

Protokoll über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen und Planen

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 06.03.2025
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:06 Uhr
Ort, Raum: Bohmter Kotten, Schulstraße 12, 49163 Bohmte

Anwesend:

Vorsitzender

Thomas Gramke

Ausschussmitglieder

Olaf Baum

Thomas Gerding

Markus Helling (ab TOP 6)

Anne Paul

Arnd Sehlmeier

Hildegard Sundmäker

Stefan Wienholt

Von der Verwaltung

Erster Gemeinderat Thomas Rehme

Anne Breford

Abwesend:

Mathias Westermeyer (entschuldigt)

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 3 Feststellung der Tagesordnung
- 4 Genehmigung des Protokolls vom 28. November 2024
- 5 Einwohnerfragestunde I
- 6 35. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 126 "Dirt-park Bohmte" - Plananerkennungs- und Verfahrensbeschlüsse gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: BV/043/2025

- 7** Antrag der CDU-Fraktion auf Überplanung alter Bauleitpläne
Vorlage: BV/044/2025
- 8** Regionales Raumordnungsprogramm - Informationen zur dritten, eingeschränkten Beteiligung
Vorlage: IV/045/2025
- 9** Bericht der Verwaltung
- 10** Anträge und Anfragen
- 11** Einwohnerfragestunde II

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Thomas Gramke eröffnet die Sitzung und begrüßt alle anwesenden Ausschussmitglieder.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende Thomas Gramke 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 28. November 2024

Das Protokoll über die Sitzung vom 28. November 2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	0
Enthaltung:	1

zu 5 Einwohnerfragestunde I

Eine ZuhörerIn ist als Gast anwesend. Fragen können jedoch nur von Einwohnern gestellt werden.

zu 6 35. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 126 "Dirt-park Bohmte" - Plananerkennungs- und Verfahrensbeschlüsse gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB Vorlage: BV/043/2025

Der Verwaltungsausschuss hat am 11.09.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 126 „Dirtpark Bohmte“ aufzustellen. Parallel dazu wird die 35. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

In seiner Sitzung am 04.12.2024 hat der Verwaltungsausschuss die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 15.01.2025 die Möglichkeit gegeben, sich frühzeitig über die Planungsabsichten zu informieren. Mit Schreiben vom 11.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planungen in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme bis zum 20.01.2025 gebeten.

Die Verkehrsgesellschaft Landkreis Osnabrück (VLO) und die Landeseisenbahnaufsicht (LEA) haben in ihren Stellungnahmen Bedenken hinsichtlich der Einmündung im Bahnübergangsbereich „Am Schwaken Hofe“ geäußert. Da dieser Bahnübergang technisch gesichert

ist, wäre diese Einmündung in die technische Sicherungsanlage z.B. durch ein zusätzliches Signal einzubeziehen. Alternativ wäre die Einmündung um mindestens 25 Meter von der Gleisachse entfernt herzustellen. Hierzu hat ein Gespräch mit der VLO stattgefunden.

Die Einmündung des Geh- und Radweges sowie der weitere Verlauf wurde noch einmal überprüft und an die Forderung des 25 m Abstands angepasst. Die Zufahrt von der Straße „Am Schwaken Hofe“ wurde dabei so weit nach Westen verlegt, dass möglichst wenig Gehölze betroffen sind und das Gefälle zum Plangebiet nicht zu groß wird. Die ursprüngliche Zufahrt soll bis zur Grundstücksgrenze der VLO eingefriedet werden. Zwischenzeitlich hat die VLO den Planänderungen hinsichtlich des geänderten Einmündungsbereichs zugestimmt.

Weiter wird gefordert, auf der ganzen Länge der Grundstücksgrenze zur Bahn eine entsprechende Abgrenzung herzustellen, um unbefugtes Betreten der Bahnanlage zu verhindern. In einem Gespräch mit der VLO wurde seitens der Verwaltung eine Einzäunung zugesagt.

Der Landkreis Osnabrück hat in seiner Stellungnahme empfohlen, die Fläche nicht als öffentliche Grünfläche, sondern besser als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festzusetzen, um eventuell weitere bauliche Anlagen zuzulassen. Dieser Empfehlung wird ebenfalls gefolgt.

Herr Rehme führt noch einmal aus, in wie fern die vorstehend genannten Anregungen besprochen und berücksichtigt wurden und entsprechend in die Planzeichnungen und Begründungen sowie in den Umweltbericht eingeflossen sind.

