

Protokoll über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen und Planen

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 28.09.2022
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:55 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 (ab TOP 5)

Markus Helling

Heinz-Josef Klanke

Carolin Klevorn

Anne Paul

Online via Zoom

Arnd Sehlmeier

Dr. Joachim Solf

Grundmandat

Hildegard Sundmäker (ab TOP 5)

Von der Verwaltung

Erster Gemeinderat Lutz Birkemeyer

Anne Breford

Mike Gärthöfner

Abwesend:

Thomas Rehme (entschuldigt)

Tagesordnung:

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 3 Feststellung der Tagesordnung
- 4 Genehmigung des Protokolls vom 28. Juni 2022
- 5 Einwohnerfragestunde I

- 6** Antrag der Ratsgruppe Die Grünen, Die Linke zur Anpassung des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der oleg mbH zum Erwerb von Wohngrundstücken im Industriegebiet Bohmte-Nord
Vorlage: BV/199/2022
- 7** 28. Änderung Flächennutzungsplan; Plananerkennungs- und Verfahrensbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung
Vorlage: BV/223/2022
- 8** Bebauungsplan Nr. 120 "Feuerwehrhaus Herringhausen"; Plananerkennungs- und Verfahrensbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung
Vorlage: BV/224/2022
- 9** 29. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 "Biogasanlage Bohmte-Nord"; Aufstellungsbeschluss
Vorlage: BV/158/2022
- 10** Sachstandsbericht zum Breitbandausbau in der Gemeinde Bohmte
Vorlage: IV/214/2022
- 11** Bericht der Verwaltung
- 12** Anträge und Anfragen
- 13** Einwohnerfragestunde II

zu 1 Eröffnung der Sitzung

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

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 – 13 wird festgestellt.

zu 4 Genehmigung des Protokolls vom 28. Juni 2022

Das Protokoll über die Sitzung vom 28.06.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu 5 Einwohnerfragestunde I

Herr Johannes Knapp hat mehrere Fragen zu Themen wie Verkehrsführung, Betriebsvorgängen etc. für das mögliche Bauleitplanverfahren „Biogasanlage Bohmte-Nord“.

Herr Westermeyer erklärt, dass diese Punkte entweder im Rahmen der Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss unter TOP 9 oder im Anschluss an die Sitzung mit dem anwesenden Betreiber geklärt werden können.

zu 6 Antrag der Ratsgruppe Die Grünen, Die Linke zur Anpassung des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der oleg mbH zum Erwerb von Wohngrundstücken im Industriegebiet Bohmte-Nord Vorlage: BV/199/2022

Zwischen der Gemeinde Bohmte und der Osnabrücker Landentwicklungsgesellschaft mbH (oleg) wurde mit Datum vom 17.12.2019 ein Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen mit dem Inhalt, dass im Industriegebiet Bohmte-Nord den aktuellen Eigentümern Angebote zum käuflichen Erwerb der Immobilien unterbreitet werden, um das Gebiet für einen größeren gewerblichen Ansatz arrondieren zu können.

Die Ratsgruppe Die Grünen, Die Linke beantragt nun mit Schreiben vom 14. August 2022, dass der Vertrag zwischen der Gemeinde Bohmte und der oleg mbH so angepasst wird, dass der Bereich südlich der Straße „Bruchheide“ insbesondere östlich der Straße „Am Teichgraben“ aus dem Geltungsbereich des Vertrages herausgenommen wird. Der Antrag liegt den Ausschussmitgliedern vor.

Herr Dr. Solf erklärt, dass der aktive Ankauf für die Gemeinde eine zu große finanzielle Belastung darstellt und keine Großindustrie an der Stelle gewünscht ist.

Herr Birkemeyer erläutert, dass die Flächen sehr wertvoll für die Gesamtheit des Industriegebietes sind, weil im ganzen Gemeindegebiet überhaupt keine Gewerbeflächen angeboten werden können. Die Gewerbesteuer ist eine der Haupteinnahmequellen einer Kommune. Weiter ist jeder Ankauf eine Einzelfallentscheidung und wird immer politisch beraten und beschlossen. Ein aktiver Ankauf findet nicht statt, vielmehr kommen derzeit die Eigentümer auf die Gemeinde zu. Die Preisvorstellungen der Grundstückseigentümer weichen jedoch ziemlich von dem ab, was marktfähig ist so dass hier kein Konsens stattfinden kann.

