

Protokoll über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen und Planen

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 02.12.2021
Beginn: 17:03 Uhr
Ende: 17:27 Uhr
Ort, Raum: Gemeinschaftshalle Stirpe-Oelingen, Am Schützenplatz 3,
49163 Bohmte

Anwesend:

Vorsitzender

Mathias Westermeyer

Ausschussmitglieder

Lars Büttner
Markus Helling
Heinz-Josef Klanke
Markus Kleinkauertz
Dieter Klenke
Karl Koopmann
Anne Paul
Arnd Sehmeyer

Grundmandat

Hildegard Sundmäker

Von der Verwaltung

Erster Gemeinderat Lutz Birkemeyer
Verwaltungsangestellte Anne Breford

Zuhörer

Martin Becker

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- 3 Verwaltungsbericht
- 4 Bebauungsplan Nr. 109 - 1. Änderung "Hafen- und Industriegebiet; kombinierter Massengut- und Containerhafen"; Aufstellungsbeschluss
Vorlage: BV/252/2021

- 5** Bebauungsplan Nr. 15 "Bremer Straße Nord" - 4. Änderung;
Plananerkennungs- und Verfahrensbeschluss
Vorlage: BV/256/2021

- 6** Mitteilungen und Anfragen

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Herr Westermeyer eröffnet die Sitzung und begrüßt alle anwesenden Ausschussmitglieder, die Verwaltung und die Gäste.

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

Der Ausschussvorsitzende Herr Westermeyer stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest. Sodann wird die Tagesordnung mit den Tagesordnungspunkten 1 – 6 festgestellt.

zu 3 Verwaltungsbericht

Erster Gemeinderat Herr Birkemeyer berichtet aus der Arbeit des Fachdienstes 5 – Allg. und technische Verwaltung wie folgt:

1. Sachstand Baugebiet „Südliches Brookfeld“, Ortschaft Herringhausen-Feldkamp

Die im Baugebiet entstehenden Grundstücke konnten in den vergangenen Wochen allesamt verkauft werden. Die Tiefbauarbeiten zur Erschließung des v.g. Baugebietes sind abgeschlossen, die Baustraße ist erstellt worden. Ursprünglich gab es Probleme in der Versorgung des Baugebietes mit einer entsprechenden Breitbandinfrastruktur. Nach Vereinbarung einer entsprechenden Ausgleichszahlung der für den Anbieter entstehenden Wirtschaftlichkeitslücke konnte die Versorgung noch sichergestellt werden. Derzeit beginnen die ersten Käufer der Grundstücke mit der Errichtung ihrer Immobilien.

2. Sachstand Baugebiet „In der Oelinger Heide“, Ortschaft Stirpe

Mit den Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet wurde Anfang November begonnen. Die dort vorzufindenden Bodenverhältnisse gestalten sich sehr schwierig, so dass die Arbeiten nur schleppend vorankommen. Außerdem ist die Versorgung der Baustelle mit Baumaterialien (Leitungen, Schächte etc.) derzeit angespannt. Der Abschluss eines Gestattungsvertrages für die Verlegung einer Fernwärmeversorgung im Baugebiet steht unmittelbar bevor. Die Vermarktung der Baugrundstücke ist fast abgeschlossen. Durch diese Vermarktungsaktion konnte die Interessentenliste komplett bedient werden, sofern sich nicht Bauwillige explizit für einen Bauplatz in einer anderen Ortschaft interessieren. Es wurden 213 Interessenten eingeladen, davon waren 129 aus dem Altkreis Wittlage.

Aktuell sind von 96 Bauplätzen 66 reserviert. Davon kommen 51 Bauwillige aus dem Altkreis Wittlage, genauer gesagt 27 aus der Gemeinde Bohmte, 8 aus der Gemeinde Bad Essen, 16 aus der Gemeinde Ostercappeln und von den übrigen 15 kommt lediglich einer nicht aus dem Landkreis Osnabrück.

Die in zentraler Lage des Baugebietes entstehenden Bauplätze für sieben Mehrfamilienhäuser wurden auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsausschusses bereits an die einschlägigen Bewerber vergeben.

3. Sachstand Baugebiet „Im Heidegrund“, Ortschaft Bohmte

Für das neue Baugebiet in der Ortschaft Bohmte hat es bereits mehrere Arbeitsgespräche mit dem beauftragten Ortsplaner gegeben. Ferner wurde die Erstellung eines städtebaulichen Vertrages durch eine Rechtsanwaltskanzlei initiiert. Da Straßenflächen vom Erschließungsträger zukünftig an die Gemeinde Bohmte übertragen werden müssen, ist der Abschluss eines notariell beurkundeten Vertrages hierfür notwendig. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung soll zu Beginn des nächsten Jahres durchgeführt werden.

