

## Protokoll über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt

---

Sitzungsdatum: Montag, den 02.12.2019  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 17.21 Uhr  
Ort, Raum: Bohmte Bohmter Kotten, Schulstraße 12, 49163 Bohmte

### **Anwesend:**

#### Vorsitzender

Mathias Westermeyer

#### Ausschussmitglieder

Lars Büttner

Thomas Gerding

Markus Helling

ab TOP 5

Bodo Lübbert

Waldemar Neumann

Mark Oelgeschläger

Oliver Rosemann

ab TOP 4

Christian Schröder

Karl Koopmann

#### Von der Verwaltung

Gemeindeamtsrat Alf Dunkhorst

### **Abwesend:**

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- 3 Genehmigung des Protokolls vom 16. September 2019
- 4 Verwaltungsbericht
- 5 23. Änderung des Flächennutzungsplans; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 19.06.2019  
Vorlage: BV/278/2019
- 6 Außenbereichssatzung Nr. 5 "Leverner Straße"; Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: BV/268/2019

- 7**      Bebauungsplan Nr. 8 "Nördl. der Leverner Straße" - 7. Änderung, erneuter Auslegungsbeschluss  
Vorlage: BV/187/2019
  
- 8**      Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Hunteburg II" - 2. Änderung; Plananerkennung- und Verfahrensbeschluss  
Vorlage: BV/282/2019
  
- 9**      Mitteilungen und Anfragen

## **Öffentlicher Teil**

### **zu 1 Eröffnung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende Mathias Westermeyer eröffnet die Sitzung und begrüßt alle anwesenden Ausschussmitglieder.

### **zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**

Der Ausschussvorsitzende Mathias Westermeyer stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest. Sodann wird die Tagesordnung mit den Tagesordnungspunkten 1 - 9 festgestellt.

### **zu 3 Genehmigung des Protokolls vom 16. September 2019**

Das Protokoll über die Sitzung vom 16.09.2019 wird genehmigt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

### **zu 4 Verwaltungsbericht**

#### **Herr Dunkhorst berichtet aus der Arbeit des Fachdienstes 5:**

#### **1. Schäden Ortsdurchfahrten Hunteburg, Shared-Space-Bereich**

Am Donnerstag, 05.12.2019 sollen in den vollausgebauten Bereichen der Neugestaltung der Ortsdurchfahrten Hunteburg die Bohrkerne gezogen werden, um darauf aufbauend die Schadensursache zu ermitteln und das Sanierungskonzept aufzubauen. Im Anschluss daran wird der Shared-Space-Bereich begutachtet, um auch dort die Schadensursachen für die Rissbildung zu ermitteln und dann die erforderlichen Maßnahmen zur Schadensbeseitigung abzustimmen.

#### **2. Normenkontrollverfahren Bebauungsplan Nr. 102 „Sonnenbrink“**

Am Mittwoch, 27.11.2019, fand die mündliche Verhandlung zum Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan Nr. 102 „Sonnenbrink“ beim Oberverwaltungsgericht Lüneburg statt. Das Gericht hat den Antrag abgewiesen, so dass der Bebauungsplan rechtmäßig zustande gekommen ist und an keinen Mängeln leidet und damit rechtsverbindlich ist.

#### **3. Barrierefreier Ausbau Bahnhof Bohmte**

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover, hat mit Schreiben vom 27.11.2019, eingegangen am 29.11.2019, das Beteiligungsverfahren zum Planfeststellungsfahren gem. § 18 AEG i. V. m. § 73 VwVfG für das Vorhaben: Bf. Bohmte: Änderung der Verkehrsstation, Bahn-km 142,00 der Strecke 2200 Wanne-Eickel-Hamburg in der Gemeinde Bohmte, im Landkreis Osnabrück eingeleitet.

Hierbei geht es um die Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit auf den Bahnsteigen des Bahnhofs Bohmte. Die Auslegung erfolgt in der Zeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 08.01.2020. Gleichzeitig hat die Gemeinde Bohmte bis zum 22.01.2020 die Möglichkeit eine

Stellungnahme abzugeben. Da der Verwaltungsausschuss erst wieder am 22.01.2020 tagt, wurde eine Fristverlängerung bis zum 31.01.2020 beantragt, so dass die Planung und die Stellungnahme der Gemeinde Bohmte hierzu noch im Verwaltungsausschuss beraten werden können.