Herr Sehmeyer betont, wie wichtig Gewerbeflächen und damit neue Unternehmen für die Entwicklung der Gemeinde sind. Die Akquise zu angemessenen Preisen ist dringend erforderlich.

Frau Sundmäker unterstützt den Antrag von der Gruppe Die Grünen/Die LINKE grundsätzlich, schlägt darüber hinaus aber vor, wenn überhaupt eher ältere Häuser anzukaufen.

Herr Helling bittet darum, die hier gemeinten Häuser auf einer Karte einmal darzustellen. Dies wird seitens der Verwaltung zur Sitzung des Verwaltungsausschusses zugesagt.

Herr Büttner spricht sich dafür aus, dass hier nicht einzelne Häuser aus der Häuserreihe angekauft werden sollten, sondern wenn möglich gesamt. Grundsätzlich stimmt auch er der Änderung des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der oleg in diesem Punkt zu.

Herr Birkemeyer wiederholt noch einmal, dass ein gesamter Ankauf finanziell unmöglich ist und man hier nur peu á peu vorgehen könne. Nicht jeder Anlieger ist bereit zum Verkauf und soll auf gar keinen Fall dazu überredet oder gezwungen werden. Jedoch sind diese Grundstücke im Bebauungsplan als Industrieflächen vorgesehen. In diesem Zuge nennt er als gutes Beispiel die Ansiedlung eines gut laufenden Betriebes im Kreuzungsbereich Brockstraße/Bruchheide.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Planen stimmt über die Anpassung des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages mit der oleg mbH mit dem Ziel einer Teilherausnahme von bestimmten Grundstücken wie folgt ab:

Abstimmungsergebnis:

Ja:	4
Nein:	4
Enthaltung:	0

zu 7 28. Änderung Flächennutzungsplan; Plananerkennungs- und Verfahrensbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung Vorlage: BV/223/2022

Für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses in der Ortschaft Herringhausen hat der Verwaltungsausschuss am 22.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst.

Das hierfür erworbene und in Rede stehende Grundstück an der Hunteburger Straße/Ecke Dübberortstraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan zum einen Teil als Mischgebiet und

zum anderen Teil ohne bauliche Funktion ausgewiesen. Um hier die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die 28. Änderung des FNP erforderlich.

Zwischenzeitlich sind vom beauftragten Planungsbüro Hahm (pbh) die Planzeichnung und die Begründung im Vorentwurf erarbeitet worden und liegen vor.

Als nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vorgesehen. Hier wird frühzeitig Gelegenheit gegeben, sich grundsätzlich über die Planung zu informieren und sich über den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern.

Anschließend werden die eingehenden Stellungnahmen und Anregungen geprüft, gewürdigt und ggf. ins Planungskonzept mit aufgenommen. Darüber hinaus sind weitere erforderliche Gutachten (Schall-, Artenschutz-, Bodengutachten mit Versickerungsnachweis) bereits beauftragt und befinden sich in Bearbeitung. Sie werden zur Offenlage im sich anschließenden ordentlichen Beteiligungsverfahren ergänzt.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Planen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss zu beschließen, den Planvorentwurf und die dazugehörige Begründung im Vorentwurf zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans anzuerkennen und das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu 8 Bebauungsplan Nr. 120 "Feuerwehrhaus Herringhausen"; Plananerkenntnis- und Verfahrensbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung **Vorlage: BV/224/2022**

Der Verwaltungsausschuss hat mit Datum vom 22.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 120 „Feuerwehrhaus Herringhausen“ gefasst.

Zwischenzeitlich sind vom Planungsbüro Hahm (pbh) die Planzeichnung und die Begründung im Vorentwurf erarbeitet worden und liegen vor.

