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

---

| | |
|---|---|
| Sitzungsdatum: | Donnerstag, den 28.11.2024 |
| Beginn: | 17:00 Uhr |
| Ende | 18:33 Uhr |
| Ort, Raum: | Bohmte, Bohmter Kotten, Schulstraße 12, 49163 Bohmte |

**Anwesend:**

*Vorsitz (ältestes anwesendes und hierzu bereites Mitglied)*
Markus Helling

*Ausschussmitglieder*
Olaf Baum (bis TOP 12)
Jan Fröhling
Thomas Gerding
Anne Paul
Hildegard Sundmäker
Mathias Westermeyer
Stefan Wienholt (ab TOP 6)

*Von der Verwaltung*
Erster Gemeinderat Thomas Rehme
Anne Breford

**Abwesend:**
Lars Büttner
Thomas Gramke
Heinz-Josef Klanke
Arnd Sehlmeyer
Dr. Joachim Solf
Erwin Wolf

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

**1** Eröffnung der Sitzung

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

**3** Feststellung der Tagesordnung

**4** Genehmigung des Protokolls vom 4. September 2024

**5** Einwohnerfragestunde I

**6** Haushalt 2025 - Beratungen
Vorlage: BV/260/2024

**7** Bebauungsplan Nr. 109 "Hafen- und Industriegebiet - Kombinierter Massengut- und Containerhafen" - 1. Änderung; Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/293/2024

**8** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 122 "Biogasanlage Bohmte-Nord" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/294/2024

**9** 35. Änderung des Flächennutzungsplans; Bebauungsplan Nr. 126 "Dirtpark Bohmte" - Plananerkennungs- und Verfahrensbeschlüsse (frühzeitige Beteiligungsverfahren)
Vorlage: BV/295/2024

**10** Außenbereichssatzung Nr. 6 "Am Bohmter Bach" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/296/2024

**11** Gestaltung Umfeld Regenrückhaltebecken im Baugebiet Oelinger Heide
Vorlage: BV/282/2024

**12** Bericht der Verwaltung

**13** Anträge und Anfragen

**14** Einwohnerfragestunde II

## Öffentlicher Teil

### zu 1 Eröffnung der Sitzung

Das älteste anwesende und hierzu bereite Ausschussmitglied, Markus Helling, eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden.

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

Herr Helling stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

### zu 3 Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung mit den Tagesordnungspunkten 1 – 14 wird festgestellt.

### zu 4 Genehmigung des Protokolls vom 4. September 2024

Das Protokoll über die öffentliche/nichtöffentliche Sitzung vom 04.09.2024 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| Ja: | 7 |
| Nein: | 0 |
| Enthaltung: | 0 |

### zu 5 Einwohnerfragestunde I

Ein Einwohner ist anwesend. Es werden keine Fragen gestellt.

### zu 6 Haushalt 2025 - Beratungen<br>Vorlage: BV/260/2024

Herr Rehme gibt einen Überblick über den Haushaltsplanentwurf für das kommende Haushaltsjahr 2025. In der Haushaltsklausur am 08./09.11.2024 wurde dieser ausführlich erläutert.

Der Ausschuss Bauen und Planen nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und verweist auf die anstehende Beratung und Beschlussfassung im Rat.

### zu 7 Bebauungsplan Nr. 109 "Hafen- und Industriegebiet - Kombinierter Massengut- und Containerhafen" - 1. Änderung; Abwägungs- und Satzungsbeschluss<br>Vorlage: BV/293/2024

Der Verwaltungsausschuss hat am 08.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 gefasst. Im Mai 2022 wurde nach den erforderlichen Beschlüssen das frühzeitige Beteiligungsverfahren mit einer Bürgerversammlung im Juni 2022 und Einholen der Stellungnahmen der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (TÖBs) durchgeführt.