#### 4. Änderung Glücksspielstaatsvertrag

Der Glücksspielstaatsvertrag soll wieder geändert werden. Inhalt der Änderung soll u. a. sein, dass die bisherigen Mindestabstände von 100 zw. den Spielstätten nicht mehr eingehalten werden müssen und es auch wieder zulässig ist, mehrere Spielstätten in einem Gebäude unterzubringen. Damit entfällt eine Steuerungsmöglichkeit für die Ansiedlung von Spielstätten, so dass den Kommunen Steuerungsmöglichkeiten nur über Bebauungspläne möglich sind. Zugelassen sind Vergnügungsstätten, zu denen Spielstätten zählen auch in Misch- und Kerngebieten, die sich in erster Linie im Bereich der Ortsdurchfahrtsstraße in den Ortschaften Bohmte und Hunteburg befinden. Um hier weitere Ansiedlungen von Spielstätten zu vermeiden, wäre die Anpassung der entsprechenden Bebauungspläne erforderlich. Mit dem Landkreis Osnabrück soll abgestimmt werden, ob Änderungen erforderlich sind, und wenn ja, in welcher Form diese Änderung möglich sind. In der nächsten Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt wird hierüber informiert.

#### **zu 5        23. Änderung des Flächennutzungsplans; Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 19.06.2019 Vorlage: BV/278/2019**

In seiner Sitzung am 19. Juni 2019 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ beschlossen.

Der Eigentümer der Immobilie Bremer Straße 62/64 (Modehaus Brörmann) beabsichtigt, seinen Einzelhandelsbetrieb zu vergrößern. Mit der Erweiterung wird eine Verkaufsfläche von über 1.200 qm erreicht, so dass es sich dann um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt. Um die Erweiterung baurechtlich zu ermöglichen, ist die Umwandlung des bisher festgesetzten Mischgebiets (Mi) in ein Kerngebiet (MK) vorgesehen. Hierfür ist die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ notwendig.

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bohmte als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Darunter fallen sowohl Mischgebietsflächen als auch Kerngebietsflächen. Die beabsichtigte Festsetzung eines Kerngebietes wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht mehr erforderlich. Die Umwandlung in ein Kerngebiet ist mit dem Landkreis Osnabrück abgestimmt worden.

In der ursprünglichen Planung war die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und die 23. Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen, welche nun mit der Umwandlung in ein Kerngebiet nicht mehr notwendig ist. Aufgrund dessen kann der Beschluss zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans aufgehoben werden.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt empfiehlt dem Verwaltungsausschuss den Beschluss vom 19.06.2019 zur Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bohmte aufzuheben.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

### **zu 6      Außenbereichssatzung Nr. 5 "Leverner Straße"; Aufstellungsbeschluss Vorlage: BV/268/2019**

Östlich des Ortskerns von Bohmte soll ein mit Wohnbebauung versehener Bereich entlang der Leverner Straße (Landesstraße 81) eine den städtebaulichen Erfordernissen angepasste planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung zusätzlicher Wohnbebauung erhalten. Hierfür soll eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich liegt südlich der L 81 und beginnt mit dem Grundstück „Leverner Straße 36“ (direkt hinter der Gaststätte Riemann) und endet in westlicher Richtung mit der Grundstücksgrenze „Leverner Straße 40“. In der der Vorlage beigefügten Karte ist der Geltungsbereich dargestellt. Dieser Geltungsbereich wurde im Vorfeld mit dem Landkreis Osnabrück abgestimmt.

Weiterhin ist vorab ein Geruchs-Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben worden, um die Zulässigkeit einer möglichen Außenbereichssatzung abzuklären. Das mit Datum vom 08.11.2019 vorliegende Gutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen bestätigt, dass die in dem Gebiet zu erwartenden Geruchshäufigkeiten in einem Bereich von 11 bis 16 % der Jahresstunden liegen und das Geruchsimmisionsniveau somit unterhalb des Immissionswertes von 20 % der Jahresstunden liegt, welches von der zuständigen Behörde, dem Landkreis Osnabrück, im Regelfall für Außenbereichslagen zu Grunde gelegt wird. Es sind keine immissionsschutzrechtlich unzumutbaren Geruchsimmisionen zu erwarten. Das Immissionsschutzgutachten ist der Vorlage beigefügt.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist von privater Seite initiiert. Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Antragstellern und der Gemeinde Bohmte abgeschlossen werden. Hierin wird u.a. die Kostenübernahme für sämtlich anfallende Kosten geregelt. Das Geruchsgutachten ist von den Antragstellern in Auftrag gegeben und zwischenzeitlich beglichen worden.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss kann der Planungsauftrag für die Erarbeitung vergeben werden. Sobald die Entwurfsplanung vorliegt, wird sie in den nächsten Gremien der Gemeinde Bohmte vorgestellt und beraten.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt empfiehlt dem Verwaltungsausschuss die Außenbereichssatzung „Leverner Straße“ zu beschließen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

**zu 7      Bebauungsplan Nr. 8 "Nördl. der Leverner Straße" - 7. Änderung, erneuter Auslegungsbeschluss  
Vorlage: BV/187/2019**

Der Verwaltungsausschuss hat am 07.03.2018 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Nördlich der Leverner Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen. Am 20.03.2019 erfolgte der Plananerkenntnis- und Verfahrensbeschluss.