Für den zukünftigen Standort des Feuerwehrgerätehauses erfolgt die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf. Bei der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind aus funktionalen Gründen größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird daher mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird aufgrund der Nutzung als Feuerwehrgerätehauses auf zwei festgesetzt, um eine adäquate Nutzung und die Anordnung von z.B. Sozialräumen im Obergeschoss zu gewährleisten.

Die Baugrenze weist zum Fahrbahnrand der Hunteburger Straße (K420) einen Abstand von 20 m auf, um die Bauverbotszone gem. § 24 (1) Niedersächsisches Straßengesetz freizuhalten.

Die Ein- und Ausfahrt für Feuerwehrfahrzeuge, die zentral im nordwestlichen Bereich auf die Hunteburger Straße geplant ist, soll gute Sichtverhältnisse bei der Abfahrt gewährleisten. Die Erschließung der notwendigen Einstellplätze ist über die Dübberortstraße geplant.

Mit diesen Vorentwürfen soll nun die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt werden. Es wird frühzeitig Gelegenheit gegeben, sich grundsätzlich über die Planung zu informieren und sich über den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern.

Anschließend werden die eingehenden Stellungnahmen und Anregungen geprüft, gewürdigt und ggf. ins Planungskonzept mit aufgenommen.

Weitere erforderliche Gutachten (Schall-, Artenschutz-, Bodengutachten mit Versickerungsnachweis) sind bereits beauftragt und befinden sich in Bearbeitung. Sie werden zur Offenlage im sich anschließenden ordentlichen Beteiligungsverfahren ergänzt.

Frau Sundmäker geht davon aus, dass eine entsprechende Bedarfsplanung in der Vergangenheit hierzu stattgefunden hat. Dies kann so bejaht werden, nämlich im Jahr 2017 mit dem Feuerwehrbedarfsplan und zusätzlich mit der Machbarkeitsstudie im Jahr 2019.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Planen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, den Planvorentwurf anzuerkennen und weiter zu beschließen, dass das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden soll.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu 9 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. Um Wiederholungen zu vermeiden wird inhaltlich auf die Vorlagen Nr. 044/2022 und Nr. 113/2022 in dieser Sache verwiesen.

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 kriegesischen 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.

Zu der Neuausrichtung und Entwicklung des Standortes wurde seitens des potentiellen neuen Betreibers (BioConstruct GmbH) eine geänderte Kurzpräsentation erstellt, die allen vorliegt.

Weiter hat die Gruppe Die Grünen, Die LINKE einen Anforderungskatalog erstellt, zu den die Fa. BioContract ihre Ansichten mitgeteilt hat. Diese ist allen Ratsmitgliedern per Mail zugesandt worden.

Es ist nun zu entscheiden, ob zur weiteren Entwicklung an diesem Standort ein Verfahren zur Entwicklung einer Bauleitplanung initiiert werden soll. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren trägt der Auftraggeber. Nachgelagert wäre auch ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit dem Veranlasser der Bauleitplanung zu schließen.

Herr Dr. Solf erklärt für die Ratsgruppe Die Grünen, Die Linke, dem Vorhaben in Zeiten der andauernden Energiekrise letztlich zuzustimmen und das Verfahren positiv zu begleiten.

Herr Helling begründet für die SPD-Fraktion die weiterhin ablehnende Haltung mit der Wahl des Standortes. Dieser sollte zentraler in einem Industrie- oder Gewerbegebiet angesiedelt sein.

Herr Sehmeyer betont für die CDU-Fraktion die Wichtigkeit des Vorhabens an einem vorhandenen Standort und die Zustimmung von Beginn an.

Frau Sundmäker macht ihre positive Haltung zu dem Vorhaben deutlich und findet die Übernahme eines bereits bestehenden Betriebes sinnvoll.

