

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 28.06.2022  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18.23 Uhr  
Ort, Raum: Hybridsitzung in der Gemeinschaftshalle Stirpe-Oelingen,  
Am Schützenplatz 3, 49163 Bohmte in Verbindung mit  
ZOOM-Videokonferenz

### **Anwesend:**

#### Vorsitzender

Mathias Westermeyer

#### Ausschussmitglieder

Lars Büttner

Elisabeth Düvel

Thomas Gramke

Heinz-Josef Klanke

Frank Mosel

Thomas Rehme

Arnd Sehlmeier

Stefan Wienholt

#### Grundmandat

Hildegard Sundmäker

#### Von der Verwaltung

Erster Gemeinderat Lutz Birkemeyer

Anne Breford

#### Gäste

Ingrid Vörckel, Gewässerschutzkoordinatorin UHV (TOP 6)

### **Tagesordnung:**

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 3 Feststellung der Tagesordnung
- 4 Genehmigung des Protokolls vom 21. April 2022
- 5 Einwohnerfragestunde I
- 6 Vortrag der Gewässerschutzkoordinatorin des Unterhaltungsverbandes zum  
Thema Kompensationsmaßnahmen und Renaturierung der Hunte  
Vorlage: IV/153/2022

- 7** 29. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 "Biogasanlage Bohmte-Nord"; Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: BV/158/2022
- 8** Bebauungsplan Nr. 117 "Mühlensch"; Plananerkennungs- und Verfahrensbeschluss für das frühzeitige Beteiligungsverfahren  
Vorlage: BV/159/2022
- 9** Bericht der Verwaltung
- 10** Anträge und Anfragen
- 11** Einwohnerfragestunde II

## **zu 1 Eröffnung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende Herr Westermeyer eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden und die Online-Teilnehmer.

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

Der Ausschussvorsitzende Herr Westermeyer stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

## **zu 3 Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung mit den Tagesordnungspunkten 1 – 11 wird festgestellt.

## **zu 4 Genehmigung des Protokolls vom 21. April 2022**

Das Protokoll über die Sitzung vom 21. April 2022 wird genehmigt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

## **zu 5 Einwohnerfragestunde I**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

## **zu 6 Vortrag der Gewässerschutzkoordinatorin des Unterhaltungsverbandes zum Thema Kompensationsmaßnahmen und Renaturierung der Hunte Vorlage: IV/153/2022**

Die Gemeinde Bohmte ist kraft Vereinbarung aus November 2013 der sog. Dämmervereinbarung beigetreten. Durch diese Vereinbarung hat die Gemeinde sich verpflichtet, die auf ihrem Gemeindegebiet entstehenden Kompensationsverpflichtungen durch Ausgleichszahlungen gegenüber dem Unterhaltungsverband Obere Hunte umzusetzen.

Die Gewässerschutzkoordinatorin des Unterhaltungsverbandes, Frau Ingrid Vörckel, informiert über die Umsetzung der Dämmervereinbarung und die damit einhergehenden bereits umgesetzten und geplanten Kompensationsmaßnahmen an der Hunte und anderen Gewässern auf dem Gebiet der Mitgliedsgemeinden.

Anhand mehrerer Beispiele wird deutlich, in welchem Zeitraum und in welchem Ausmaß die Maßnahmen durchgeführt werden. Das größte Problem stellt die Flächenverfügbarkeit dar. So konnten auf dem Gebiet der Gemeinde Bohmte trotz großem Potential bislang nur wenige Maßnahmen (an der Hunte im Bereich hinter der Hofstelle Schmutte-Strumpf und an der Elze im Bereich des Grenzwegs) umgesetzt werden. Hoffnung wird in die laufende Flurbereinigung Bohmte-Nord und die geplante Flurbereinigung Hunteburg gesetzt.

Die Ausschussmitglieder bedanken sich für den informativen und aufschlussreichen Vortrag. Die dazu angefertigte Präsentation ist dem Protokoll in der Anlage beigelegt.

Herr Gramke fragt, ob Messungen hinsichtlich der Einleitungen in die Gewässer durch die Kläranlagen vorliegen.

Frau Vörckel bejaht dies, führt aber gleichzeitig aus, dass sich die Phosphatmengen von Kläranlagen im Verhältnis zu privaten Kleinkläranlagen gering auswirken.

Frau Sundmäker sorgt sich um den Eingriff durch die Revitalisierungsmaßnahmen in die Natur und sieht darüber hinaus die Bereitstellung von Mitteln für die Kompensation für Baugebiete aus einem anderen Topf.

