

PROTOKOLL

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses Bauen, Planen und Umwelt am 29. November 2016 im Bohmter Kotten, Schulstraße 12, 49163 Bohmte

Anwesend:

Vorsitzender
Westermeyer, Mathias

Ausschussmitglieder
Büttner, Lars
Gerding, Thomas
Helling, Markus
Hilbricht, Peter
Lübbert, Bodo
Oelgeschläger, Mark
Paul, Mareike
Rosemann, Oliver
Dr. Solf, Joachim

Von der Verwaltung
Gemeindeamtmanndunkhorst, Alf

Tagesordnung:

öffentlich

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
3. Verwaltungsbericht
4. Kiesabbau Hunteburg, Antrag auf Änderung des Planfeststellungsbeschlusses; Stellungnahme der Gemeinde Bohmte
5. 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bohmte; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 105 "Tierhaltungsanlage Schulze-Zumkley"; Aufstellungs- und Entwurfsbeschlüsse
6. Bebauungsplan "Feldkamp-West", 1. Änderung, Aufstellungsbeschluss
7. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Herringhausen-Feldkamp"; Antrag von Herrn Eugen Fix
8. Wohnraummanagement Ortschaft Bohmte, Sachstandsbericht
9. Mitteilungen und Anfragen

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr
Ende der Sitzung: 18:15 Uhr

öffentlich

zu TOP 1) Eröffnung der Sitzung

Ausschussvorsitzender Westermeyer eröffnet die Sitzung und begrüßt die Ratsmitglieder, den Vertreter der Verwaltung und die Gäste.

zu TOP 2) Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Westermeyer stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest. Sodann wird Tagesordnung mit den Tagesordnungspunkten 1 – 9 festgestellt.

zu TOP 3) Verwaltungsbericht

Aus der Arbeit des Fachdienstes 3 – Planen und Bauen – liegen keine aktuellen Mitteilungen vor.

zu TOP 4) Kiesabbau Hunteburg, Antrag auf Änderung des Planfeststellungsbeschlusses; Stellungnahme der Gemeinde Bohmte

Zu dem Kiesabbau in Hunteburg hat die Firma HKS GmbH, vor dem Rheintor 17, 46459 Rees, beim Landkreis Osnabrück die Änderung des Planfeststellungsbeschlusses vom 27.12.2011 beantragt.

Hierzu führt der Landkreis Osnabrück zunächst ein Anhörungsverfahren durch. Dieses beinhaltet die öffentliche Auslegung der Unterlagen, die in der Zeit vom 11. November 2016 bis zum 12. Dezember 2016 auch bei der Gemeinde Bohmte ausliegen, und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die sich bis zum 27. Dezember 2016 zum Vorhaben äußern können.

In dem vorliegenden Antrag der HKS GmbH sind diejenigen Änderungen des Planfeststellungsbeschlusses für die Nassaukiesung Schwegermoor beantragt, die erforderlich sind, um die natur- und artenschutzrechtlichen Bedenken des Umweltforum Osnabrücker Land e.V. gegen den Planfeststellungsbeschluss zu beseitigen. Die konkret im Antrag enthaltenen Änderungen sind in dem den Ausschussmitgliedern vorliegenden Antragsschreiben der HKS GmbH dargestellt.

Konkret sind zwei Bereiche von der Änderungsplanung erfasst. Zum einen ist die Rekultivierungsplanung des Kiesabbaubereiches überarbeitet worden und zum anderen sind weitere externe Maßnahmen vorgesehen.

Die Rekultivierungsplanung ist hinsichtlich der Uferrandbereiche überarbeitet worden und der Angelbereich, der ursprünglich im Südwesten vorgesehen war, soll auf das Westufer verlegt werden.

Die externen Maßnahmen umfassen Gehölzanpflanzungen entlang von Gewässern 2. und 3. Ordnung auf einer Länge von ca. 3.300 m. Diese Gewässer liegen zum einen in der Gemeinde Bohmte, zum anderen liegen sie auch in der Gemeinde Ostercappeln. In der Gemeinde Bohmte ist die Aufwertung eines Grabens südlich des Flugplatzes sowie eines Grabens entlang der Straße „In der Strothe“ westlich der K 420 „Hunteburger Straße“ vorgesehen. Beide Gräben stehen im Eigentum des Unterhaltungsverbandes Nr. 70 „Obere Hunte“.

