

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

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 24.03.2011
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:24 Uhr
Ort, Raum: Sitzungsraum E26

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Gerhard Rossmann

Ausschussmitglieder

Herr Karl-Heinz Böckmann

Herr Peter Eilhoff

Herr Christian Fahling

Herr Clemens Haskamp

Herr Otto Meyer

Vertretung für Herrn Norbert Schwerter

Herr Konrad Rohe

Frau Julia Sandmann-Surmann

Herr Joachim Specht

Herr Werner Steinke

Herr Raimund Vorwerk

Herr Clemens Westendorf

Beratende Mitglieder

Herr Franz Scherbring

Bürgermeister

Herr Hans Georg Niesel

Verwaltung

Herr Tobias Gerdsmeyer

Herr Bernd Kröger

Herr Franz-Josef Bornhorst

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Eckhard Knospe

Herr Norbert Schwerter

Tagesordnung:**Öffentlich**

1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 01.03.2011
2. Zustimmung zu Bauvorhaben; Umbau und Erweiterung einer Gaststätte, Gins-
terweg 1
Vorlage: 65/074/2011
3. Zustimmung zu Bauvorhaben; Landwirtschaftliche Bauvorhaben auf der Hofstel-
le Steinfelder Straße 25
Vorlage: 65/051/2010
4. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung/Anbau einer Remise, Goldbreite 2
Vorlage: 65/063/2011
5. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem
Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Lindenstraße 64 A
Vorlage: 65/070/2011
6. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung einer Lagerhalle auf dem Grundstück
Bergweg 7
Vorlage: 65/071/2011
7. Zustimmung zu Bauvorhaben; Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines Bul-
lenstalles zu einem Wohnhaus, Märschendorfer Damm 2 A
Vorlage: 65/072/2011
8. Zustimmung zum Bauvorhaben "Unter den Erlen 7"
Vorlage: 23/155/2011
9. Mitteilungen und Anfragen
 - 9.1. Landschaftsschutzverordnung
 - 9.2. Nutzung von Mietwohnungen

Vor Eintritt in die Beratung stimmte der Ausschuss der Erweiterung der Tagesordnung um den

TOP 9

Zustimmung zum Bauvorhaben „Unter den Erlen“ zu.

Öffentlich

1. Genehmigung der Niederschrift von der Sitzung am 01.03.2011

Ohne Anmerkungen wurde die Niederschrift bei 2 Enthaltungen genehmigt.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 10 , Enthaltungen: 2

2. Zustimmung zu Bauvorhaben; Umbau und Erweiterung einer Gaststätte, Ginsterweg 1 Vorlage: 65/074/2011

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass der Betreiber der Gaststätte den Umbau und die Erweiterung einer Gaststätte auf dem Grundstück Ginsterweg 1 / Ecke Brägeler Straße beantragt. Die Erweiterung der Gaststätte beschränkt sich auf einen relativ kleinen Wintergartenanbau in den Abmessungen von ca. 2,50 x 3,25 m. Des weiteren werden in den Räumen Umbauten vorgenommen.

Das geplante Bauvorhaben ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen und liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Für diesen Bereich hat die Stadt Lohne beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 124 „Windmühlenberg“ aufzustellen (§ 33 BauGB). Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 steht die Gaststätte in einem allgemeinen Wohngebiet.

Die Planung entspricht, bis auf die Berechnung der Grundflächenzahl, dem Entwurf des Bebauungsplanes. Das Grundstück ist fast zu 100 % versiegelt. Da es sich hier um eine genehmigte Gaststätte handelt und die Erweiterung nur geringfügig ist, wird empfohlen, dem Bauvorhaben zuzustimmen. Im Rahmen der weiteren Genehmigungsprüfung wird durch den Landkreis Vechta festgestellt, ob weitere zusätzliche Einstellplätze nachzuweisen sind. Diese Prüfung beinhaltet auch, ob die fehlenden Einstellplätze auf dem Betriebsgrundstück untergebracht werden können bzw. ob die Stadt Lohne einer Ablöse der Einstellplätze zustimmt.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Umbau und zur Erweiterung einer Gaststätte wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 12

3. Zustimmung zu Bauvorhaben; Landwirtschaftliche Bauvorhaben auf der Hofstelle Steinfelder Straße 25

Vorlage: 65/051/2010

Die Verwaltung erläuterte, dass der Eigentümer der landwirtschaftlichen Hofstelle Steinfelder Straße 25 den Neubau eines Sauenstalles (Gebäude Nr. 6), Nutzungsänderung eines Sauenstalles zu einem Ferkelaufzuchtstall (Gebäude Nr. 1 und 3) und die Änderung der Anzahl der Tierplätze in den Gebäuden Nr. 4 und 5 beantragt.

Derzeit sind auf der Hofstelle 65 Sauen-, 6 Eber-, 147 Sauen- (Abferkelplätze), 504 Ferkel-, 60 Jungsauen- sowie 200 Mastschweineplätze genehmigt. Nach Abschluss der Baumaßnahme dürfen auf der Hofstelle 374 Sauen, 4 Eber, 140 Sauen (Abferkelplätze), 1.866 Ferkel sowie 42 Jungsauen gehalten werden. Beantragt ist, den Stall Nr. 6 mit einer Abluftreinigungsanlage auszustatten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass auf der Hofstelle keine weiteren zusätzlichen Geruchsmissionen entstehen.

Die Hofstelle liegt im Außenbereich der Stadt Lohne in Südlohne. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen. Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnnutzung befindet sich südöstlich in einer Entfernung von ca. 200 m und westlich in einer Entfernung von ca. 180 m.