Frau Vörckel verweist an dieser Stelle auf die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), in der als Umweltziel der Erhalt oder die Wiederherstellung eines guten ökologischen und chemischen Zustands von Wasserkörpern in einem Flussgebiet für notwendig erachtet werden und festgeschrieben sind. Der Eingriff bei Bauarbeiten wird so gering wie möglich gehalten, dennoch muss er stattfinden.

Herr Sehlmeyer lobt die Maßnahmenumsetzung und die Möglichkeit der Kompensation über die Dämmvereinbarung.

Herr Rehme ist positiv gespannt, wie die Flurbereinigung greift und wünscht sich, dass die Maßnahmen auffallender, also für die Öffentlichkeit augenscheinlich schnell erkennbar sind.

Frau Vörckel setzt große Hoffnungen in die Flurbereinigungen, es gab bereits Gespräche mit Flächeneigentümern.

**zu 7            29. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des  
                  Bebauungsplans Nr. 122 "Biogasanlage Bohmte-Nord";  
                  Aufstellungsbeschluss  
                  Vorlage: BV/158/2022**

Die Thematik zur Erstellung einer Bauleitplanung war bereits verschiedentlich Inhalt politischer Debatten. Zwischenzeitlich haben aktuelle und potentielle Betreiber auch überwiegend mit den im Rat vertretenen Fraktionen und Gruppen individuelle Gespräche geführt, um die Anliegen der zukünftigen Ausrichtung des Energiestandortes zu erläutern und um auf bestehende Fragen dezidiert eingehen zu können.

Ferner hat die Thematik durch den seit Ende Februar 2022 andauernden kriegerischen Konflikt zwischen der Ukraine und Russland eine neue Gewichtung erhalten. Die im Zeichen der aktuellen globalen Entwicklungen sich daraus ergebenden Konsequenzen wurden in die Projektierung eingebracht und berücksichtigt.

Die angestrebte Neuausrichtung und Entwicklung des Standortes wurde seitens des potentiellen neuen Betreibers (BioConstruct GmbH) in der März Sitzung vorgestellt. In der nachfolgenden Sitzung wurde angekündigt, dass in dieser Sitzung eine Entscheidung herbeigeführt werden soll, ob ein Bauleitplanverfahren initiiert werden soll. Die Kosten trägt der Auftraggeber. Nachgelagert wäre auch ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit dem Veranlasser der Bauleitplanung zu schließen.

Herr Büttner beantragt für die Gruppe Bündnis 90/Die Grünen/Die LINKE die Entscheidung gem. § 8 Abs. 1 Buchstabe c) der Geschäftsordnung für den Gemeinderat, den Verwaltungsausschuss, die Ratsausschüsse sowie die Ortsräte zu vertagen.

Begründet wird der Antrag mit weiterem Gesprächs- und noch fehlendem Informationsbedarf hinsichtlich Transportwegen, Sicherstellung Wärmelieferung etc. Es soll kein Bauleitplanverfahren vor Klärung aller wichtigen Punkte eingeleitet werden.

**Beschluss:**

Der Ausschuss Bauen und Planen stimmt über den Antrag der Gruppe Bündnis 90/Die Grünen/Die LINKE auf Vertagung wie folgt ab:

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	5
Nein:	4
Enthaltung:	0

**zu 8      Bebauungsplan Nr. 117 "Mühlensch"; Plananerkennungs- und  
Verfahrensbeschluss für das frühzeitige Beteiligungsverfahren  
Vorlage: BV/159/2022**

Der Verwaltungsausschuss hat am 07.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 117 „Mühlensch“ gefasst.

Damit sich das von privater Seite initiierte Baugebiet städtebaulich in die bereits zum großen Teil bebaute Umgebung einfügt, haben mehrere Abstimmungsgespräche zwischen dem Investor, der Verwaltung und dem beauftragten Planungsbüro IPW Ingenieurplanung Wallenhorst stattgefunden. Zwischenzeitlich wurden die Vorentwurfsunterlagen erarbeitet und werden vorgestellt.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hier sollen ein – bzw. zweigeschossige Gebäude zugelassen werden. Die GRZ und GFZ entsprechen dabei den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und teilweise den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne. Die eingeschossigen Bereiche grenzen überwiegend an die bestehenden Baugebiete an. Ebenso verhält es sich auch mit Trauf- und Firshöhen, damit keine Gebäude untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragen. Um den Charakter und die Struktur der vorhandenen Bebauung beizubehalten, ist die zulässige Zahl der Wohnungen bei Einzelhäusern auf zwei, bei Doppelhäusern auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und bei Mehrfamilienhäusern auf max. 4 Wohneinheiten bzw. zwei je Doppelhaushälfte begrenzt.