Auf Ostercappeler Seite ist die Aufwertung eines Grabens entlang der Bohmter Straße vorgesehen, der ebenfalls im Eigentum des Unterhaltungsverbandes steht.

Weitere Aufwertungsmaßnahmen sind am Venner Bruchkanal und am Venner Mühlbach/Elze im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Venne-Nord vorgesehen. Diese Maßnahmen sollen mindestens eine Länge von 1.700 m umfassen.

Eine Karte in welcher die externen Bereiche dargestellt sind, liegt den Ausschussmitgliedern vor.

In dem landschaftspflegerischen Begleitplan ist ausgeführt, dass neben der Rekultivierung des Kiesabbaugebietes auch weiterhin die Aufwertung einer Ackerfläche im Bereich „Am Mittelwall“ in mesophiles Grünland vorgesehen ist. Mit den Rekultivierungsmaßnahmen und der Aufwertung der Fläche „Am Mittelwall“ kann der Eingriff gem. dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück ausgeglichen werden. Dabei sind die Gehölzpflanzungen entlang der Gräben in die Berechnung nicht einbezogen worden. Diese dienen dazu die Nachteile, die für die betroffenen Vogelarten, Libellen, Heuschrecken und Laufkäfern vom Kiesabbau hervorgerufen werden, zu kompensieren.

In der Artenschutzprüfung sind Vögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse untersucht. Bei den Fledermäusen ist die Prüfung zu dem Ergebnis gekommen, dass durch das Vorhaben keine Verschlechterungen eintreten.

Bei den Vögeln wurden im Untersuchungsgebiet 55 Brutvogelarten nachgewiesen, wovon 35 Arten aufgrund einer möglichen Betroffenheit näher untersucht worden sind. Davon konnten bei 11 Arten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden, die bei den übrigen 24 Arten eintreten können und für die eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beantragt wird.

Hinsichtlich der Amphibien konnten keine Vorkommen nachgewiesen werden. Allerdings wird mit hoher Wahrscheinlichkeit angenommen, dass sich mit dem Fortschreiten der Abbauarbeiten die Kreuzkröte dort ansiedelt. Hier wird ein Risiko-Management durchgeführt, um bei Ansiedlung der Kreuzkröte das Risiko für deren Tötung oder Verletzung so weit wie möglich zu vermeiden. Da allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass es doch dazu kommen könnte, wird vorsorglich für die Kreuzkröte eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt.

Auswirkungen der Änderungsplanung auf andere Bereiche wie die technische Planung, wasserwirtschaftliche Belange, Verkehr oder dem Immissionsschutz sind nicht zu erwarten, da gegenüber der Ursprungsplanung keine Änderungen erfolgen sollen.

Der Verwaltungsausschuss hatte am 16. Juni 2010 die Stellungnahme zur Ursprungsplanung beschlossen. Darin war auf die Verkehrssituation eingegangen worden, bei der eine Zunahme des Schwerlastaufkommens und eine Verschlechterung der Situation für die Ortschaft Hunteburg befürchtet worden ist. Vor diesem Hintergrund wurde damit auch das Einvernehmen der Gemeinde Bohmte versagt, welches der Landkreis Osnabrück mit Bescheid vom 21.12.2010 ersetzt hat. Darin hat er darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Kiesabbau um ein nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) privilegiertes Bauvorhaben handelt, da es aufgrund seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung und seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich durchgeführt werden kann.

Das Vorhaben wäre dementsprechend nur dann unzulässig, wenn öffentliche Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB derart beeinträchtigt wären, dass sie dem privilegierten Bauvorhaben entgegenstehen.

Der jetzige Änderungsantrag bezieht sich auf die Rekultivierung der Abbaufäche und auf weitere externe Kompensationsmaßnahmen, die zu einer Verbesserung für die vom Abbau betroffenen Arten führen sollen.

Von der Gemeinde Bohmte nach § 35 Abs. 3 BauGB zu vertretende Belange, die dieser Änderungsplanung entgegenstehen, sind nicht ersichtlich, so dass seitens der Verwaltung empfohlen wird, das Einvernehmen zu erteilen.

Herr Helling teilt mit, dass die SPD-Fraktion weiterhin gegen den Kiesabbau sei, und er werde daher nicht zustimmen.