Aufgrund der geäußerten Bedenken hinsichtlich einer enormen Verkehrsbelastung bis hin zum Verkehrskollaps wurde im September 2022 und im Februar 2023 erneut eine Verkehrserhebung durchgeführt. Diese ergab, dass sich der Knotenpunkt auch unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrsdaten und den prognostizierten Verkehrsmengen im Prognosefall 2038 als leistungsfähig darstellt. Hinsichtlich der Bedenken ist man so verblieben, dass man den Echtbetrieb des Hafens dahingehend abwarten sollte.

Am 08.06.2023 hat der Verwaltungsausschuss die Durchführung des formellen Beteiligungsverfahren beschlossen. Aus den Stellungnahmen zum zweiten Beteiligungsverfahren sind aus Sicht der Verwaltung keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken eingegangen, die für eine neue Verfahrensrunde oder die Einstellung des Verfahrens sprechen. Inhaltlich ändert sich an der Planung nichts. Die Synopse liegt allen Ausschussmitgliedern vor. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss kann nunmehr endlich gefasst werden.

Beim eingereichten Oberflächenentwässerungskonzept vom Juli 2022 und dem im Dezember 2022 ergänzten Nachweis zum Entwässerungssystem gab es aufgrund der Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamts Minden noch Unstimmigkeiten, so dass der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung von der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Osnabrück nicht genehmigt werden konnte. Die kritischen Punkte konnten in den letzten Monaten und Wochen geklärt werden, der hydraulische Nachweis wurde überarbeitet. Die Genehmigung ist mit Datum vom 20.11.2024 vom Landkreis Osnabrück (AZ FD7-2022-5247 br) erteilt worden.

Herr Rehme führt aus, dass in der wasserbehördlichen Erlaubnis als Nebenbestimmung der Graben entlang der Oelinger Straße zu ertüchtigen ist. Es sind mehrere Durchlässe zu vergrößern. Die Vorflut des MLK-Dükers, die vorher über den Kanalseitengraben auch Richtung Donaustraße erfolgte, nun aber abgeschnitten ist, muss jetzt vollständig über den Graben entlang der Oelinger Straße abgeleitet werden.

Frau Sundmäker möchte wissen, wer die Kosten für die Ertüchtigung trägt. Frau Breford führt aus, dass diese Kosten vom Wasserverband als Eigentümerin der Gräben zu tragen sind.

**Beschluss:**
Der Ausschuss Bauen und Planen empfiehlt, die vorliegenden Abwägungen, welche ausdrücklich Bestandteil des Beschlusses werden, zu beschließen.

Weiter empfiehlt der Ausschuss Bauen und Planen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 109 „Hafen- und Industriegebiet – Kombinierter Massengut- und Containerhafen“ sowie die Begründung als Satzung zu beschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |
| Enthaltung: | 0 |

## zu 8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 122 "Biogasanlage Bohmte-Nord" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss Vorlage: BV/294/2024

Am 05. Oktober 2022 hat der Verwaltungsausschuss den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 „Biogasanlage Bohmte-Nord“ ge-

fasst. Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens im Sommer 2023 wurden zusätzliche Immissions- und Schallschutzgutachten gefordert. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung im August 2023 über die Planungsabsichten informiert.

Nach Vorliegen der Gutachten und Ausarbeiten der Unterlagen hat der Verwaltungsausschuss am 12. Juni 2024 den Verfahrensbeschluss für das förmliche Beteiligungsverfahren gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.06.2024 erneut um Stellungnahme bis zum 31.07.2024 gebeten. Der Öffentlichkeit wurden die Planungsentwürfe in der Zeit vom 28.06.2024 bis zum 31.07.2024 auf der Homepage der Gemeinde Bohmte und der Seite des UVP Portals Niedersachsen zur Verfügung gestellt. Ebenso war die Möglichkeit der Einsichtnahme im Rathaus in diesem Zeitraum gegeben.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden zwischenzeitlich gewertet, entsprechend geprüft und abgewogen. Aus Sicht der Verwaltung haben sich keine planungsrelevanten Hinweise, Anregungen oder Bedenken ergeben, die zu einer Planänderung führen. Die Abwägung, die Entwurfsplanzeichnung und die Begründung im Entwurf sowie alle dazugehörigen Unterlagen liegen der Vorlage bei.

