

Protokoll über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen und Planen

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 12.06.2025
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:31 Uhr
Ort, Raum: Stirpe-Oelingen, Gemeinschaftshalle Stirpe-Oelingen,
Am Schützenplatz 3, 49163 Bohmte

Anwesend:

stv. Vorsitzender

Dr. Joachim Solf

Ausschussmitglieder

Lars Büttner

Markus Helling

Waldemar Neumann (ab TOP 6)

Martin Schütz

Arnd Sehlmeier

Mathias Westermeyer

Grundmandat

Frank Mosel

Von der Verwaltung

Bürgermeister Markus Kleinkauertz

Anne Breford

Abwesend:

Thomas Gramke (entschuldigt)

Anne Paul (entschuldigt)

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 3 Feststellung der Tagesordnung
- 4 Genehmigung der Protokolle vom 6. März 2025 und vom 8. Mai 2025
- 5 Einwohnerfragestunde I
- 6 28. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 "Feuerwehrhaus Herringhausen" - erneute Plananerkennungs-, Abwägungs- und Verfahrensbeschlüsse (ordentliche Beteiligungsverfahren)
Vorlage: BV/140/2025

- 7** 35. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 "Dirtpark Bohmte" - Abwägungs-, Feststellungs- bzw. Satzungsbeschlüsse
Vorlage: BV/141/2025
- 8** 34. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Bremer Straße Mitte" - LIDL-Erweiterung Bohmte" - Plananerkennungs- und Verfahrensbeschlüsse frühzeitige Beteiligungen
Vorlage: BV/143/2025
- 9** Bericht der Verwaltung
- 10** Anträge und Anfragen
- 11** Einwohnerfragestunde II

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der stv. Ausschussvorsitzende Dr. Solf eröffnet die Sitzung und begrüßt alle anwesenden Ausschussmitglieder.

zu 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der stv. Ausschussvorsitzende Dr. Solf 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 der Protokolle vom 6. März 2025 und vom 8. Mai 2025

Das Protokoll über die Sitzung vom 6. März 2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	1

Das Protokoll über die Sitzung vom 8. Mai 2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	1

zu 5 Einwohnerfragestunde I

Ein Einwohner ist anwesend. Es werden keine Fragen gestellt.

zu 6 28. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 "Feuerwehrhaus Herringhausen" - erneute Plananerkennungs-, Abwägungs- und Verfahrensbeschlüsse (ordentliche Beteiligungsverfahren) Vorlage: BV/140/2025

Für den Neubau des Feuerwehrhauses wurden bereits am 22.09.2021 die Aufstellungsbeschlüsse für die 28. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 gefasst. Die frühzeitigen Beteiligungen wurden nach entsprechenden Beschlüssen am 05.10.2022 im Oktober/November 2022 durchgeführt. Nach personellen Engpässen in der Vergangenheit und vielen zu klärenden Sachverhalten konnten die umfangreichen Planungen erfreulicherweise wiederaufgenommen werden.

Bereits während der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 „Südliches Brookfeld“ und im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde die Einfahrtsituation mit Radwegekreuzung im Einmündungsbereich K420 Hunteburger Straße/Dübberortstraße als kritisch angesehen. Im Zuge des Endausbaus des Baugebiets, in dessen Verlauf auch ein Teil der Dübberortstraße verbreitert wurde, wurde beschlossen, die Einmündung in westliche Richtung mit einer Verswenkung zu verschieben. Hierfür muss mit der Bauleitplanung Baurecht geschaffen werden. Der Ausbau der Dübberortstraße im Zuge des Endausbaus des Baugebiets Südl. Brookfeld ist aus diesem Grund nicht vollendet worden. Der restliche Ausbau bis zur Einmündung ist parallel mit den Erschließungsarbeiten zum neuen Feuerwehrhaus geplant.

Zudem wurde aus den Reihen der Feuerwehr mehrfach der Wunsch geäußert, neben der Alarmausfahrt auf die K420 auch eine Zuwegung für private PkW zu realisieren. Nach mehreren Gesprächen mit den entsprechenden zuständigen Fachdiensten beim Landkreis Osnabrück ist es letztlich gelungen, eine Ortsdurchfahrt (OD-Stein) festzusetzen, so dass beide Zufahrten hergestellt werden können. Die aktuell an der Dübberortstraße beginnende Geschwindigkeit von 50 km/h wird dann bis zur Einmündung der Kampfstraße vorgezogen. Die Zuwegung von der Dübberortstraße auf das Feuerwehrgelände ist ebenfalls vorgesehen.