Herr Dr. Solf fragt an, ob mit der Genehmigung der Änderungsplanung die Gemeinde Bohmte dazu verpflichtet wäre, den gemeindeeigenen Wirtschaftsweg, der im geplanten Abbaugelände liegt, abzugeben. Die Überplanung von gemeindeeigenen Grundstücken führt zu keiner Verpflichtung der Gemeinde Bohmte diese Grundstücke verkaufen zu müssen. Aufgrund der bestehenden Beschlusslage ist ein Verkauf der im Abbaugelände liegenden Grundstücke der Gemeinde Bohmte nicht beabsichtigt.

Herr Dunkhorst weist darauf hin, dass bei der beantragten Änderung zusätzliche Kompensationsmaßnahmen an Gewässern durchgeführt werden sollen, die neben der Aufwertung im Rahmen der Kompensationsberechnung auch einen positiven Effekt auf die Gewässerqualität haben.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt empfiehlt dem Verwaltungsausschuss zu beschließen, das Einvernehmen zu der beantragten Änderung des Planfeststellungsbeschlusses für den Kiessandabbau im Schwegermoor vom 27.12.2011 zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: Ja 4/Nein 6/Enthaltung 0

zu TOP 5) 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bohmte; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 105 "Tierhaltungsanlage Schulze-Zumkley"; Aufstellungs- und Entwurfsbeschlüsse

Der Rat der Gemeinde Bohmte hat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2015 die Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, um die von Herrn Schulze-Zumkley beantragte Erweiterung der Tierhaltung am vorhandenen Standort nördlich der Ortslage Bohmte um 84.000 Masthähnchen auf dann insgesamt 168.000 Masthähnchen planungsrechtlich zu steuern.

Hierzu wurde die Ingenieurplanung Wallenhorst (IPW) mit der Erarbeitung der Entwurfsplanungen zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 „Tierhaltungsanlage Schulze-Zumkley“ beauftragt. Die Arbeiten zur Erstellung der Entwurfsplanung sind soweit abgeschlossen, dass diese nunmehr nach Anerkennung durch den Verwaltungsausschuss in das frühzeitige Verfahren nach dem Baugesetzbuch gegeben werden kann.

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsplanung zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden bereits verschiedene Belange untersucht und betrachtet, um die Vereinbarkeit der geplanten Festsetzungen der Bauleitpläne mit etwaig betroffenen Schutzgütern zu prüfen.

Folgende Belange wurden untersucht:

Oberflächenentwässerung:

Das Oberflächenwasser kann teilweise versickert werden. Diese Versickerung erfolgt südlich des geplanten Neubaus in einer anzulegenden Versickerungsmulde. Ansonsten wird das Oberflächenwasser in das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet, welches vom Einstauvolumen vergrößert wird, und von dort gedrosselt in den Vorfluter abgeleitet, so dass das Oberflächenwasser schadlos abgeleitet werden kann.

Immissionsschutz:

Hinsichtlich der Geruchsmissionen wurde eine Kurzbeurteilung erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Belastung bei den nächstgelegenen Wohnhäusern bei rd. 19,5 % der Jahresstunden liegt. Dies liegt unter den in der Geruchsmissionsrichtlinie genannten Werten von 20 % bzw. 25 % der Jahresstunden für Außenbereichswohngebäude. In Bezug auf die Stickstoffdeposition überschreitet diese in der Umgebung des Plangebietes an keiner Stelle die 5 kg-Grenze. Insofern liegen die Immissionen innerhalb der zulässigen Grenzwerte.

Dabei wurde vorausgesetzt, dass die Ammoniakemissionen durch die geplanten Abluftreinigungsanlagen um 80 % gesenkt werden und die Geruchsemissionen hierdurch um 45 % gesenkt werden. Gegenüber den Herstellerangaben sind diese Werte in der Berechnung jeweils pessimistischer angesetzt worden, da dieser den Reinigungsgrad bei Ammoniak mit 85 % und bei Gerüchen mit 50 % angegeben hat. Zudem wurde die Abluft aus einer Höhe von 13 Metern über Geländeoberkante (Schornstein) bei einer Geschwindigkeit von 8 Meter pro Sekunde berechnet.