Im Parallelverfahren ist die 29. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt worden. Der Rat hat in seiner Sitzung am 19.09.2024 den Feststellungsbeschluss gefasst. Der Genehmigungsantrag wird in diesen Tagen dem Landkreis Osnabrück übersandt. Die Genehmigung wird bis Ende Dezember 2024 erwartet.

Zwingende Voraussetzung für den Satzungsbeschluss ist der Durchführungsvertrag. Mit Datum vom 15.03.2024 hat der Verwaltungsausschuss einem städtebaulichen Vorvertrag zwischen der 15. Agrarenergie GmbH & Co.KG zustimmt. Der noch ausstehende Durchführungsvertrag ist vom Gemeinderat zu billigen.

Der Durchführungsvertrag befindet sich derzeit in Bearbeitung. Es ist geplant, diesen in der kommenden Sitzung des Verwaltungsausschusses am 04.12.2024 zu beraten und in einer nichtöffentlichen Sitzung des Rates am 12.12.2024, die vor der öffentlichen Ratssitzung stattfinden muss, zu beschließen. Sodann kann nämlich in der öffentlichen Ratssitzung am 12.12.2024 der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden.

Herr Rehme spricht noch einmal die bereits im Vorvertrag genannten und jetzt im Durchführungsvertrag zu verhandelnden Forderungen wie Wärmelieferung an die BürgerWärme und Brücken- und Wirtschaftswegenutzung bzw. -entschädigungen an.

Frau Sundmäker äußert Bedenken zur Reihenfolge dieser Beratung ohne Vorlage des Entwurfs des Durchführungsvertrags.

Herr Rehme bestätigt, dass dies in der Tat recht knapp sei, aber in der Reihenfolge richtig und durchaus machbar ist. Er bittet um Vertrauen in die Arbeit der Verwaltung. Der Durchführungsvertrag wird rechtzeitig zur Sitzung des Verwaltungsausschusses vorliegen.

Frau Breford ergänzt, dass der Fachausschuss heute den Abwägungs- und Satzungsbeschluss berät, der Durchführungsvertrag jedoch ein eigenständiger Beratungspunkt auf der Tagesordnung des Verwaltungsausschusses und nichtöffentlich auf der des Rates ist. Sollte der Beschluss zum Durchführungsvertrag nicht Zustandekommen, ist der Satzungsbeschluss hinfällig.

Sobald die Genehmigung der 29. Änderung des FNP durch den Landkreis Osnabrück erfolgt ist, der Durchführungsvertrag und sodann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 122 „Biogasanlage Bohmte-Nord“ als Satzung beschlossen wurde, kann durch Bekanntgabe im

Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück die 29. FNP-Änderung wirksam werden und der Bebauungsplan Nr. 122 in Kraft treten.

**Beschluss:**
Der Ausschuss Bauen und Planen empfiehlt unter Vorbehalt eines beschlossenen Durchführungsvertrags, die Abwägung in der beigefügten Fassung zu beschließen. Diese wird ausdrücklich Bestandteil des Beschlusses.

Weiter empfiehlt der Ausschuss Bauen und Planen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122 „Biogasanlage Bohmte-Nord“ und die Begründung hierzu als Satzung zu beschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |
| Enthaltung: | 0 |

**zu 9 35. Änderung des Flächennutzungsplans; Bebauungsplan Nr. 126 "Dirtpark Bohmte" - Plananerkennungs- und Verfahrensbeschlüsse (frühzeitige Beteiligungsverfahren)**
**Vorlage: BV/295/2024**