Die Planungen zum neuen Feuerwehrhaus sind zudem weiter vorangeschritten, so dass Gebäudestellung und -aufteilung, Parkplätze und Zufahrten geklärt werden konnten. Das Lärmschutzgutachten von Februar 2023 ist aufgrund der genannten Änderungen noch einmal angepasst worden. Im Ergebnis sind keine Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Es hat sich herausgestellt, dass nach neuesten Rechtsprechungen seltene Ereignisse dann vorliegen, wenn es durchschnittlich nur 10x im Jahr zu einem Ausrücken nachts kommt. Diese seltenen Ereignisse werden durch höhere Richtwerte anders behandelt. Der höhere Richtwert von 55 dB(A) wird hier nachts unterschritten.

Als weitere Verfahrensschritte werden aufgrund der wesentlichen Veränderungen der Straßenführung und damit einhergehende Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr und Anwohner die Plananerkennungsbeschlüsse erneut eingeholt. Wenn die Pläne gebilligt sind, können sie zur öffentlichen Auslegung (Veröffentlichung) veranlasst werden. Ebenso sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Herr Büttner bittet darum, die Gebäudeplanung auch den Mitgliedern im Feuerschutzausschuss vorzustellen.

Bgm. Kleinkauertz antwortet, dass die Planungen den Kameradinnen und Kameraden in der letzten Ortskommandositzung vorgestellt wurden. Diese sind positiv zur Kenntnis genommen worden. Eine Vorstellung im FOS im November ist darüber hinaus ebenfalls vorgesehen.

Beschluss:

Der Ausschuss Bauen und Planen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, die vorliegenden Planentwürfe zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 „Feuerwehrhaus Herringhausen“ anzuerkennen. Die Verwaltung soll weiter mit der Durchführung der formellen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu 7 35. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 "Dirtpark Bohmte" - Abwägungs-, Feststellungs- bzw. Satzungsbeschlüsse
Vorlage: BV/141/2025

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

Am 04.12.2024 hat der Verwaltungsausschuss die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach dem BauGB beschlossen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 15.01.2025. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen. Außerdem wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung in Kenntnis gesetzt und zu einer Stellungnahme bis zum 20.01.2025 aufgefordert.

Der Landkreis hat im Rahmen seiner Stellungnahme angeregt, statt einer öffentlichen Grünfläche eine Fläche für Sport- und Spielanlagen festzusetzen. Dieser Anregung wird gefolgt. Außerdem hat die Verkehrsgesellschaft Landkreis Osnabrück (VLO) sowie die Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht (LEA) darauf hingewiesen, dass bei dem östlichen Fuß und Radweg im Zufahrtbereich von der Straße „Am Schwaken Hofe“ ein Mindestabstand zu den Bahnschienen einzuhalten ist. Der Anregung wird ebenfalls gefolgt und der Fuß- und Radweg dahingehend angepasst.

Nach Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung des Bauleitplanentwurfs wurden alle Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB noch einmal für die Dauer von mind. 30 Tagen vom 25.03.2025 bis zum 30.04.2025 veröffentlicht. Innerhalb dieses Zeitraums bestand erneut für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine private Stellungnahme abgegeben, in der unter anderem die Führung des Radwegs und seine Einbindung in das übergeordnete Radwegesystem thematisiert wurden. Dieser Anregung konnte leider nicht entsprochen werden, da sich der Verlauf des Radwegs maßgeblich anhand des erforderlichen Abstands zum Bahnübergang an der Straße „Am Schwaken Hofe“, dem erhaltenen Baumbestand im Nordosten des Gebiets sowie den Nutzungsabsichten der Fläche für Sport- und Spielanlagen ergibt.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Da sich aus den vorgetragenen Stellungnahmen keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 126 „Dirtpark Bohmte“ ergeben haben, wird seitens der Verwaltung der Feststellungs- bzw. der Satzungsbeschluss empfohlen.

Beschluss:

Der Ausschuss Bauen und Planen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss und letztlich dem Rat, die Abwägungen in den vorliegenden Fassungen zu beschließen. Sodann sollte der Verwaltungsausschuss dem Rat empfehlen, die 35. Änderung des Flächennutzungsplans festzustellen und den Bebauungsplan Nr. 126 „Dirtpark Bohmte“ und die Begründung hierzu als Satzung zu beschließen. Die Abwägungen sollen Bestandteil der Beschlüsse werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu 8 34. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 "Bremer Straße Mitte" - LIDL-Erweiterung Bohmte" - Plananerkennungs- und Verfahrensbeschlüsse frühzeitige Beteiligungen
Vorlage: BV/143/2025

Der Verwaltungsausschuss hat am 11.09.2024 beschlossen, die 34. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Parallel dazu wird der Bebauungsplan Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“, 8. Änderung aufgestellt. Diese werden im zweistufigen „Regelverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer anschließenden mind. 30tägigen Veröffentlichung einschließlich einer Umweltprüfung aufgestellt.