Naturschutz:

Die Erfassung der Brutvögel ist im Frühjahr 2016 durch entsprechende Begehungen in den Monaten März – Juni erfolgt. Hier sind keine Vorkommen in dem betroffenen Bereich vorhanden, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Der Umweltbericht mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird gegenwärtig noch erstellt und sofern erforderlich auch externe Kompensationsmaßnahmen beinhalten. Zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft ist an der Südseite eine geschlossene Sichtschutzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die der optischen Abschirmung gegenüber der freien Landschaft, aber auch zur ökologischen Vernetzung und Förderung des Kleinklimas beiträgt.

Die Planentwürfe für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 „Tierhaltungsanlage Schulze-Zumkley“ sowie die Objektplanung der gegenwärtigen und künftigen Anlagenbestandteile, die der Vorlage beigefügt waren, werden erläutert.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 „Tierhaltungsanlage Schulze-Zumkley“ sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

Es erfolgt die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tierhaltungsanlage/Hähnchenmaststall“. Damit wird ausgeschlossen, dass eine andere Tierhaltung an dem Standort erfolgen kann.

Mit den in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Flächen können die vorhandenen und die geplanten Hähnchenmastställe planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden. Eine darüber hinausgehende Bebauung ist aber nicht möglich.

Die zulässige Grundfläche für eine Versiegelung wird mit 10.000 qm festgesetzt. Damit ist eine funktionsgerechte Bebauung möglich, ohne dass über das erforderliche Maß hinaus eine Versiegelung erfolgen kann.

Die abweichende Bauweise ist vorzusehen, um auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichten zu können.

Um die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen und dennoch die Störung des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten ist eine Gebäudehöhe von 9,50 m über dem gewachsenen Gelände festgesetzt. Überschreitungen bis zu 5,00 m sind nur für einzelne funktionsgebundene Anlagen (z. B. Klimatechnik, Schornsteine, Abgasleitungen, Silos o.ä.) zulässig.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB werden dann die Stellungnahmen eingeholt, die insbesondere auch auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung eingehen sollen.

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Punkte werden dann in der Umweltprüfung entsprechend berücksichtigt.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 „Tierhaltungsanlage Schulze-Zumkley“ aufzustellen, die jeweiligen Planentwürfe anzuerkennen und das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

Der weitere Ablauf sieht dann so aus, dass die eingereichten Stellungnahmen mit einem Abwägungsvorschlag versehen den Ratsmitgliedern ebenso wie die ggf. zu überarbeitenden Entwurfsunterlagen zur weiteren Beratung vorgelegt werden.

Im Anschluss daran erfolgt dann das ordentliche Beteiligungsverfahren mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die darin vorgebrachten Stellungnahmen werden dann wiederum mit einem Abwägungsvorschlag versehen den Ratsmitgliedern vorgelegt und – entsprechend den sich daraus ergebenden Notwendigkeiten – verbunden mit einer Empfehlung entweder die entsprechenden Feststellungs- bzw. Satzungsbeschlüsse zu fassen, die Entwurfsplanung zu überarbeiten und ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen oder auch die Planungen einzustellen.

Von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ist ein Antrag vom 26.11.2016, eingegangen am 29.11.2016, gestellt worden, der dem Protokoll beigelegt ist.

Im Rahmen der Vorstellung der Planentwurfsunterlagen wurde dabei bereits darauf hingewiesen, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung mit den Kompensationsmaßnahmen erst nach Abschluss des frühzeitigen Verfahrens erarbeitet werden kann, da im anstehenden frühzeitigen Beteiligungsverfahren insbesondere auch der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mit abgefragt wird.

Hinsichtlich der Filteranlagen ist das konkrete Modell, welches verwendet werden soll, der Verwaltung noch nicht bekannt. Es ist allerdings in der Objektplanung dargestellt, dass sowohl der neue als auch der vorhandene Stall mit Anlagen versehen werden, welche die Ammoniakemissionen und die Geruchsemissionen filtern. Damit wird auch gegenüber der jetzigen Ist-Situation eine Verbesserung erreicht werden.

Die Entsorgung von Gülle und Mist wird im Rahmen der Umweltprüfung ebenfalls mit abgearbeitet. In jedem wird im Rahmen des Bebauungsplan festgelegt, dass diese ordnungsgemäß zu verwerten sind.