4. Sachstand Baugebiet „Im Gänseorte“, Ortschaft Hunteburg

Für das Baugebiet „Im Gänseorte“ in der Ortschaft Hunteburg ist die Angebotsphase zwischenzeitlich abgeschlossen worden. Die Auftragsvergabe ist für die nächste Sitzung des Verwaltungsausschusses geplant. Anschließend kann auch dort mit der Erstellung einer Planskizze begonnen werden.

5. Aktuelle Bauleitplanverfahren in der Gemeinde Bohmte

5.1 Mühlenesch – Wohngebiet in der Ortschaft Bohmte

Die Beauftragung des Planers durch den privaten Investor ist erfolgt. Seitens der Gemeinde wurde bereits auch hier der notarielle Abschluss eines städtebaulichen Vertrages initiiert. Die Planunterlagen werden derzeit erarbeitet und in einer der nächsten Sitzungen vorgestellt.

5.2 Gut Arenshorst und Regiohof Stirpe

Die Auftragserteilung an den Planer durch die Gutsverwaltung ist erfolgt. Ein erstes Auftaktgespräch für die Entwicklung der Bauleitplanung erfolgt noch vor Weihnachten. Herr Birkemeyer berichtet auf Nachfrage von Frau Sundmäker kurz über die Vorhaben, die auf dem Gut und dem Regiohof geplant sind.

5.3 Planänderung am Hauweg – Pflegedienst Janda

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück am 30.10.2021 ist die 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Meyerhof-Hauweg“ an diesem Tag in Kraft getreten.

5.4 Neues Feuerwehrhaus Herringhausen

Nachdem die Fläche an der Hunteburger Straße, Ecke Dübberortstraße in das Eigentum der Gemeinde gewechselt ist und der Verwaltungsausschuss einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst hat, erfolgt derzeit die Einholung von Angeboten von Städteplanern zur Erarbeitung der notwendigen Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung eines Bebauungsplanes).

6. Photovoltaikanlagen auf Freiflächen

Bereits in der letzten Ausschusssitzung wurde die Frage grundsätzlich diskutiert, inwieweit Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen bauleitplanerisch ermöglicht werden sollen. Im Verlauf der Sitzung wurde auch auf die Inhalte des jüngsten Erlasses der Niedersächsischen Verordnung über den Zuschlag bei Ausschreibungen für Freiflächensolaranlagen in benachteiligten Gebieten (Niedersächsische Freiflächensolaranlagenverordnung – NFSVO). Die vergleichsweise kurze Verordnung regelt allerdings nur den Zugang zum öffentlichen Versorgungsnetz und begrenzt die jährliche Leistungsfähigkeit der Anlage auf 150 MW pro Standort. Aussagen zum bauleitplanerischen Umgang mit Freiflächensolaranlagen finden sich in dieser Verordnung leider nicht. Es gibt lediglich die Aussage, dass Flächen in Betracht gezogen werden sollen, die als ertragsarm zu bewerten sind. Zwischenzeitlich haben zwei Gespräche mit möglichen Investoren stattgefunden. Ein Investor nimmt vermutlich Abstand von seinen Planungen, da ein Bauleitplanverfahren mit zu hohen Kosten verbunden

und eine zu lange Verfahrensdauer mit sich bringen würde. Der andere potentielle Investor prüft seine Überlegungen weiterhin.

**zu 4 Bebauungsplan Nr. 109 - 1. Änderung "Hafen- und Industriegebiet; kombinierter Massengut- und Containerhafen"; Aufstellungsbeschluss
Vorlage: BV/252/2021**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 116 „Hafen- und Industriegebiet – Kombiniertes Massengut- und Containerhafen“ gefasst.

Aufgrund des Umstandes, dass sich der Bebauungsplan Nr. 109 zur Zeit der Entscheidungsfindung zum weiteren Vorgehen des Hafensbetriebs bekanntlich noch im Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Lüneburg mit ungewissem Ausgang befand, hat der Verwaltungsausschuss die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 beschlossen.

Mit Urteil vom 09.09.2021 entschied das Oberverwaltungsgericht Lüneburg, dass die Gemeinde mit der Erstellung und Verabschiedung des Bebauungsplans Nr. 109 keine formellen und materiell-inhaltlichen Fehler begangen hat. Die seitens des Klägers vorgebrachten Bedenken wurden vom Gericht nicht geteilt.