In seiner Sitzung am 11.09.2024 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 126 „Dirtpark Bohmte“ beschlossen. Nordwestlich des Ortskerns der Ortschaft Bohmte soll auf einer derzeit brachliegenden Fläche ein Dirtpark entstehen.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein Erschließungskonzept in Zusammenarbeit mit Jugendlichen erarbeitet und bereits politisch beraten. Ein Dirtpark ist ein spezielles Areal, welches für das Fahren mit Fahrrädern, Mountainbikes oder auch BMX-Rädern hergerichtet werden soll. Er besteht aus künstlich angelegten Hügeln, Rampen und Sprüngen, die aus natürlichen Materialien gebaut werden, so dass durch die Fahrtstrecke keine Versiegelung erforderlich wird. Ziel ist es, durch gezielte Sprünge und Tricks technische Fähigkeiten und Fahrkünste zu trainieren und zu verbessern. Darüber hinaus soll der Dirtpark auch als Freizeitangebot in Bohmte dienen und das Zusammensein fördern. Perspektivisch soll auf der Fläche außerdem die Möglichkeit offengehalten werden, den Dirtpark durch einen Pumptrack zu ergänzen.

Das Plangebiet ist in der rechtswirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Bohmte als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da im Bebauungsplan entsprechend den städtebaulichen Planungszielen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlage“ festgesetzt werden soll und dieser gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bohmte zu entwickeln ist, ist die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Vom beauftragten Planungsbüro IPW, Wallenhorst sind zwischenzeitlich die Vorentwurfsunterlagen erarbeitet worden. Sie liegen allen Ausschussmitgliedern vor.

Im Zuge der Plananerkennung sieht das Baugesetzbuch vor, das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen. Die Vorentwurfsunterlagen werden den Behörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt und innerhalb einer Frist (mind. 30 Tage) um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Hierbei wird auf-

gefordert, sich über den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Parallel dazu findet die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Bürgerversammlung statt, in der die Öffentlichkeit über das Vorhaben informiert wird.

Nachdem die eingegangenen Stellungnahmen geprüft, gewürdigt und ggf. in die Planung eingearbeitet wurde, kann anschließend das sog. „ordentliche“ Beteiligungsverfahren vorbereitet werden.

Herr Rehme ergänzt, dass die zur Seite der Bahnschienen abgelagerten gespendeten Erdhaufen für die Errichtung der Hügel bereitstehen. Frau Breford führt kurz aus, dass sich nach derzeitigem Planungsstand ein Kompensationsüberschuss von 146 Werteinheiten ergibt.

Herr Westermeyer lobt, dass die Fläche nach den seinerzeit verworfenen Planungen zum Bewegungsband nun doch einer sinnvollen Nutzung als Sport- und Freizeitanlage zugeführt wird.

**Beschluss:**
Der Ausschuss Bauen und Planen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss die Planvorentwürfe für beiden Bauleitplanverfahren anzuerkennen und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB für die 35. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 126 „Dirtpark Bohmte“ zu beschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| Ja: | 8 |
| Nein: | 0 |
| Enthaltung: | 0 |

## zu 10 Außenbereichssatzung Nr. 6 "Am Bohmter Bach" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss Vorlage: BV/296/2024

Am 22.12.2022 hat der Verwaltungsausschuss der Aufstellung der Außenbereichssatzung Nr. 6 „Am Bohmter Bach“ mit erfolgtem Aufstellungsbeschluss zugestimmt. Mit der Außenbereichssatzung soll eine sinnvolle bauliche Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur durch Lückenschlüsse ermöglicht werden.

Bei der Aufstellung einer solchen Satzung kann auf den Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet sowie vom frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgesehen werden. Mit Datum vom 12.06.2024 wurde der Plananerkennungs- und Verfahrensbeschluss für das formelle Beteiligungsverfahren gefasst, so dass über die Sommermonate die Veröffentlichung und das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und TÖBs stattfinden konnte.

Bei den eingegangenen Stellungnahmen gibt es zwei , die Gesprächsbedarf mit den Initiatoren der Außenbereichssatzung hervorgerufen haben:

Der Landkreis Osnabrück hat sich dahingehend geäußert, dass die Außenbereichssatzung in der von der Gemeinde Bohmte vorgeschlagenen Form nicht den Voraussetzungen des BauGB entspricht. Dagegen spricht, dass eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorhanden sein müsste und hier nur drei Häuser im Geltungsbereich sind. Vier Wohnhäuser wären Voraussetzung gewesen. Zudem wäre die Umgebung durch den landwirtschaftlichen Betrieb stark landwirtschaftlich geprägt, was der Aufstellung ebenfalls entgegensteht.