Über den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wird wie folgt abgestimmt:

Abstimmungsergebnis: Ja 2/Nein 8/Enthaltung 0

Der Ausschuss Bauen, Planen und Umwelt empfiehlt dem Verwaltungsausschuss die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen, den Planentwurf anzuerkennen und das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

Der Ausschuss Bauen, Planen und Umwelt empfiehlt dem Verwaltungsausschuss weiterhin, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 „Tierhaltungsanlage Schulze-Zumkley“ aufzustellen, den Planentwurf anzuerkennen und das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8/Nein 2/Enthaltung 0

zu TOP 6) Bebauungsplan "Feldkamp-West", 1. Änderung, Aufstellungsbeschluss

Im Dezember 2015 erhielt die Verwaltung den Auftrag zu prüfen, ob neben der Spielplatzfläche „Vor dem Bruche“ auch die als Grünanlage und Regenrückhaltebecken ausgewiesenen Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Feldkamp-West“ für eine Ausweisung als Wohnbauland geeignet sind. Ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 60 „Feldkamp-West“ liegt den Ausschussmitgliedern vor.

Hierzu wurde ein Gutachten hinsichtlich der Geruchsmissionen erarbeitet, welches die im Einzugsbereich des möglichen Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe und deren Auswirkungen auf das mögliche Baugebiet zum Inhalt hat. Danach kann noch ein wesentlicher Bereich des Regenrückhaltebeckens und der Grünanlage als Wohnbauland festgesetzt werden. Der entsprechende Grenzwert von 10 % der Jahresstunden an Geruchsmissionen wird dort eingehalten. Ein Auszug aus dem Gutachten mit der Iso- liniendarstellung der 10 % an Jahresstunden liegt den Ausschussmitgliedern vor.

Mit dem in unmittelbarer Nähe liegenden Tierhaltungsbetrieb wurde das Gutachten besprochen und verdeutlicht, dass durch eine mögliche Ausweisung der weiteren Flächen als Wohnbauland keine weiteren Einschränkungen bei der Bewirtschaftung oder der Erweiterung des Betriebes hervorgerufen werden, die nicht auch jetzt schon bestehen.

Insofern bestehen hinsichtlich der Geruchsmissionen nur in geringem Maße Einschränkungen bei der Nutzung der weiteren Flächen als Wohnbauland. Die davon betroffenen Bereiche, die an die Feldkampstraße grenzen, würden dementsprechend nicht als Wohnbauflächen vorgesehen werden.

Des Weiteren wurden Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde geführt.

Die Untere Wasserbehörde sieht es als erforderlich an, dass im Zusammenhang mit der weiteren Ausweisung von Wohnbauflächen eine Rückhaltung des Oberflächenwassers erfolgt. Da außerhalb des Plangebietes keine geeigneten Flächen ersichtlich sind, bei denen eine Rückhaltung des Oberflächenwassers problemlos erfolgen könnte, ist vorgesehen ein Regenrückhaltebecken im Bereich Feldkampstraße/Spurbahnweg anzulegen. Damit wird dem Anliegen des Tierhaltungsbetriebes nachgekommen, die Wohnbebauung nicht allzu dicht an den Betrieb anzusiedeln und gleichzeitig eine Nutzung für Flächen vorgesehen, die nicht für eine Wohnbebauung geeignet sind. Darüber hinaus verläuft in der Feldkampstraße bereits ein Regenwasserkanal, so dass die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers aus der Siedlung über das Regenrückhaltebecken in die Regenwasserkanalisation möglich ist.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Hinweis gegeben, dass es sich bei der Grünanlage bereits um eine Kompensationsfläche handelt und bei Eingriffen zu berücksichtigen ist, dass die ursprüngliche Kompensation dann mit anzurechnen ist. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die dort angelegte Obstwiese auch Zwecken für Insekten und Vögeln dient, die nicht alleine durch die Aufwertung von Gewässern ausgeglichen werden und daher auch eine Kompensation in Form einer Obstwiese vorgesehen werden sollte. Hier kann eine Fläche gefunden werden, um eine neue Obstwiese anzulegen, die dann auch dauerhaft erhalten werden kann.