Der Bebauungsplan Nr. 109 hat damit weiterhin Bestand, die bauleitplanerische Grundlage ist gesichert. Innerhalb der Gebietskulisse des Futtermittel- und Schüttguthafens (B-Plan Nr. 109) soll aufgrund der Beschlüsse der Hafen Wittlager Land GmbH ein Containerumschlag ermöglicht werden. Um diesen Containerumschlag auf dem Bestandsgelände baurechtlich zu legitimieren, ist nun die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 mit der Bezeichnung „Hafen- und Industriegebiet, kombinierter Massengut- und Containerhafen“ erforderlich. Im Gegenzug kann auf die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 verzichtet werden.

Bei der nun möglichen Aufstellung der 1. Änderung haben die Gutachten tlw. noch Gültigkeit, das bedeutet, dass hier eine nicht unbeträchtliche Kosten- und vor allem Zeitersparnis zu verzeichnen sein wird.

Für diesen Weg ist allerdings ein neuer Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Herr Büttner erkundigt sich, ob es neue Gutachten, z.B. für Lärm, geben wird. Herr Birkemeyer antwortet, dass einschlägige Gutachten im Zuge des Bauleitplanverfahrens erneuert werden.

Weiter bittet Herr Büttner um Öffentlichmachung der konkreten Vorhaben und/oder Planungsabsichten auf dem Hafengelände. Da dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, macht Herr Birkemeyer den Vorschlag, die Geschäftsführerin der Hafen Wittlager Land GmbH um Vorstellung der geplanten Absichten in einer der nächsten Sitzungen zu bitten.

Herr Sehmeyer fragt, ob eine Ausweitung des Geltungsbereichs z.B. hinsichtlich weiterer Flächen angedacht sei. Dies ist nicht der Fall. Es soll lediglich der Umschlag von Containern am Hafen in der bisherigen Gebietskulisse ermöglicht werden.

Herr Klenke bittet um Auskunft zu den Gebäudehöhen. In der bisherigen Planung geht man von 90 m über Normalhöhennull (NHN) aus. Frau Breford führt aus, dass im Geltungsbereich der Wert bei 49 – 51 m über NHN liegt und die maximale Gebäudehöhe somit bei ca. 40 m liegen würde.

Beschluss:

Der Ausschuss Bauen und Planen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss zu beschließen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 mit der Bezeichnung „Hafen- und Industriegebiet – Kombiniertes Massengut- und Containerhafen“ aufzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	2

zu 5 Bebauungsplan Nr. 15 "Bremer Straße Nord" - 4. Änderung; Plananerkennungs- und Verfahrensbeschluss Vorlage: BV/256/2021

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Bremer Straße Nord“ gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Im nördlichen Bereich hinter dem Hallenbad plant die DLRG Obere Hunte e.V. den Bau eines Wasserrettungszentrums.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 25/4 tlw., 27 tlw. und 25/1 der Flur 4 der Gemarkung Bohmte zur Größe von 4.775 m². Die DLRG benötigt für ihr Vorhaben eine Fläche von 1.750 m². Für die vorhandene Wohnbebauung im östlichen Bereich soll darüber hinaus Planungssicherheit geschaffen werden. Diese war bislang als Sportplatz ausgewiesen.

Die DLRG plant im ersten Schritt die Errichtung der Fahrzeughalle. Für den Bau wurde ein Investitionskostenzuschuss nach der Förderrichtlinie für Vereine beantragt. Im Anschluss ist der Bau des Wasserrettungszentrums vorgesehen. Hierfür wird eine Förderung über die Dorfentwicklung angestrebt.

Zwischenzeitlich sind die Planunterlagen erarbeitet worden und liegen den Ausschussmitgliedern vor. Das Gebiet wird als Mischgebiet in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Auf die Ausführungen in der Begründung und auf die textlichen Festsetzungen wird besonders hingewiesen.

Nennenswert sind beispielsweise, dass neben Pflanzgeboten für Stellplätze und Dächer mit weniger als 15° Neigung auch die zwei im Plangebiet stehenden Blutbuchen zum Erhalt festgesetzt werden. Weiter wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgrund des bislang festgesetzten Not- und Rettungswegs erforderlich und darüber hinaus wird ein Lärmpegelbereich zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt. Dies geht aus dem vorliegenden Schallgutachten hervor.

Im Zuge der Plananerkennung sieht das Baugesetzbuch die Durchführung des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB vor. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Planunterlagen werden öffentlich ausgelegt. Hier hat jedermann die Möglichkeit, zu dem geplanten Vorhaben Stellung zu nehmen.

Beschluss:

Der Ausschuss Bauen und Planen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, den Planentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Bremer Straße Nord“ anzuerkennen und die Durchführung des weiteren Verfahrens nach dem Baugesetzbuch zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu 6 Mitteilungen und Anfragen

keine



Mathias Westermeyer
Ausschussvorsitzender



Tanja Strotmann
Bürgermeisterin



Anne Breford
Protokollführerin