Die Verwaltung schlägt eine Abwägung wie folgt vor:

„Die vorhandene Bebauung weist Baulücken auf, die auf eine bauliche Verdichtung im Sinne eines Siedlungsansatzes hindeuten. Die Bebauung im Außenbereich ist im Vergleich zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil weniger dicht. Die Lage der Wohngebäude ergibt sich aus dem westlich des Satzungsgebietes verlaufenden „Bohmter Bach“ und den diesen säumenden Gehölzbeständen. Bei der näheren Umgebung handelt es sich um einen überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Bereich. Die vorhandene Wohnbebauung trägt mit ihren Gartennutzungen zu einer Prägung bei, die sich deutlich von dem mit § 35 BauGB verfolgten Zweck, den Außenbereich von Bebauung freizuhalten, unterscheidet. Von einer überwiegend landwirtschaftlichen Prägung ist daher innerhalb des Satzungsgebietes nicht auszugehen.
Durch die Aufstellung der vorliegenden Satzung werden gegenüber den bestehenden Tierhaltungsbetrieben keine neuen einschränkenden Faktoren geschaffen, da sowohl innerhalb des Satzungsbereiches als auch in dessen Umfeld bereits mehrere Wohnnutzungen vorhanden sind. Durch das Hinzutreten weiterer Wohngebäude bleiben die bestehenden Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb bestehen und werden nicht verstärkt oder verändert. Den Bedenken wird nicht entsprochen.“

Weiter ist während der Veröffentlichung eine Stellungnahme eingegangen, die die privaten Belange eines Nachbarn zum Ausdruck bringt. Hier wird u.a. befürchtet, dass die landwirtschaftliche Nutzung bzw. dessen Existenz eingeschränkt werden könnte und es zudem zu nachbarschaftlichen Problemen wegen Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen könnte.

Die Verwaltung schlägt für diese Bedenken folgende Abwägung vor:

„…
Durch die Aufstellung der vorliegenden Satzung werden gegenüber dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb keine neuen einschränkenden Faktoren in Bezug auf Lärm oder Geruch geschaffen, da sowohl innerhalb des Satzungsbereiches als auch in dessen Umfeld bereits mehrere Wohnnutzungen vorhanden sind. Durch das Hinzutreten weiterer Wohngebäude bleiben die bestehenden Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb bestehen und werden nicht verstärkt oder verändert.
Aus der im Rahmen des Verfahrens erstellten Geruchsimmissionsprognose geht hervor, dass der relevante Immissionswert von 0,2 bereits im Bestand überschritten wird. In begründeten Ausnahmefällen sind jedoch auch Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 25 % der Jahresstunden zulässig. Wie in der Begründung sowie dem vorliegenden Gutachten dargestellt, wird der Immissionswert von 0,25 im vorliegenden Fall dem Gebot der Rücksichtnahme gerecht, weil es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende und dementsprechend gefestigte Situation handelt, in der das Wohnen durch ein „Nebeneinander“ mit landwirtschaftlichen Betrieben und intensiver Tierhaltung geprägt ist. Entsprechend der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wird die Begründung unter Punkt 6.1 um einen Hinweis zur Lage der Außenbereichssatzung in einem ländlich geprägten Raum ergänzt.“

Mit den Initiatoren wurde in der Zwischenzeit vereinbart, die Gemeinde von allen Ansprüchen oder Klagen freizustellen, die gegen die Gemeinde geltend gemacht werden könnten. Dies schließt auch die Verpflichtung mit ein, die Gemeinde von sämtlichen Kosten und Schäden zu entschädigen. Alle möglichen Kosten können somit von der Gemeinde abgewendet werden. Entsprechende schriftliche Bestätigungen seitens der Initiatoren liegen vor.

Herr Rehme erläutert noch einmal den Werdegang dieser Außenbereichssatzung und bezieht sich dabei auch auf Gespräche mit dem Landkreis Osnabrück hierzu. Ein weiteres Gespräch mit dem privaten Einwender soll noch geführt werden.