Die überarbeiteten Planentwürfe liegen allen Ausschussmitgliedern vor. Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nun das formelle Beteiligungsverfahren durchzuführen. Alle Unterlagen werden dafür gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Frau Sundmäker fragt, welche Mehrkosten für die Umsetzung anfallen und äußert weiter, dass sie eine Vereinsgründung mit Eltern für die insgesamt kostengünstigere Lösung hält. Herr Rehme antwortet, dass die Kosten für die Herstellung vorab nicht präzise beziffert werden können, aber es keine nennenswerten Kosten sein werden, zumal für dieses Projekt insgesamt bekanntlich auch eine Förderung auf Basis von 100T € greift. Eine Bauleitplanung ist in jedem Fall erforderlich.

Frau Paul und Herr Sehlmeier sehen den Aufwand für die Bauleitplanung als auch als zeitraubend, empfinden es aber im Vergleich zu anderen Verfahren dennoch als zügig. Sie loben die Mitwirkung der Jugendlichen und die Tatsache, dass etwas Gutes für diese Zielgruppe geschaffen wird.

Beschluss:

Der Ausschuss Bauen und Planen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, die Planentwürfe anzuerkennen und die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB für die 35. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 „Dirtpark Bohmte“ zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu 7 Antrag der CDU-Fraktion auf Überplanung alter Bauleitpläne Vorlage: BV/044/2025

Die CDU-Fraktion hat mit Datum vom 10.02.2025 einen Antrag auf Überprüfung und Anpassung der Bebauungspläne zur Wahrung des Ortsbildes und Sicherstellung bedarfsgerechter Stellplätze in den Ortschaften der Gemeinde Bohmte bei Neubau- und Revitalisierungsprojekten gestellt. Dieser lautet wie folgt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt alle bestehenden Bebauungspläne in den Ortschaften Bohmte, Hunteburg und Herringhausen-Stirpe-Oelingen dahingehend zu überprüfen, ob realisierbare Bauprojekte (Neubau und/oder Revitalisierung von Bestandsimmobilien mit Überschreitung der bestehenden Wohnfläche um mehr als 10%) sich harmonisch in das vorhandene Orts- & Siedlungsbild, insbesondere unter besonderer Würdigung der bestehenden Bebauung und Nutzung, einfügen und ausreichend Stellplätze vorgesehen sind. Zur inhaltlichen Steuerung innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen soll eine Überarbeitung der bisherigen Bebauungspläne geprüft werden.
2. Die Verwaltung wird gebeten, dem Fachausschuss Planen und Bauen ein Konzept über die notwendigen Maßnahmen vorzulegen und zu ermitteln, welche personellen und finanziellen Ressourcen dafür notwendig wären.

Frau Paul begründet noch einmal mündlich den Antrag.

Herr Gerding macht darauf aufmerksam, dass sich der Verwaltungsausschuss bereits in seiner Sitzung im Januar 2025 mit dieser Thematik befasst hat.

Frau Breford erklärt, dass städtebauliche Festsetzungen, die mehrere Generationen alt sind, schlichtweg nicht mehr praktikabel sind. Seitens der Verwaltung wird eine Überprüfung, ob und wie eine Überplanung von Bebauungsplänen stattfinden kann, durchaus als sinnvoll, aber auch als sehr arbeits- und zeitintensiv angesehen.

In der sich anschließenden Diskussion besteht Einvernehmen darüber, dass Mietwohnraum wichtig ist, es aber gerade wegen der nun nicht mehr nachzuweisenden Stellplätze nicht zu Lasten der Öffentlichkeit und insbesondere der Sicherheit des öffentlichen Verkehrs und der Anwohner sein sollte. Auch sollte z.B. auf Baulücken geschaut werden und ob und wo überragende Bauten mit Staffelgeschossen zulässig sein sollten. Weitere Themen wie Versiegelung, Barrierefreiheit für Seniorenwohnungen, Wirtschaftlichkeit, Rechtssicherheit von Bebauungsplänen, der Umgang mit Investoren werden angesprochen. Der Wunsch nach Prioritäten und Struktur wird geäußert, Zumutungen für Anwohner sollen ausgelotet werden. Die beschlossenen Bauleitlinien sollen ebenfalls Berücksichtigung finden.

In wie fern alle Bebauungspläne zur Überprüfung herangezogen werden oder ob man x Bebauungspläne pro Jahr ändert, soll dabei abgewogen werden. Die Verwaltung soll zu gegebener Zeit ein Konzept hierzu vorlegen.

Beschluss:

Der Ausschuss Bauen und Planen empfiehlt, die Verwaltung zu beauftragen, alle Bebauungspläne zu überprüfen und ein Konzept auszuarbeiten. Über die Zwischenschritte soll in der Fachausschusssitzung informiert werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

**zu 8 Regionales Raumordnungsprogramm - Informationen zur dritten, eingeschränkten Beteiligung
Vorlage: IV/045/2025**

Der Landkreis Osnabrück stellt bekanntlich derzeit ein neues Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) auf. Das momentan gültige RROP, welches ursprünglich Anfang 2025 auslaufen sollte, wurde aufgrund der Verzögerungen bei der Neuaufstellung ganz aktuell bis zum 31. März 2026 verlängert.