Es bestehen konkrete Absichten den vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkt zu modernisieren. In diesem Zuge soll auch die Verkaufsfläche um rd. 270 m² auf rd. 1.312 m² (inkl. Windfang und Pfandraum) vergrößert werden. Das Bestandgebäude soll geringfügig in Richtung Süden um Lagerflächen erweitert werden. Die dadurch gewonnenen Flächen sollen anschließend zur Vergrößerung der Verkaufsfläche genutzt werden.

Entsprechend der Planungsziele soll für das Plangebiet ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmärkte“ festgesetzt werden. Die GRZ wird gemäß § 17 BauNVO (Orientierungswert für Obergrenzen) mit 0,8 festgesetzt, um eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung zu ermöglichen. Die Festsetzung zu den Höhen baulicher Anlagen werden aus der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Bremer Straße Mitte“ übernommen. Demnach ist die Traufhöhe auf 3,80 m und die Gebäudehöhe auf 9,00 m begrenzt.

Die Planvorentwürfe und die entsprechenden Anlagen liegen nun vor. Im jetzt anstehenden frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgt die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durch eine Bürgerversammlung. Außerdem werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung in Kenntnis gesetzt und zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Anschließend werden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft, gewertet und ggf. ins Plankonzept aufgenommen, um dann das formelle, sog. ordentliche Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Herr Büttner fragt, wie die Flächenerweiterung ohne Weiteres möglich ist. Bgm. Kleinkauertz begründet die Zulässigkeit mit Blick auf die Teilfortschreibung des RROP im Jahre 2010. Dieses soll sicherstellen, dass die Einzelhandelsentwicklung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung erfolgt. Dazu gehören auch die Berücksichtigung von Aspekten wie Flächeneffizienz, Verkehrsanbindung und die Schaffung von attraktiven Einkaufsmöglichkeiten vor Ort. Durch die Teilfortschreibung kann diese Grenze gezielt angehoben werden, ohne das gesamte Konzept neu aufzulegen.

Beschluss:

Der Ausschuss Bauen und Planen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, die Planvorentwürfe anzuerkennen und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch zu beschließen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahren entsprechend einzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu 9 Bericht der Verwaltung

Frau Breford berichtet wie folgt aus der Arbeit der Verwaltung:

1. Baugebiet „In der Oelinger Heide“

Aktuell sind 70 Bauplätze verkauft, 19 Grundstücke frei und 13 reserviert. Ein Grundstück wird für den Spielplatz freigehalten.

2. Überarbeitung alter Bebauungspläne

Die Verwaltung wurde beauftragt, ein Konzept zur Überarbeitung alter Bebauungspläne aufzustellen. Derzeit erfolgt eine Bestandsaufnahme aller bestehenden Bebauungspläne. Geltungsbereiche, Alter und Änderungsbedarfe werden analysiert. Dabei sind Bewertungskriterien wie Aktualität der Festsetzungen, Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen, Übereinstimmungen mit heutigen Anforderungen und auch die Wünsche der Öffentlichkeit und Politik aufgestellt worden. In der kommenden Sitzung sollen erste Ergebnisse hinsichtlich einer Priorisierung und einer Überarbeitungsstrategie vorgestellt werden. Dabei sollen auch Fragen wie Beteiligung und Kommunikation, die Integration neuer Planungsziele sowie die Zeit- und Ressourcenplanung ins Auge gefasst werden.

Bgm. Kleinkauertz ergänzt, dass diese Konzepterstellung und Ausarbeitung von der Verwaltung nicht mit dem vorhandenen Personal zu stemmen ist. Eine Aufstockung und /oder Hinzuziehung es Planungsbüros ist in jedem Fall erforderlich. Nachdem die Verwaltung den personellen und finanziellen Umfang darstellen wird, sollten die Mandatsträgerinnen und Mandatsträger im Rat über das weitere Vorgehen abwägen.