Das Beteiligungsverfahren nach dem BauGB wurde inzwischen durchgeführt. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 05.07.2019 bis einschließlich 09. August 2019 öffentlich aus. Mit Schreiben vom 28. Juni 2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme bis zum 09.08.2019 aufgefordert. Private Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde von Seiten des Landkreises Osnabrück und der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ein schalltechnisches Gutachten aufgrund der direkten Lage an der L 81 (Leverner Straße) gefordert. Diesen Empfehlungen wurde gefolgt und ein entsprechendes Gutachten wurde beim Planungsbüro Hahm, Osnabrück beauftragt und liegt zwischenzeitlich vor.

Hierin wird empfohlen, Bereiche mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte tags bzw. nachts zu kennzeichnen und die Lärmpegelbereiche III und IV festzusetzen, da in diesen Bereichen Wohnbebauung vorgesehen ist.

Ebenso sollten Bereiche, in denen Lüftungseinrichtungen für Schlafräume aufgrund eines Beurteilungspegels > 50 dB(A) nachts erforderlich sein könnten, gekennzeichnet werden.

Aufgrund dieser erweiterten Festsetzungen ist die Planung in ihren Grundzügen betroffen, so dass eine erneute Auslegung durchgeführt werden muss.

Das schalltechnische Gutachten sowie die Planzeichnung mit den erweiterten textlichen Festsetzungen und die Begründung hierzu sind der Vorlage beigelegt gewesen. Der Planentwurf muss neu anerkannt und das Verfahren für die erneute Auslegung beschlossen werden.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt empfiehlt dem Verwaltungsausschuss den geänderten Planentwurf für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Nördlich der Leverner Straße“ anzuerkennen und zu beschließen, dass das Verfahren für die erneute öffentliche Auslegung durchgeführt werden soll.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	8
Nein:	1
Enthaltung:	0

**zu 8      Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Hunteburg II" - 2. Änderung; Plan-  
nerkennungs- und Verfahrensbeschluss  
Vorlage: BV/282/2019**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.06.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Gewerbegebiet Hunteburg II“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gefasst.

Gegenstand der Änderung war die Umwandlung der bisherigen Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsmarkt“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, um hier zukünftig das Feuerwehrhaus der Ortsfeuerwehr Hunteburg vorzusehen.

Die Entwurfsplanung wurde zwischenzeitlich um die zusätzliche Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ erweitert.

Weiterhin wird nach Abstimmung mit der Feuerwehr das Zu- und Abfahrtsverbot nördlich der Bauverbotszone aufgehoben, um zukünftig getrennte Ein- und Ausfahrten für Privat-Pkw und für die Einsatzfahrzeuge entsprechend den einschlägigen Empfehlungen zu ermöglichen. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, dass die Privat-PKW die Fahrbereiche der Einsatzfahrzeuge kreuzen und dadurch Gefahrensituation entstehen.

Der Planentwurf, die Entwurfsbegründung sowie der Entwurf der FNP-Berichtigung lagen der Vorlage bei. Nunmehr kann das Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt empfiehlt dem Verwaltungsausschuss den Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Gewerbegebiet Hunteburg II“ anzuerkennen und zu beschließen, das weitere Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

**zu 9      Mitteilungen und Anfragen**

- a) Herr Lübbert fragt an, ob es richtig ist, dass bei der Klage zum Bebauungsplan Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet –Futtermittel- und Schüttguthaben-“ zunächst die Zulässigkeit geprüft wird. Herr Dunkhorst führt hierzu aus, dass die Normenkontrolle bei Bebauungsplänen aus zwei Prüfschritten besteht. Der erste Schritt behandelt die Zulässigkeit des Normenkontrollantrages. Darin wird geprüft, ob die Person, die den Antrag gestellt hat, als solche auch antragsberechtigt ist. U. a. muss der Antrag fristgerecht gestellt worden sein und die Person muss durch den Bebauungsplan nachträglich in Rechten beeinträchtigt sein können, unabhängig davon, ob sie es tatsächlich ist oder nicht. Im zweiten Schritt wird dann die Begründetheit geprüft, d. h. ist der Bebauungsplan formell und materiell rechtmäßig zustande gekommen und gehen von ihm keine unzulässigen nachteiligen Beeinträchtigungen aus.

- b) Herr Koopmann fragt an, warum zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nördlich der Leverner Straße“ keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um die Überplanung eines bereits mit einem Bebauungsplan belegten Bereichs. Auch wenn dieser Bereich noch nicht bebaut ist, wäre eine Bebauung auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes bereits möglich. Durch die Überplanung erfolgt aber kein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt, so dass hierzu auch keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Mathias Westermeyer  
Ausschussvorsitzender

Tanja Strotmann  
Bürgermeisterin

Alf Dunkhorst  
Protokollführer