Die Verwaltung schlägt unter Berücksichtigung aller vorstehend genannten Ausführungen vor, die Außenbereichssatzung als Satzung zu beschließen.

Herr Westermeyer sagt, dass seine Fraktion eine Enthaltung in Erwägung gezogen hat und aufgrund der Erläuterungen heute das Gespräch mit dem Einwender abwarten möchte.

Herr Gerding beruft sich auf ein aktuell geführtes Gespräch mit dem Einwender, in dem dieser das Ausschöpfen des Rechtsweges gegen die Außenbereichssatzung nicht ausgeschlossen hat.

Unter diesen Umständen wird heute auf eine Beschlussempfehlung verzichtet. Das Gespräch mit dem Einwender soll geführt und das Ergebnis möglichst in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vorgetragen werden. Der Verwaltungsausschuss möge anhand des Gesprächsergebnisses und unter Abwägung aller bisher getroffener Entscheidungen beurteilen, ob er eine Beschlussempfehlung abgibt.

## zu 11 Gestaltung Umfeld Regenrückhaltebecken im Baugebiet Oelinger Heide Vorlage: BV/282/2024

Für das Regenrückhaltebecken im Baugebiet Oelinger Heide wurde seinerzeit beschlossen, ein ständig wasserführendes, naturnahes Gewässer im Sinne eines Dorfteiches herzustellen, um so das Quartier und besonders den zentralen Bereich auch städtebaulich aufzuwerten.

Das unmittelbare Umfeld des Regenrückhaltebeckens soll die Aufenthalts- und Freiraumqualität für die Bewohner der Mehrfamilienhäuser, die keinen eigenen Garten besitzen, erhöhen. Die Mehrfamilienhäuser sind angrenzend um das Regenrückhaltebecken gruppiert, um den Bereich durch eine verdichtetere Bebauung einzufassen und dem Dorfanger einen städtebaulichen Rahmen zu geben. Durch die deutlich flachere Böschungsneigung gegenüber dem Regenrückhaltebecken sollte auf eine Umzäunung verzichtet und die Uferrandbereiche ökologisch und naturnah gestaltet werden. Darüber hinaus übernimmt das Becken auch die Funktion eines Feuerlöschteichs, sodass neben der leitungsgebundenen Löschwasserversorgung auch eine leitungsunabhängige Löschwasserversorgung an zentraler Stelle vorgehalten werden soll.

Der Ausbau des Regenrückhaltebeckens ist augenscheinlich nicht wie geplant umgesetzt worden. Vermutlich haben sich während der Bauzeit ungewollte Umstände ergeben und eine geplante, flache Böschungsneigung war nicht mehr umsetzbar. Ein Bauzaun sichert derzeit das Gelände ab.

Frau Sundmäker spricht sich dafür aus, dass das Regenrückhaltebecken wie damals beschlossen ausgestaltet werden soll.
Herr Westermeyer vermutet, dass eine solche Umgestaltung aus Platz- und Kostengründen nicht einfach zu realisieren ist. Ein Naherholungsgebiet ist zwar wichtig, darf aber letztlich nicht zu Lasten der Sicherheit der Kinder gehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine gute Lösung möglichst ohne Zaun wie in der Satzung aufgeführt zu finden. Dabei müssen die Erfordernisse zur Absicherung von Gefahren und die Bedürfnisse einer ansprechenden Gestaltung im Zusammenhang mit der gewollten Naherholung abgewogen werden. Das Thema soll dann zu gegebener Zeit wieder in den Gremien vorgelegt und beraten werden.

## zu 12 Bericht der Verwaltung

Frau Breford berichtet über die Angelegenheiten aus dem FD 5. Herr Rehme hat die Ausführungen in einigen Punkten ergänzt. Diese werden zusammengefasst dargestellt.

**1. BPlan 114 „Im Gänseorte“**
Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans ist vom Landkreis Osnabrück mit Datum vom 21.11.2024 genehmigt worden. Das Inkrafttreten der Bauleitplanungen wird derzeit vorbereitet. Die Planungsleistungen für die Erschließungsarbeiten werden im Dezember ausgeschrieben.

