei Bedarf durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta festgelegt.

Über den Ersatzbau für dieses Gebäude wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage bereits am 01.07.2025 im Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung beraten und das Einvernehmen für die geplante Baumaßnahme am 22.07.2025 im Verwaltungsausschuss erteilt.

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

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beratungsverlauf:

Zu diesem Beratungsgegenstand gab es keine Wortbeiträge.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen für die beantragte Genehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Carport als Ersatzbau auf dem Grundstück Reiterweg 8 wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 12, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0

**12. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Errichtung eines Doppelstabmattenzauns, Brägeler Pickerweg 4
Vorlage: 61/011/2026**

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung eines Doppelstabmattenzauns auf dem Grundstück Brägeler Pickerweg 4.

Der 180 cm hohe Doppelstabmattenzaun wird errichtet, um das Grundstück vor dem Eindringen von Tieren zu schützen und eine sichere Nutzung der Fläche zu gewährleisten. Zudem dient er der klaren Abgrenzung und Ordnung des Grundstücks im Außenbereich.

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

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beratungsverlauf:

Zu diesem Beratungsgegenstand gab es keine Wortbeiträge.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen für die beantragte Errichtung eines Doppelstabmattenzauns auf dem Grundstück Brägeler Pickerweg 4 wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 12, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0

**13. Zustimmung zu Bauvorhaben;
Ersatzbau eines Zweifamilienhauses und der Umnutzung einer ehemaligen
Pfeifenfabrik zu einem Pferdestall, Brogeloh 5
Vorlage: 61/013/2026**

Sachverhalt:

Über eine Voranfrage wird die Genehmigung für den Ersatzbau eines Zweifamilienhauses sowie die Umnutzung einer Pfeifenfabrik zu einem Pferdestall beantragt. Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich der Stadt Lohne.

Gemäß den Antragsunterlagen soll auf dem Grundstück Brogeloh 5 das bestehende Zweifamilienhaus nach einer zweijährigen Bewohnung durch die Bauherren abgerissen werden, um als Ersatz im hinteren Grundstücksbereich einen Neubau mit Garagen und Carports zu errichten. Die bestehende Zufahrt soll in Richtung Norden versetzt werden. Zusätzlich ist der Umbau der vorhandenen Pfeifenfabrik zu einem Pferdestall und Nebengebäude geplant.

Die Gesamtfläche der neu zu errichtenden Gebäude soll dabei im Rahmen der bisherigen Bebauung auf dem Grundstück bleiben. Die Wohnfläche des Ersatzbaus liegt mit 311 m² etwas höher als die Wohnfläche des Bestandes mit 296 m². Der Neubau soll zukünftig für mindestens sieben bis acht Personen (vier Erwachsene und drei bis vier Kinder) ausgelegt sein.

Das Grundstück liegt im Ortsteil Brägel und wird im Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Beratungsverlauf:

Auf entsprechende Anfrage wurde verwaltungsseitig mitgeteilt, dass der in der Zeichnung vermerkte Abbruch Bestandteil der Baugenehmigung sein wird.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der über eine Bauvoranfrage beantragten Genehmigung für einen Ersatzbau eines Zweifamilienhauses und der Umnutzung einer ehemaligen Pfeifenfabrik zu einem Pferdestall auf dem Grundstück Brogeloh 5 wird erteilt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 12, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 0

14. Mitteilungen und Anfragen

Mitteilungen und Anfragen wurden nicht vorgebracht.

Dr. Henrike Voet
Bürgermeisterin

Fabio Maier
Vorsitzender

Mark Escher
Protokollführer