Eine erste Auslegung eines Entwurfs des RROP gem. § 9 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) wurde im Zeitraum vom 25. Mai 2023 bis 26. Juni 2023 durchgeführt. Stellungnahmen konnten bis zum 12. Juli 2023 abgegeben werden. Aufgrund der Ergebnisse dieses Verfahrens wurde der Entwurf des RROP überarbeitet. Diesbezüglich wurde eine zweite Auslegung des RROP-Entwurfs gem. § 9 Abs. 2 ROG vom 10. Mai 2024 bis 10. Juni 2024 durchgeführt. Stellungnahmen konnten bis zum 11. Juli 2024 abgegeben werden.

Nach den Ergebnissen von der zweiten Auslegung wurde der Entwurf des RROP erneut überarbeitet. In Bezug auf diese Überarbeitung wird ein erneutes, eingeschränktes Beteiligungsverfahren gem. § 9 Abs. 3 ROG durchgeführt.

Die Stellungnahme der Gemeinde Bohmte zur 2. Offenlage, welche mit Hilfe des Büros IPW, Wallenhorst erstellt wurde, wurde vom Landkreis Osnabrück zur Kenntnis genommen und teilweise abgewogen. Die Abwägung sowie weitere Unterlagen aus der 3. Offenlage liegen den Ausschussmitgliedern vor.

Die Unterlagen sind außerdem vom 10.02.2025 bis zum 25.03.2025 auf der Internetseite des Landkreises Osnabrück unter <https://www.landkreis-osnabrueck.de/verwaltung/veroeffentlichungen/auslegungen> veröffentlicht.

In diesem Verfahren besteht die Möglichkeit bis zum 25.03.2025 eine Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit hat ebenfalls die Gelegenheit zu den geänderten Teilen des Planentwurfes Stellung zu nehmen.

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Bohmte gibt es im Vergleich zu der 2. Offenlage nur eine kleine Änderung. Ein Vorranggebiet für Windenergienutzung im Bereich Bohmte Nord musste um wenige Meter verkleinert werden, da es sonst zur Kollision mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 „Biogasanlage Bohmte-Nord“ gekommen wäre.

Herr Rehme macht deutlich, dass die von der Gemeinde Bohmte vorgetragenen Bedenken hinsichtlich Verringerung der Windenergieflächen oder Rohstoffgewinnung (Torf und Kies) keinerlei Änderungen bewirkt haben und vom Landkreis abgewogen wurden. Einzig möglich wäre ein Beschluss auf politischer Ebene, was aber nicht zu erwarten ist. Denkbar wäre un-

ter Umständen auch, dass es weitere Einwendungen geben könnte, die zu einer 4. Offenlage führen.

Abgesehen davon gäbe es eventuell die Möglichkeit einer entsprechenden Teilfortschreibung des RROP zu gegebener Zeit. In wie fern nicht betroffene Kommunen interessiert sind und sich hier beteiligen würden, ist jedoch völlig unklar.

Ein anderes mögliches Mittel könnte die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens sein. Hier wäre ein Gutachten erforderlich, welches die festgesetzten Vorkommen widerlegt. In besonders gelagerten Einzelfällen ist zu prüfen, ob ein raumbedeutsames Vorhaben von den Zielen der Raumordnung befreit werden kann.

Der Ausschuss Bauen und Planen nimmt die erläuternden Ausführungen zur Kenntnis. Die Verwaltung wird je nach Entscheidung des Verwaltungsausschusses eine mögliche Stellungnahme mit den besprochenen Sachverhalten anfertigen und fristgerecht einreichen.

zu 9 Bericht der Verwaltung

Frau Breford gibt einen Überblick über die Bauleitplanverfahren der Gemeinde Bohmte:

1. 109.1 Hafen Bohmte – kombinierter Massengut- und Containerhafen

Die 1. Änderung des BPlans Nr. 109 ist in der letzten Ratssitzung am 12.12.2024 als Satzung beschlossen worden. Die Bekanntmachung für Internet und Aushangkästen wird derzeit vorbereitet. Die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück, welches zeitgleich dem Inkrafttreten entspricht, ist für den 14.03.2025 vorgesehen.

2. BPlan Nr. 114 „Im Gänseorte“, Hunteburg

Der Bebauungsplan und die 23. Änderung sind am 13. Dezember 2024 im Amtsblatt bekannt gemacht und in Kraft getreten, die Ausschreibung zu den Planungsleistungen ist vorbereitet und wird in Kürze ausgeschrieben. Aufgrund der Erfahrungen zum Heidegrund wird mit der Ausschreibung zum Ende des Jahres gerechnet. Der Ortsrat Hunteburg hat sich im Übrigen für den Straßennamen „Heinrich-Tovar-Straße“ ausgesprochen.