**2. BPlan Nr. 115 „Im Heidegrund“**
Der städtebauliche Vertrag ist am 28.10.2024 notariell beurkundet werden. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans und der BPlan Nr. 115 werden voraussichtlich am 29.11.2024 in Kraft treten. Die Planungsleistungen für die Erschließungsarbeiten sind zwischenzeitlich ausgeschrieben worden. Angebotsabgabe ist der 11.12.2024. Die Auftragsvergabe durch die KSG ist noch vor Weihnachten vorgesehen.

**3. BPläne 118, 119, 121 Regiohof, Gut Arenshorst**
Aufgrund personeller Veränderungen in der Geschäftsleitung der Günther Class VermögensverwaltungsGmbH werden aktuell Gespräche zur Fortführung der Bauleitplanungen geführt.
Herr Rehme berichtet, dass die Planungen zum Campus hinfällig sind, da das Agrotech Valley seinen Sitz zwischenzeitlich nach Osnabrück verlegt hat. Einzig die Start up-Unternehmen sind im Haus vom ehemaligen Golfshop ansässig. Auch die Überlegungen zum Regiohof liegen derzeit auf Eis. Eine Wasserstofftankstelle wird es wie angedacht nicht geben.

**4. Baugebiet In der Oelinger Heide, Kaltes Nahwärmenetz**
Aus diesem Gespräch informiert Herr Rehme weiter, dass die Umsetzung des Kalten Nahwärmenetztes im Baugebiet „Oelinger Heide“ nicht so gelaufen ist wie von Seiten der ehemaligen Geschäftsführung suggeriert. Lediglich ein Einfamilienhaus und ein Mehrfamilienhaus haben sich an die NAWABO angeschlossen. Der Bau einer Heizzentrale steht noch aus. Die Verwaltung wurde gebeten, in Grundstücksverkaufsgesprächen auf die Möglichkeit hinzuweisen und den Kontakt unter geltenden Datenschutzbestimmungen herzustellen.

**5. BLP 120 Feuerwehrhaus Herringhausen**
Die Planzeichnung für das neue Feuerwehrhaus befindet sich derzeit in Abstimmung mit der Verwaltung, den Feuerwehrkameraden und der Feuerwehrunfallkasse (FUK). Die gesetzlichen Anforderungen und Mindestvoraussetzungen werden mit den Wünschen der Kameraden verglichen und abgewogen.

Weiter wurden verschiedene Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Fachdienst 9 – Kreisstraßen beim Landkreis Osnabrück ausgelotet. Die Alarmausfahrt stellt einen hinreichenden Grund für einen Grundstücksanschluss an die Kreisstraße 420 (Hunteburger Straße) dar. Die 10 Meter breite Zufahrt wird in der Größe auf dieses vertretbare Maß begrenzt bleiben, um das Schutzgut Sicherheit insbesondere für den Radverkehr nicht zu gefährden. Eine Erweiterung um einen zusätzlichen Bereich für den Zustrom von Pkw wird ausgeschlossen. Eine gemeinsame Nutzung der Alarmausfahrt ist das Maximum des Vertretbaren. Der Pkw-Anschluss wird über die Dübberortstraße ausgewiesen.

In den vergangenen Sitzungen wurde bereits darüber informiert, dass zur Verbesserung der Verkehrssituation über die Verschwenkung der Dübberortstraße im Zuge des jetzt stattfindenden Endausbaus des Baugebiets „Südl. Brookfeld“ nachgedacht wurde. Der Auftrag zur Umplanung ist zwischenzeitlich an das Planungsbüro Hahm erteilt worden. In einer Einwoh-

nerversammlung für die Anlieger der Dübberortstraße zum Ausbau derselben am 03.12.2024 wird hierüber ebenfalls informiert.