Herr Birkemeyer bedankt sich für die letzten Endes doch positiv ausgehende Debatte und verdeutlicht noch einmal, wie wichtig dieses Projekt auch für die Versorgung sämtlicher öffentlicher und privater Gebäude für die BürgerWärme ist. Neben aller Vor- und Nachteile, die dieses Projekt mit sich bringt und im weiteren Verlauf zu bewerkstelligen ist, wird so auch die Beheizung des Frei- und Hallenbades sichergestellt. Das Defizit von bis zu 1 Mio. Kilowattstunden hätte auf einem anderen Weg eingeholt werden müssen, was in Anbetracht der aktuellen weltpolitischen Lage mit entsprechenden Auswirkungen auf den Energiesektor fast aussichtslos erscheine bzw. nur mit deutlichen Mehrkosten für die Gemeinde zu bewerkstelligen wäre.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bauen und Planen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss zu beschließen, für die Gebietskulisse des derzeitigen Anlagenstandortes der Biogasanlage Bohmte-Nord unmittelbar angrenzend an die vorhandene Bahntrasse die 29. Änderung des Flächennutzungsplans vorzunehmen sowie im Parallelverfahren einen entsprechenden Bebauungsplan Nr. 122 „Biogasanlage Bohmte-Nord“ gem. § 2 Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	2
Enthaltung:	0

zu 10 Sachstandsbericht zum Breitbandausbau in der Gemeinde Bohmte Vorlage: IV/214/2022

Zum Ende des Jahres 2021 gab es verschiedene politische Anträge im Rat der Gemeinde Bohmte zur Beschleunigung des Breitbandausbaus innerhalb des Gemeindegebietes. In der nachgelagerten Debatte wurde festgelegt, dass eine regelmäßige Berichterstattung im dafür zuständigen Fachausschuss durch die Verwaltung erfolgen soll.

Herr Birkemeyer berichtet über die derzeit laufenden Aktivitäten zum Breitbandausbau in der Gemeinde Bohmte wie folgt:

- **Baulos 14** – Hunteburg-Süd, Herringhausen, Stirpe-Oelingen:
aktuell 324 Adressen, Tiefbau läuft bereits, Tiefbau soll möglichst bis Ende 2022 abgeschlossen werden, in Q 1 /2023 dann Kabelmontage und Dokumentation, Inbetriebnahme der Anschlüsse voraussichtlich Anfang Quartal 2 / 2023
- **Baulos 16** – südlich Mittellandkanal:
35 Adressen, Baustart Oktober 2022, Realisierungszeit ca. 1 Jahr
- **Baulos 13** – Hunteburg-Nord, Schwege:
172 Adressen, Baustart Oktober 2023, Realisierungszeit ca. 1 Jahr
- **Baulos 17** – Bohmterheide:
55 Adressen, Baustart April 2024, Realisierungszeit ca. 1 Jahr
- **Baulos 33 (Stufe 5)**: 17 Adressen, Baustart Oktober 2024, Realisierungszeit 1 Jahr

Eine Übersicht zum Breitbandausbau ist auf den Internetseiten des Landkreises Osnabrück zu finden.

Ferner findet in den einzelnen Ortschaften ein sog. eigenwirtschaftlicher Ausbau der Infrastruktur statt. In der Ortschaft Hunteburg läuft derzeit schon die Vorvermarktungsphase durch die Westenergie Breitband (EON). In den Ortschaften Bohmte und Herringhausen – Stirpe – Oelingen bereitet die Firma GVG den eigenwirtschaftlichen Glasfaserausbau vor. Die Vorvermarktung soll im 1. Quartal 2023 erfolgen.

Darüber hinaus gibt es ca. 400 Adressen in der Gemeinde Bohmte im Bereich der grauen Flecken, für die es derzeit keine eigenwirtschaftliche Ausbauperspektive gibt. Für diese Adressen ist zu gegebener Zeit zu entscheiden, wer den weiteren Ausbau koordinieren sollte bzw. ob und in welcher Höhe die Gemeinde sich an einer anteiligen Finanzierung beteiligen sollte.

zu 11 Bericht der Verwaltung

Erster Gemeinderat Herr Birkemeyer berichtet wie folgt aus der Arbeit des Fachdienstes 5 – Allgemeine und technische Bauverwaltung:

1. Baugebiet „In der Oelinger Heide“, Ortschaft Stirpe-Oelingen

Es sind zwischenzeitlich trotz der immer schwieriger werdenden Umstände über die Hälfte der Grundstücke verkauft worden. Erfreulicherweise sind die Erschließungsarbeiten planmäßig ausgeführt worden, so dass die Hochbaureife am 30.09.2022 gegeben ist. Die neuen Grundstückseigentümer sind hierüber schriftlich informiert worden.

2. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 Containerumschlag Hafen

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren ist durchgeführt worden. Die Unterlagen für die ordentliche Beteiligung werden derzeit vorbereitet. Es steht noch das Ergebnis der Verkehrszählung vom 22.09.2022 aus. Die Auswertung der Zählung soll im Oktober 2022 vorliegen.

3. Baugebiet „Im Gänseorte“, Ortschaft Hunteburg

Der Kaufvertrag mit der Eigentümerin wird Mitte Oktober unterzeichnet, so dass anschließend der Geltungsbereich erweitert und die Planung angepasst werden kann. Anschließend wird ein erneuter Plananerkennungsbeschluss eingeholt und das frühzeitige Verfahren eingeleitet.

4. Baugebiet „Im Heidegrund“, Ortschaft Bohmte

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren ist durchgeführt worden. Die Unterlagen für die ordentliche Beteiligung werden derzeit vorbereitet. Der Durchführungsbeschluss soll in der November-Sitzung des Ausschusses Bauen und Planen eingeholt werden.

5. Baugebiet „Mühlensch“, Ortschaft Bohmte

Auch hier ist das frühzeitige Beteiligungsverfahren zwischenzeitlich durchgeführt worden. Die Unterlagen für die ordentliche Beteiligung werden derzeit vorbereitet. Der Beschluss hierfür soll ebenfalls in der November-Sitzung eingeholt werden.

6. Sachstand Kiesabbau

Der Landkreis Osnabrück hat bekanntlich ein formloses Vorverfahren zum Kiesabbau Herringhausen eröffnet. Anfang September 2022 fand ein Treffen mit Flächeneigentümern, Mandatsträgern und Trägern öffentlicher Belange vor Ort statt. In diesem Termin wurde die ablehnende Meinung der Gemeinde Bohmte artikuliert. Die politische Mehrheit votiert klar gegen einen Kiesabbau. Mit dem Betrieb des Kiesabbaus in Hunteburg wird bereits ein wichtiger, zugleich aber auch ausreichender Beitrag zur Sicherung der Roh- und Baustoffversorgung geleistet. Denkbar wäre auch, die Aufhebung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans als Zeichen der Ablehnung zu prüfen.

7. Sachstand Wohnraumkonzept

Zum Antrag der Gruppe Die Grünen/Die Linke sind mittlerweile umliegende Gemeinden und der Regionalmanager der ILEK angesprochen worden. Leider liegen dort keine Erfahrungswerte vor. Die Verwaltung hat sich deshalb an den NSGB gewandt mit der Bitte, hier unterstützend tätig zu werden. Es wird weiter berichtet.

Herr Dr. Solf regt an, dass z.B. zukünftige Anbieter von Altenwohnungen in einem Rundschreiben nicht nur Werbung für ihre Wohnungen, sondern auch für den Verkauf der dann möglicherweise leerstehenden Häuser machen könnten.

zu 12 Anträge und Anfragen

keine

zu 13 Einwohnerfragestunde II

Herr Buhl möchte wissen, ob das Thema Nachverdichtung im Ortskern grundsätzlich politisch gewollt ist.

Herr Birkemeyer erläutert, dass dies in mittlerweile ziemlich veralteten, aber dennoch geltenden Bebauungsplänen nicht immer gegeben ist, man aber über Abweichungen von den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans durchaus Möglichkeiten sieht. Weiter stehen die Flächen, die für eine solche Nachverdichtung in Frage kommen, leider nicht im Eigentum der Gemeinde.

Herr Dr. Solf befürwortet Nachverdichtungen und wünscht sich ein Baulückenkataster.

Mathias Westermeyer
Ausschussvorsitzender

Lutz Birkemeyer
Erster Gemeinderat

Anne Breford
Protokollführerin