Ziel ist es, darüber hinaus auch mit den örtlichen Bauvorschriften, wie Dachneigung, Dacheindeckung, Stellplätzen, Vorgartengestaltung und Einfriedungen, das Ortsbild nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen beeinflusst werden und ein durchgrüntes und offenes Baugebiet zu schaffen.

Auf detaillierte Festsetzungen wie Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung wird auf die Vorentwurfsunterlagen verwiesen.

Der nächste Verfahrensschritt ist das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Hiernach werden gem. § 3 Abs.1 BauGB Behörden und Träger sonstiger Belange um Stellungnahme innerhalb eines Monats, mind. aber 30 Tage, gebeten. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist eine Informationsveranstaltung im Rahmen einer Bürgerversammlung vorgesehen.

Herr Rehme fragt, ob die Anregungen für Festsetzungen in Bebauungsplänen von der Ratsgruppe B´90/Die Grünen/Die LINKE vom 27. Mai 2022 mit in die Planung eingeflossen sind.

Seitens der Verwaltung macht Herr Birkemeyer deutlich, dass die Anregungen bisher in den Fraktionen zur Beratung vorliegen und kein Auftrag an die Verwaltung erteilt worden ist. Dem vorgehend kann hierzu aber mitgeteilt werden, dass die meisten Punkte, wie Gestaltung der Einfriedungen und Vorgärten, Erhalt und Festsetzung von Sträuchern und Bäumen, Pflanzgebote, Ausschluss fossiler Brennstoffe, Einsatz von LED-Technik in der Straßenbeleuchtung, möglichst geringe Versiegelungen bereits in den Festsetzungen enthalten sind. Im Großen und Ganzen ist festzustellen, dass die Punkte Berücksichtigung eines Spielplatzes und das Sammeln von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen nicht enthalten sind.

Herr Wienholt möchten diese Punkte vor Beschlussfassung geklärt wissen. Weiter betont er die Wichtigkeit, die getroffenen Festsetzungen auch nachzuhalten.

Herr Birkemeyer bittet an dieser Stelle um konkrete Formulierungsvorgaben, die in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden sollen. Er teilt weiter das Ergebnis eines Gesprächs mit dem Leiter des FD Planen und Bauen beim LKOS in Bezug auf das Kontrollieren bei Verstößen gegen Festsetzungen in Bebauungsplänen mit. Aufgrund von enormem Aufkommen und nicht besetzten Stellen könne der LK derzeit nur das Allernotwendigste kontrollieren und ggf. ahnden.

Herr Büttner sieht hier ebenfalls großen Bedarf an Kontrollen im Bereich der Gemeinde Bohmte und kündigt an, weitere entsprechende Anträge zu stellen.

Herr Rehme spricht sich gegen die Notwendigkeit eines Spielplatz in dem kleinen Gebiet, aber für die Festsetzung von Zisternen aus. Dieses sollte in den Beschluss mitaufgenommen werden. Dieser Vorschlag findet Zustimmung.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss Bauen und Planen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss den Planvorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 117 „Mühlensch“ anzuerkennen und die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch zu beschließen. In die Festsetzungen soll das Sammeln des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen mit aufgenommen werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

## **zu 9 Bericht der Verwaltung**

Erster Gemeinderat Herr Birkemeyer informiert über folgende Angelegenheiten aus der Arbeit des Fachdienstes 5 – Allgemeine und technische Bauverwaltung:

### **1. Sachstand Vermarktungssituation Baugebiet „In der Oelinger Heide“**

Der Ukraine-Konflikt und die daraus entstehenden Konsequenzen haben auch Auswirkungen auf die Vermarktungssituation des Baugebiets „In der Oelinger Heide“. So sind einige Interessenten vor einer Beurkundung des Kaufvertrages zurückgetreten. In Einzelfällen hat

die KSG notariell geschlossene Kaufverträge in Abstimmung mit den Käufern wieder aufheben müssen, da die Finanzierung der Errichtung der geplanten Immobilie nicht (mehr) sicherzustellen war. Derzeit sind noch ca. 35 Grundstücke für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser verfügbar. Die Ausschreibung für die Bewerbung auf 2 Mehrfamilienhaus-Grundstücke wurde in den letzten Tagen erneut gestartet. Die Rückmeldefrist endet am 15.09.2022.