Der genaue Umfang und die Größe des Regenrückhaltebeckens und der Kompensation kann erst festgelegt werden, wenn der Umfang der Bebauungsplanänderung mit der Lage der Wohnbauflächen und der Straßen und Wege zumindest vom Grundsatz her entschieden ist, damit dann die entsprechenden Berechnungen erfolgen können.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, den Bereich der Änderung des Bebauungsplanes von der bestehenden Bebauung im Bereich der Siedlung „Vor dem Bruche“ bis zur Feldkampstraße festzulegen. Im Anschluss daran würde dann die Entwurfsplanung erarbeitet werden, in welcher konkret die Wohnbau- und Straßenflächen, die Größe und Lage des Re-

genrückhaltebeckens und die Lage von Grünflächen und Pflanzstreifen innerhalb des Gebietes dargestellt werden. Die Entwurfsplanung würde nach der Erarbeitung in den kommenden Sitzungen des Orsrates Herringhausen-Stirpe-Oeling, des Ausschusses Bauen, Planen und Umwelt und des Verwaltungsausschusses vorgestellt.

Alternativ könnte auch festgelegt werden, dass wie ursprünglich vorgesehen, nur für den Bereich des Spielplatzes „Vor dem Bruche“ eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen soll.

Zu beiden Möglichkeiten liegen den Ausschussmitgliedern Karten mit den jeweiligen Geltungsbereichen vor.

Herr Dunkhorst weist auf die starke Nachfrage nach Bauplätzen hin und stellt die Empfehlung des Orsrates Herringhausen-Stirpe-Oeling vor.

Der Ausschuss Bauen, Planen und Umwelt sieht die bauliche Entwicklung der Ortschaft Herringhausen-Stirpe-Oeling als wichtig und richtig an. Er empfiehlt dem Verwaltungsausschuss die Verwaltung damit zu beauftragen mögliche städtebauliche Alternativen zu prüfen. Im Anschluss wird erneut über den Bebauungsplan "Feldkamp-West" beraten.

Abstimmungsergebnis: Ja 10/Nein 0/Enthaltung 0

zu TOP 7) Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Herringhausen-Feldkamp"; Antrag von Herrn Eugen Fix

Herr Eugen Fix, Nikolaus-Bohnenkamp-Straße 16, 49163 Bohmte, ist Eigentümer des Grundstücks, Arenshorster Straße 5, groß 1.832 qm, welches gegenwärtig mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut ist.

Herr Fix beabsichtigt die vorhandene Garage abzureißen und auf dem Grundstück eine Hinterliegerbebauung mit zwei Bungalows und einer Garage durchzuführen. Das Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Herringhausen-Feldkamp“. Dieser weist im rückwärtigen Bereich des Grundstücks keine überbaubaren Flächen aus, so dass eine Bebauung aufgrund der derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich ist.

Mit Schreiben vom 08.11.2016 beantragt Herr Fix daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder hilfsweise, falls einer Befreiung nicht zugestimmt wird, die Änderung des Bebauungsplanes „Herringhausen-Feldkamp“. Der Antrag von Herrn Fix sowie ein Plan in dem die geplanten Bauvorhaben dargestellt sind, liegen den Ausschussmitgliedern vor.

Der Bebauungsplan "Herringhausen-Feldkamp" hat die überbaubaren Bereiche, in denen eine Bebauung zugelassen ist, konkret festgesetzt. Ein Ausschnitt des Bebauungsplanes mit dem betroffenen Bereich ist der Vorlage beigefügt. Die mit der vorliegenden Bauvoranfrage beabsichtigte Errichtung zweier Wohngebäude sowie einer Garage befinden sich außerhalb der überbaubaren Bereiche. Die beantragte Überschreitung des überbaubaren Bereiches dehnt sich auf das gesamte Grundstück aus, so dass aus Sicht der Verwaltung hier die Grundzüge der Planung betroffen sind und demzufolge eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wäre. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist aus Gründen des Planungsrechts nicht ausreichend.

Der Antrag von Herrn Fix beinhaltet hilfsweise die Änderung des Bebauungsplanes „Herringhausen-Feldkamp“. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine Änderung des Bebauungsplanes nur für das im Eigentum von Herrn Fix stehende Grundstück als eine sogenannten „Einzelfallplanung“ nicht zulässig ist.