3. BPlan Nr. 115 „Im Heidegrund“, Bohmte

Der Auftrag für die Planung der Erschließungsarbeiten ist Ende Januar 2025 durch die KSG an das Büro ibt, Osnabrück vergeben worden. Die Entwürfe werden in der kommenden Junisitzung 2025 hier im Ausschuss vorgelegt. Anschließend werden die Anlieger in einer Versammlung über die Planungen informiert.

4. BPlan Nr. 120 „Feuerwehrhaus Herringhausen“

Die Feuerwehr Herringhausen hat noch einmal den Wunsch geäußert, eine Alarmzufahrt und eine Zufahrt für private Pkw auf und von der K420 zu realisieren. Dies war Anlass für ein Gespräch mit dem zuständigen Fachdienst Straßen beim Landkreis Osnabrück. Hier sind zunächst weitere landkreisinterne straßenrechtliche Abstimmungen erforderlich. Die geplante Verschwenkung der Dübberortstraße auf die K420 wurde dabei positiv aufgenommen.

5. BPlan Nr. 127 „Einzelhandel und Wohnen Hunteburg Nord“

Die Planungen und Vorbereitungen schreiten gut voran, das Gebiet wird demnächst bodengutachterlich untersucht. Eine Abstimmung mit der NLStBV zur Zufahrtregelung findet in Kürze statt. Weiter wird momentan ein Kaufvertrag zur Übernahme der nordöstlichen Teilfläche durch die KSG erarbeitet. Die Planentwürfe werden weiter wie geplant zum III. Quartal 2025 erwartet.

6. BPlan Nr. 43, 8. Änderung „Erweiterung LIDL“, Bohmte

Die Vorentwurfsplanungen sind noch in der Erarbeitung und werden voraussichtlich in der kommenden Sitzung vorgestellt. Die Auftragsvergabe an das Planungsbürozeit ist aufgrund eines Wechsels in der Zuständigkeit bei LIDL verspätet erfolgt.

7. BPlan Nr. 122 „Biogasanlage Bohmte-Nord“

Nachdem der Rat am 12.12.2024 den vorhabenbezogenen BPlan beschlossen und die 29. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt hat, wurden die Planausfertigungen erstellt, unterzeichnet und am 14.02.2025 bekanntgemacht. Sie sind mit diesem Datum in Kraft getreten.

8. Außenbereichssatzung Nr. 6 „Am Bohmter Bach“

Der Rat hat ebenfalls in seiner Sitzung am 12.12.2024 die Außenbereichssatzung beschlossen, sie wurde am 14.12.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht und ist somit in Kraft getreten.

Herr Rehme ergänzt, dass nach jetzigem Kenntnisstand auch nicht mit einer Klage gerechnet wird.

9. Baugebiet „In der Oelinger Heide“

Aktuell sind 68 Baugrundstücke verkauft worden, reserviert sind 19 Grundstücke, einige stehen kurz vor Vertragsschluss. 15 Grundstücke sind noch frei.

Herr Rehme ergänzt, dass man mit dem Unterhaltungsverband in guten Gesprächen hinsichtlich der Herstellung des Umfelds des Regenrückhaltebeckens ist.

zu 10 Anträge und Anfragen

a) Frau Sundmäker möchte wissen, was derzeit auf dem Gelände der Gewächshäuser in Stirpe an der B51 passiert.

Herr Rehme antwortet, dass dort für die Realisierung des Kalten Nahwärmenetzes entsprechende Container aufgestellt wurden. Aufgrund der unglücklichen wirtschaftlichen Gesamtsituation hinsichtlich der enorm geringen Anschlusszahl soll eine Investition in die Altsiedlung ausgelotet werden.

b) Herr Gerding möchte wissen, wie es um das Seniorenwohnprojekt an der Leverner Straße hinter dem Schuhhaus Busch steht. Eine Entscheidung zum weiteren Vorgehen war für Ende 2024 vorgesehen.

Hierzu wird mitgeteilt, dass der Investor das Projekt zwischenzeitlich weiter vorantreibt. Die Baugenehmigung läge vor, man ist in intensiven Gesprächen. Mit Blick auf die schwierige internationale Marktlage, die Baukostensteigerung und besonders auf die Finanzierung bzw. Wirtschaftlichkeit/Förderung ist geplant, zum Ende des Jahres mit den Arbeiten zu beginnen, sofern die Rahmenbedingungen unverändert bleiben.

zu 11 Einwohnerfragestunde II

Eine ZuhörerIn ist als Gast anwesend. Fragen können nur von Einwohnern gestellt werden.



Thomas Gramke
Ausschussvorsitzender



Markus Kleinkauertz
Bürgermeister



Anne Breford
Protokollführerin