## **2. Geplante Baugebietsentwicklung an der Hunteburger Straße**

Im Vorfeld der vor wenigen Wochen gefassten politischen Beschlüsse zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes in der Ortschaft Feldkamp wurde eine Geruchsimmissionsprognose der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LWK) eingeholt. Dies wurde initiiert, um im anschließenden Beteiligungsverfahren keine Eingaben zu erhalten, die negative Auswirkungen auf die weitere Entwicklung des Bauleitplanverfahrens haben könnten. Nun hat sich im Verlauf der weiteren Bearbeitung herausgestellt, dass die LWK eine Hofstelle gänzlich in der Betrachtung vergessen hat. Hier geht es um eine Hofstelle an der Hunteburger Straße. Dort werden bis zu 60 Mastbullen im landwirtschaftlichen Nebenerwerb gehalten. Dadurch verändert sich die Geruchsimmissionsprognose derart ungünstig, dass rund  $\frac{3}{4}$  des potentiellen Baugebietes planerisch nicht genutzt werden könnte. Es macht daher wenig Sinn an einer weiteren Projektierung des Baugebietes festzuhalten.

## **3. Bauleitplanung für das Baugebiet Im Gänseorte, Hunteburg**

Im Zuge der weiteren Projektierung des Baugebiets „Im Gänseorte“, gelegen am westlichen Rand der Ortschaft zwischen Bramscher Weg und An der Furth, konnte mit einer Grundstückseigentümerin nun doch noch Übereinkunft zum Erwerb einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche erzielt werden. Das im bisherigen Verfahren immer als potentielle Erweiterungsfläche klassifizierte Grundstück kann nun kurzfristig durch die KSG gekauft und mit überplant werden. Durch diese veränderte Situation sollte politisch nochmals die bislang angedachte Zufahrtssituation vom Bramscher Weg überdacht werden. Vor dem Hintergrund der Erweiterung der Gebietskulisse sollte ein neuer Anerkennungs- und Verfahrensbeschluss gefasst werden. Eine entsprechende Vorlage hierzu wird zur nächsten Sitzung dieses Fachausschusses eingebracht.

## **4. Bauleitplanung Hafengebiet zur Sicherstellung eines Containerumschlages**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet – Kombiniertes Massengut- und Containerhafen“ hat im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 8. Juni 2022 eine Veranstaltung mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern in der Gemeinschaftshalle in Stirpe stattgefunden. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der Versammlung sowie die eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange werden nun ausgewertet. Ferner ist zu würdigen und zu prüfen, ob die Eingaben Eingang in das Plankonzept finden sollen. Sofern notwendig, könnte die Planung dann zur Phase 2 des Bauleitplanverfahrens modifiziert werden.

## **5. Bauleitplanung Standort neues Feuerwehrhaus Herringhausen**

Nachdem ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, konnte nun ein Auftaktgespräch mit dem beauftragten Planungsbüro pbh stattfinden. Für die weiteren Planungsschritte wird nun zunächst eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse in Auftrag gegeben. Außerdem soll ein Gutachten zur Lärmentwicklung des Feuerwehrbetriebes erstellt werden, da der Standort von mehreren Seiten mittelbar bzw. unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung angrenzt.

## **6. Bauleitplanung für das Baugebiet Im Heidegrund, Bohmte**

Im Kontext des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde uns durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr der Hinweis gegeben, dass die Gemeinde im Kontext des weiteren Bauleitplanverfahrens die Auswirkungen von Lärmimmissionen der L81 (Leverner Straße) auf das neue Baugebiet untersuchen möge. Hierzu erfolgt derzeit die

Einholung entsprechender Angebote für die Erstellung geeigneter Gutachten, eine Beauftragung erfolgt nachgelagert an den wirtschaftlich günstigsten Bieter.

### **7. Bauleitplanverfahren Biogasanlage Wessel-Ellermann**

Gemeinsam mit dem Antragsteller als auch dem beauftragten Planungsbüro IPW, Wallenhorst wurden das Projekt und die Rahmenbedingungen der Bauleitplanung vor einigen Wochen abgestimmt. Zunächst ist nun ein Vorhabens- und Erschließungsplan zu entwickeln, damit die Eckpunkte im Plankonzept berücksichtigt werden können. Je nach Sachlage wäre der Bebauungsplan auch als sog. Angebotsbebauungsplan auszugestalten.

### **zu 10 Anträge und Anfragen**

Herr Rehme teilt mit, dass die an die Fraktionen herangetragenen Änderungen beim Projekt Seniorenwohnungen der Investoren Gramke/Ehlert mitgetragen werden, um die gesamte Maßnahme zu beschleunigen.

### **zu 11 Einwohnerfragestunde II**

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Mathias Westermeyer  
Ausschussvorsitzende

Tanja Strotmann  
Bürgermeisterin

Anne Breford  
Protokollführerin