3. Nieders. Bauordnung (NBauO), Stellplätze: Umfrage Kommunalverfassungsbeschwerde

Mit der vergangenen Novelle der Nds. Bauordnung zum 01.07.2024 wurde bekanntermaßen die Pflicht zur Schaffung notwendiger Einstellplätze für Wohnbauvorhaben gestrichen (§ 47 NBauO). Hierbei gab es eine Vielzahl von Einwendungen von den Kommunen, darunter auch von der Gemeinde Bohmte. Ein vom NSGB und NST in Auftrag gegebenes Gutachten zur Bewertung der Frage der Konnexitätsrelevanz (verfassungsfrechtliche Einordnung) hat die Rechtsauffassung der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände (AGKSV) gestärkt.

Um ein größeres Bild über die finanziellen Folgen der Gesetzesänderung für die Kommunen zu geben und eine valide Einschätzung der Erfolgsaussichten von Verfassungsbeschwerden für einzelne Kommunen geben zu können, wurde darauf abzielend eine Umfrage gestartet. An dieser Umfrage wird die Gemeinde Bohmte teilnehmen. Auf der Grundlage des Gutachtens und der Ergebnisse der landesweiten Umfrage würde dann durch die Kanzlei ein Beschwerdeschriftsatz erstellt werden. Über die anteilige Kostenübernahme zwischen den beteiligten Verbänden und den betroffenen Kommunen wird noch abschließend beraten. Über den weiteren Verlauf wird weiter im Ausschuss Bauen und Planen informiert. Die Mitglieder des Ausschusses nehmen die Informationen zur Kenntnis.

BGM Kleinkauertz berichtet aus der Arbeit der Verwaltung wie folgt:

4. Baugebiet „Im Gänseorte“ (BPlan Nr. 114)

Die Vermarktung der Grundstücke soll zeitgleich ab September 2025 mit der Vermarktung der Grundstücke „Im Heidegrund“ (BPlan Nr. 115) durchgeführt werden. Die Grundstückskaufpreise für „Im Gänseorte“ werden dann anhand der Kosten im Baugebiet „Im Heidegrund“ vergleichbar kalkuliert. Die Grundstücksinteressenten in Hunteburg können sich mit einer vorvertraglichen Vereinbarung („Letter of intent“) rechtsverbindlich ein Grundstück sichern.

Herr Mosel möchte wissen, ob die Interessentenliste entsprechend voll wäre und ob man das Baugebiet im Bereich „Hinter dem Busche“ noch im Auge hätte.

Bgm. Kleinkauertz betont, dass das Interesse seit der Akquise auf dem Ponymarkt gestiegen ist und man derzeit vorrangig das Wohnbaugebiet am geplanten Edeka-Markt entwickelt (BPlan Nr. 127). Mit Blick darauf hätte man in Hunteburg mittelfristig in drei Baugebieten Grundstücke im Angebot.

Herr Helling erkundigt sich noch einmal nach der wasserwirtschaftlichen Planung des Regenrückhaltebeckens (RRB) im Baugebiet „Im Gänseorte“.

Frau Breford und Bgm. Kleinkauertz bestätigen, dass die gesamte Konzeption und Dimensionierung hier noch zu erbringen ist. Beim Bohmter Baugebiet „Im Heidegrund“ ist dies seinerzeit bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 85 „Am Heideweg“ im Jahr 2003 erfolgt. Ein zügiges Verfahren wird angestrebt.

Herr Dr. Solf möchte wissen, ob es Vergabekriterien gibt.

Frau Breford verneint dies, es wird nach wie vor nach Eingang der Bewerbungen eingeladen und vergeben.

zu 10 Anträge und Anfragen

1. Herr Büttner fragt nach dem Sachstand zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens im Baugebiet „In der Oelinger Heide“.

Bgm. Kleinkauertz berichtet, dass es zwischenzeitlich Absprachen mit dem Wasserverband gibt, das Becken mit Aushub aufzufüllen und wie ursprünglich geplant herzustellen. Hierzu wird eine schriftliche Vereinbarung vorbereitet; die Fertigstellung soll mit dem Endausbau erfolgen.

2. Herr Dr. Solf bittet um Auskunft, wie viele Angebote für die Ausschreibung zum Projekt „Innovatives Wohnen an der Beethovenstraße“ eingegangen sind.

Bgm. Kleinkauertz berichtet, dass drei potentielle Investoren die Bewerbungsunterlagen angefordert haben, aber bis dato noch kein Angebot vorliegt. Fristende ist der 27.06.2025.

zu 11 Einwohnerfragestunde II

Es werden keine Fragen gestellt.

gez.

Dr. Joachim Solf
Stv. Ausschussvorsitzender



Markus Kleinkauertz
Bürgermeister



Anne Breford
Protokollführerin