Städtebaulich sinnvoll ist vielmehr die Überplanung des gesamten Bereiches zwischen der Arenshorster Straße, Bgm.-Rolfes-Straße, Wiesenbachstraße und der Kreisstraße 420 „Hunteburger Straße“. So ist zum einen die im Bebauungsplan noch eingetragene 30-kV-Freileitung zurückgebaut worden und zum anderen sind die angrenzenden Grundstücke ebenfalls so groß, dass eine rückwärtige Bebauung möglich ist.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um eine private Initiative handelt, sind die Kosten für die Bauleitplanung von dem Antragsteller zu tragen. Hierzu ist im Vorfeld ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in welchem die Übernahme der Planungskosten geregelt wird.

Im Ortsrat Herringhausen-Stirpe-Oelingen wurde empfohlen zunächst die von einer Bebauungsplanänderung betroffenen Anlieger anzusprechen, bevor eine Empfehlung über die Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplanes „Herringhausen-Feldkamp“ abgegeben wird.

Der Ausschuss Bauen, Planen und Umwelt empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, dem Antrag von Herrn Fix auf Zustimmung zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Herringhausen-Feldkamp“ nicht stattzugeben. Die Verwaltung wird beauftragt, Gespräche mit den Anliegern zu führen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10/Nein 0/Enthaltung 0

zu TOP 8) Wohnraummanagement Ortschaft Bohmte, Sachstandsbericht

Die Gemeinde Bohmte hat gemeinsam mit dem Büro CONVENT Mensing, Hamburg, eine Befragung bei den Käufern der Baugrundstücke im Baugebiet „Sonnenbrink“ durchgeführt. Insgesamt wurden 42 Käufer befragt, von denen 23 die Fragebögen zurückgesandt haben, was einer Rücklaufquote von 55 % entspricht.

Anlass für die Fallstudie ist, dass es Unterschiede zwischen der Bevölkerungsentwicklung laut Statistik und der Situation vor Ort geben könnte:

Laut Statistik ist bei heute bereits stagnierender Bevölkerung mittelfristig auch mit rückläufigen Haushaltszahlen zu rechnen – und zudem mit einer Zunahme der (älteren) Ein-Personen-Haushalte. Die Bevölkerungs-„Pyramide“ bzw. der „Bevölkerungs-Döner“ zeigen, dass aufgrund des Durchwachsens der Babyboomer zwangsläufig mit altersbedingten Leerständen zu rechnen ist – und gleichzeitig der Nachwuchs (Häuslebauer) fehlt.

De facto scheint die Entwicklung in Bohmte (und auch anderswo) jedoch dynamischer zu verlaufen (vgl. die Vermarktung des Baugebietes). Wo liegen die Ursachen? Ist die Gemeinde Bohmte (noch) attraktiver geworden? Sind das v.a. innergemeindliche Umzugsprozesse oder auch Zu- / Abwanderungen? Wer zieht um? Was passiert mit den Bestandsimmobilien?

Warum sind diese Fragen relevant?

- Für Familien, junge Menschen, Paare und Senioren, aber auch Fachkräfte benötigt die Gemeinde Bohmte (bezahlbare) Wohnungen – das bedeutet die Mobilisierung von Wohnbauland bzw. von innerörtlichen Flächen (auch durch Abriss und Neubau).
- Gleichzeitig kommt es aufgrund der Alterung insbesondere in den Einfamilienhaus-Gebieten zu Auszügen, Eigentumswechseln und auch Leerständen, wenn die Immobilie nicht mehr marktgerecht ist oder die Nachfrage fehlt. Auch Bestandsimmobilien entsprechen aufgrund der (nicht nur altersbedingten) Verkleinerung der Haushalte häufig nicht mehr der Nachfrage.

- Um ältere Menschen auch nach einem Auszug aus der eigenen Immobilie in Bohmte zu halten – aber auch, um nach Auszug der Kinder untergenutzte Einfamilienhäuser an Familien zu vermarkten (und so den Bestand zu revitalisieren und den Flächenverbrauch für Neubaugebiete zu minimieren), werden komfortable Wohnungen (Miete und Eigentum) benötigt, die den älteren EFH-Besitzern angeboten werden können, um sie zu einem Umzug zu bewegen.

Die Gemeinde Bohmte muss somit nachfrageseitig wissen, wer Wohnraum nachfragt, wie dieser genutzt wird und wer ihn demnächst aufgibt und angebotsseitig gemeinsam mit den Wohnungsmarkt-Akteuren den passenden Wohnraum bereitstellen und hierfür vorausschauend Flächen mobilisieren. Und sie muss durch ein Wohnraummanagement Angebot und Nachfrage zusammenbringen.