Der Landkreis Vechta hat die zusätzlichen Geruchsbelästigungen im Rahmen der Genehmigungsprüfung untersucht und festgestellt, dass keine unzulässigen Immissionen auf die benachbarte Wohnbebauung einwirken.

In der Aussprache wurde von einem Ausschussmitglied angemerkt, dass der Landkreis Cloppenburg seit kurzem den Einbau von Abluftreinigungsanlagen fordert. Im Landkreis Vechta ist dies schon seit ca. 8 Jahren der Fall.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu der beantragten Baumaßnahme wird erteilt.

Ausschussmitglied Rohe hat an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

mehrheitlich beschlossen

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

4. Zustimmung zu Bauvorhaben; Errichtung/Anbau einer Remise, Goldbreite 2 Vorlage: 65/063/2011

Die Verwaltung erläuterte, dass der Betreiber einer landwirtschaftlichen Hofstelle, Goldbreite 2, die Errichtung einer Remise mit Vordach für landwirtschaftliche Geräte gemäß Nds. Bauordnung (NBauO) beantragt. Die Remise hat die Abmessungen von ca. 20 x 8 m einschl. eines ca. 5 m tiefen Vordaches. Die Gebäudehöhe beträgt 9,20 m (First) bei einer Traufhöhe von ca. 4,50 m.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine betriebliche Erweiterung, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Eine positive Stellungnahme der Landwirtschaftskammer liegt bereits vor.

Die Hofstelle befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB) der Ortslage Brägel. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Errichtung einer Remise wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 12

**5. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Lindenstraße 64 A
Vorlage: 65/070/2011**

Von der Verwaltung wurde erläutert, dass die Eigentümer die Erweiterung eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus auf dem Grundstück Lindenstraße 64 A beantragen. Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB), für den die Stadt Lohne beschlossen hat, den neuen Bebauungsplan Nr. 124 „Windmühlenberg“ aufzustellen.

Die Planung entspricht dem Konzept des Bebauungsplanes Nr. 124. Die Erweiterung liegt im Bauteppich des Bebauungsplanes und stellt sich als allgemeines Wohngebiet dar.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Erweiterung des Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 12

**6. Zustimmung zu Bauvorhaben; Erweiterung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Bergweg 7
Vorlage: 65/071/2011**

Die Verwaltung erläuterte, dass der Inhaber einer Fliesenhandelsfirma auf seinem Grundstück, Bergweg 7, die Erweiterung einer Lagerhalle beantragt. Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Baugrundstück stellt sich als Mischgebiet dar.

Die Erweiterung der Lagerhalle wird als Verbindungsbau zwischen zwei Hallen im hinteren Grundstücksbereich errichtet. Die Lagerhalle hat die Abmessungen von ca. 20 x 24 m bei einer Traufhöhe von 6 m und einer Firsthöhe von ca. 8,50 m.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Erweiterung der Lagerhalle wird erteilt.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 12

7. Zustimmung zu Bauvorhaben; Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung eines

Bullenstalles zu einem Wohnhaus, Märschendorfer Damm 2 A **Vorlage: 65/072/2011**

Die Verwaltung erläuterte, dass der Antragsteller beabsichtigt, auf dem Grundstück Märschendorfer Damm 2 A einen Bullenstall zu einem Wohnhaus umzunutzen.

Das Bauvorhaben ist gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zu beurteilen. Danach ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Der Antragssteller hat bzw. wird die Tierhaltung vollständig aufgeben. Danach dürfen bei der Umnutzung zu Wohnzwecken neben den bisher zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen. Außerdem ist eine Verpflichtung zu übernehmen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene landwirtschaftliche Nutzung vorzunehmen.

Das Gebäude liegt in der Ortslage Bokern-West und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Auf entsprechende Anfrage erläuterte die Verwaltung, dass das vorhandene Außenmauerwerk zu erhalten sei.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur beantragten Nutzungsänderung eines Bullenstalles zu einem Wohnhaus wird erteilt.

Ausschussmitglied Rohe hat an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 11

8. Zustimmung zum Bauvorhaben "Unter den Erlen 7" **Vorlage: 23/155/2011**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.12.2010 beschlossen, das städtische Baugrundstück „Unter den Erlen“ meistbietend für den Mietwohnungsbau zu veräußern. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Ausschreibung hat der meistbietende Bewerber seine Planunterlagen eingereicht. Es ist demnach vorgesehen, auf der 1.488 m² großen Fläche zwei Wohnhäuser mit insgesamt 10 Wohneinheiten zu errichten.

Die Planungen, die nach Prüfung in der Bauverwaltung die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten, sind der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird auf der Grundlage des vorgestellten Konzeptes zugestimmt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 12

9. Mitteilungen und Anfragen

9.1. Landschaftsschutzverordnung

Die Verwaltung teilte mit, dass der Landkreis Diepholz beabsichtigt, eine Verordnung über das Naturschutzgebiet „Aschener Moor/Heeder Moor“ zu erlassen. Die Lage des Naturschutzgebietes wurde anhand eines Lageplanes erläutert und mitgeteilt, dass die entsprechenden Unterlagen zurzeit öffentlich ausliegen. Seitens der Stadt Lohne bestehen gegen die Ausweisung keine Bedenken.

9.2. Nutzung von Mietwohnungen

Ein Ausschussmitglied bat um Auskunft, woher die Mieter von Mietwohnungen in Lohne kommen (z. B. Um-/Zuzug, Auszug aus Familie).

H. G. Niesel
Bürgermeister

Gerhard Rossmann
Vorsitzender

Franz-Josef Bornhorst
Protokollführer