Herr Rehme legt dar, dass sich die Planungen für das neue Feuerwehrhaus auf dem Grundstück aufgrund gestiegener Anforderungen und bei mittlerweile notwendigen sechs Toren durch ein dazugekommenes Wechselladerfahrzeug und ein Einsatzboot immer schwieriger gestalten. Durch den jetzt anlaufenden Betrieb des Hafens am Mittellandkanal in Stirpe (u.a. Biomethananlage) und die raumordnerisch anvisierte Konverterstation von Amprion in Herring-hausen muss die Feuerwehr immer besser aufgestellt werden. Wie das Feuerwehrhaus mit diesen Vorgaben und den gegebenen Möglichkeiten auf dem Grundstück abgebildet werden kann, wird derzeit geprüft.

**5. BPlan 125 Biogasanlage Wessel-Ellermann**
Laut eines Schreibens vom Landkreis Osnabrück wäre die Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 125 aufgrund der Änderung des BauGB (hier § 246 d BauGB) nicht mehr zwingend notwendig. Der Paragraph besagt, dass entsprechende Biogasanlage auch nach 2024 planungsrechtlich zulässig ist, wenn u.a. die Biogasproduktion erhöht wird. Eine Duldung, wie sie bislang verhandelt wurde, ist demnach erst einmal nicht mehr erforderlich.
Aufgrund angekündigter Veränderungen von Seiten Wessel-Ellermann hat der Landkreis Osnabrück in der kommenden Woche ein Gespräch mit den beauftragten Planungsbüros, dem Landkreis, den Herren Wessel-Ellermann und der Verwaltung anberaumt. Über den weiteren Fortgang wird berichtet.

**6. BPlan 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord“**
Nachdem im September 2024 die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse auf den Weg gebracht wurden, sind die erforderlichen Gutachten größtenteils beauftragt und weitere Abstimmungen (z.b. mit der NLStBV wegen der Zufahrt) stehen an. Lt. Zeitschiene wird mit den Vorentwürfen im III. Quartal 2025 gerechnet. Mit einer Grundstückseigentümerin im nordöstlichen Geltungsbereich sind seitens der KSG Gespräche zu möglichen Grundstücksregelungen geführt worden. Über den weiteren Verlauf wird informiert.

**7. BPlan 43.8 „Erweiterung LIDL“**
Seit dem Aufstellungsbeschluss im September 2024 sind die Vorplanungen gestartet. Die Unterlagen für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden voraussichtlich im März 2025 vorstellt.

**8. Sitzungstermine 2025**
Für den Ausschuss Bauen und Planen sind in Abstimmung mit der Verwaltung und dem Ausschussvorsitzenden folgenden Termine vorgesehen: Do. 06.03.2025, Do. 12.06.2025, Do. 11.09.2025 und Do. 04.12.2025. Verbindlich werden die Sitzungen jeweils mit der Einladung.

Herr Gerding und Frau Sundmäker sprechen sich unabhängig von den Sitzungsterminen für den Ausschuss Bauen und Planen grundsätzlich dafür aus, von zwei Sitzungen an einem Abend für Fachausschüsse und Ortsratssitzungen möglichst abzusehen.
Herr Rehme bestätigt, dass manche Sitzungen mit drei möglichen Wochentagen nicht immer einfach zu terminieren sind und bittet um Verständnis. Montag und Freitag sowie Wochenenden sollen weiterhin sitzungsfrei bleiben.

## zu 13 Anträge und Anfragen

Frau Sundmäker fragt nach dem Flyer für die Baugebiete.

Frau Breford antwortet, dass diese im Entwurf fertig sind. Lediglich die kalkulierten Kosten können noch nicht genannt werden. Sie sagt eine Aushändigung des Entwurfs zum Baugebiet „Im Heidegrund“ zur Verwaltungsausschusssitzung am 04.12.2024 zu.

**zu 14 Einwohnerfragestunde II**

Zwischenzeitlich sind keine Einwohner mehr anwesend.

| | | |
|---|---|---|
| Markus Helling<br>stv. Ausschussvorsitzender | Markus Kleinkauertz<br>Bürgermeister | Anne Breford<br>Protokollführerin |