- ▶ Erster Schritt ist die Befragung im Neubaugebiet Sonnenbrink.
- ▶ Parallel recherchieren wir auf Basis der amtlichen Statistik und des LGLN-Baulücken- und Leerstandskatasters.

Die Auswertung der Befragung wird in der Sitzung dargestellt und erläutert. Sie ist dem Protokoll beigelegt.

Die Auswertung zeigt, dass die Erwerber mehrheitlich aus Bohmte kommen und neben den jungen Familien als klassische Zielgruppe auch aus älteren Paaren bestehen. Interessant ist die Frage der Folgenutzung der bisherigen Wohnungen/Immobilien, die in der Befragung, die anonymisiert durchgeführt wurde, nicht geklärt werden konnte. Hier stellt sich die Frage, ob damit zukünftig Leerstände produziert werden könnten. Hier sind noch weitere Recherchen durchgeführt werden, um nach dem erfolgten Umzug der Erwerber etwaige Nachfolgeregelungen zu prüfen und auszuwerten.

Zudem wird auf Grundlage des Baulücken- und Leerstandskatasters ebenfalls recherchiert, da auch in der Vergangenheit bereits Kinder um- und ausgezogen sind. Hier könnten bei Grundstücken, bei denen die Eltern bereits 70 Jahre oder älter sind zukünftig Leerstände entstehen. Interessant wird dabei sein, wie hoch die Anzahl dieser Immobilien ist. Hier sind dann darauf aufbauend Überlegungen anzustellen, entsprechende kleinere, komfortable Wohnungen zu schaffen, so dass die bestehende Immobilie, die in der Regel für die Älteren zu groß geworden sind, einer neuen Nutzung durch junge Familien zuzuführen.

Darüber hinaus wird auch die demographische Entwicklung der Gemeinde Bohmte den weiteren Überlegungen zugrunde zu legen sein. Diese ist ebenfalls ein wichtiger Baustein, um zu entscheiden, welche zukünftigen Schritte erforderlich sind, um ein der Nachfrage entsprechendes Angebot an Mietwohnungen und Baugrundstücken bieten zu können.

Herr Dr. Solf fragt an, ob in diesem Zusammenhang angedacht ist, entsprechende Förderprogramme aufzustellen, um finanzielle Unterstützung bei der der Nachnutzung von frei werdenden Bestandsimmobilien zu geben wie es von anderen Kommunen bereits gemacht wird. Dies ist bislang noch nicht angedacht, allerdings sind zunächst die entsprechenden Recherchen und Erhebungen vorzunehmen und auszuwerten, um im Anschluss über weitere Schritte zu entscheiden. So kann auch eine Überarbeitung von bestehenden älteren Bebauungsplänen mit dem Ziel einer Nachverdichtung im Innenbereich zielführend sein ebenso wie etwaige Förderprogramme.

Herr Lübbert kann sich durchaus vorstellen, dass durch den Umzug Leerstände entstehen könnten, da ein Großteil der Erwerber im Baugebiet Sonnenbrink aus der Gemeinde Bohmte kommt. Hier wird zunächst nachzuhalten sein, wie die Folgenutzung der bisherigen Wohnungen/Immobilien nach dem Umzug aussehen wird.

Frau Paul teilt mit, dass Bedarf an bezahlbaren kleineren Single- oder Zwei-Personen-Wohnungen besteht und dies auch im Blick zu behalten ist.

Herr Büttner weist darauf hin, dass mit dem Verkauf der Mehrfamilienhäuser bei der ehemaligen Molkerei und der Liquidierung der Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft der Gemeinde Bohmte mbH (GWG) gerade eine große Chance vergeben worden ist, genau diesem Bedarf nachkommen zu können. Herr Westermeyer erwidert hierauf, dass die Gründe für die Entscheidung zur Liquidierung der GWG hinlänglich bekannt sind und die ehemalige Molkerei vom Zustand, von der Lage und vom Zuschnitt der Wohnungen nicht die Zielgruppe der vorgenannten Ein- und Zwei-Personenhaushalte angesprochen hat.

zu TOP 9) Mitteilungen und Anfragen

Es liegen keine Mitteilungen oder Anfragen vor.



Mathias Westermeyer
Ausschussvorsitzender



Alf Dunkhorst
Protokollführer