



Ohne, den 27.02.2021

Gemeinde Ohne, Wettringer Str. 8, 48465 Ohne

### **Sitzung des Rates der Gemeinde Ohne - öffentlich – in digitaler Form**

Sitzungsdatum: Dienstag, 23.02.2021

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr

Sitzungsende: 20:45 Uhr

#### **Anwesende Mitglieder des Gemeinderats:**

Bürgermeisterin Charlotte Ruschulte

1. stellv. Bürgermeister Gerd Nibbrig

2. stellv. Bürgermeister Heinz Brameier

Ratsherr Stefan Schulte-Übbing

Ratsherr Rainer Büter

Ratsherr Dieter Bütergerds

Ratsfrau Manuela Schohaus

Ratsherr Johann Wilbrand

Ratsfrau Laura Butz (entschuldigt; nicht anwesend)

Herr Jens Wolters (GGB) als Sachverständiger

Zuhörer: 8 Personen

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentliche Sitzung**

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
3. Ergänzungen zur Tagesordnung und/oder Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung des Protokolls vom 08.02.2021
5. Geschäftliche Mitteilungen
6. Einwohnerfragestunde nach § 62 (1) NKomVG (Anregungen und Anfragen der Zuschauer)

7. Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Plangebietsfläche Wohnen an der Haddorfer Straße – hier: Aufstellungsbeschluss
8. Anregungen und Anfragen der Ratsmitglieder
9. Schließung der Sitzung

### **Nichtöffentliche Sitzung**

1. Eröffnung der Sitzung
2. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 02.12.2020
3. Geschäftliche Mitteilungen
4. Grundstücksangelegenheiten
5. Vergaben
6. Anfragen und Anregungen der Ratsmitglieder
7. Schließung der Sitzung

### **Öffentliche Sitzung**

#### **1. Eröffnung der Sitzung**

Bürgermeisterin Charlotte Ruschulte eröffnet die Sitzung mit einer kurzen Begrüßung der Anwesenden (Ratsmitglieder, Jens Wolters von der GGB (Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft Landkreis Grafschaft Bentheim mbH) und Zuhörer/innen).

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

Bürgermeisterin Charlotte Ruschulte stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Rates fest.

#### **3. Ergänzungen zur Tagesordnung und/oder Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wurde einstimmig in offener Abstimmung genehmigt

#### **4. Genehmigung des Protokolls vom 08.02.2021**

Ratsfrau Schohaus erklärt im Nachgang zur letzten Sitzung (Geschäftliche Mitteilungen), dass das Stromkabel von Samern in Richtung Hermeling noch dieses Jahr durch die Stadtwerke verkabelt (unterirdisch verlegt) werden soll.

Das Protokoll vom 08.02.2021 wird in offener Abstimmung mit 8 Ja Stimmen genehmigt.

#### **5. Geschäftliche Mitteilungen – vorgetragen von Bgm. Ruschulte**

- Eine Schachtabdeckung in der Straße Am Tor ist defekt und wird ausgebessert

- Das „Grüne Ortsschild OHNE“ am Bentheimer Diek wurde widerrechtlich entfernt. Bgm. Ruschulte meldet es der Samtgemeinde (Samtgemeindeverbindungsstraße).
- Die Besuche der Gemeinde zu den Geburtstagen entfallen derzeit wegen der Beschränkungen in der Corona-Pandemie und sollen nachgeholt werden.
- Zur Kommunalwahl 2021 soll in Ohne eine Plakatwand aufgestellt werden. In der Samtgemeinde Schüttorf wird angedacht, wie derzeit in der Stadt Bad Bentheim, dass nur an der Plakatwand Wahlwerbung veröffentlicht werden soll. Bgm. Ruschulte regte an, den bisherigen Standort der Plakatwand in Ohne zu überdenken,

## **6. Einwohnerfragestunde nach § 62 (1) NKomVG (Anregungen und Anfragen der Zuschauer)**

- Werner Meyer bemängelte die „langen Links“ bei der Veröffentlichung der Ratsprotokolle auf der Gemeindefwebseite [www.ohne.de](http://www.ohne.de).
- Werner Meyer fragte an, was an der Gemeindegrenze (Haddorfer Str.) für Bauarbeiten stattfinden
- Werner Meyer teilte mit, dass Autofahrer um die Verkehrsinsel fahren, wenn ein Bus an der Haltestelle an der Schüttorfer Straße (FR Schüttorf) hält (Verkehrssicherheit).

## **7. Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Plangebietsfläche Wohnen an der Haddorfer Straße – hier: Aufstellungsbeschluss**

Bgm. Ruschulte erläuterte die Entwicklung in der Bauleitplanung in der Gemeinde Ohne in den letzten Jahren. Das zuvor angedachte Baugebiet am Bentheimer Diek war u.a. aufgrund der Immissions-Problematik nicht zu realisieren. Insoweit ist die Fläche an der Haddorfer Straße in das Interesse der Bauleitplanung gerückt.

Bgm. Ruschulte erteilt Jens Wolters von der GGB das Wort.

Jens Wolters erläutert die Immissions-Problematik, die in einem Dorfgebiet den Wert 15 nicht überschreiten darf und in einem Wohngebiet den Wert von 10 nicht überschreiten darf. An der Haddorfer Straße liegt der Wert unter 10.

Die Fläche ist ein Kompromiss zwischen der Immissions-Problematik und der „städtebaulichen Entwicklung“.

Jens Wolters legte eine Karte über die Immissions-Entwicklung (Stand 2018) vor. Danach legte er eine Luftbildaufnahme mit einer Einzeichnung des möglichen Baugebiets an der Haddorfer Str. vor. Der Zugang ist von der Straße „Schürkamp“ angedacht.

Es sind nach derzeitigem Planungsstand 12-15 Bauplätze je nach Zuschnitt der Grundstücke möglich (600 – 875 m<sup>2</sup>) auf der ca. 1,2 ha großen Fläche.

Kostentechnisch können ggfs. eine Abbiegespur und ein Lärmschutzwall hinzukommen.

Die GGB wird die Entwicklung des Baugebiets begleiten und will ohne Verlust aus der Entwicklung herausgehen.

Die mögliche Dauer des Planungsverfahrens bis zum Baubeginn gab Jens Wolters mit 1 ½ - 2 Jahren an. Die GGB plant nach den Vorgaben der Gemeinde Ohne.

Bgm. Ruschulte eröffnete die Beratung und ließ auch Fragen von den zugeschalteten Zuhörern zu:

- Robin Weßeling fragte nach der räumlichen Ausrichtung des Baugebiets auf der Fläche.
- Ratsherr Wilbrand erkundigte sich nach der möglichen Abholspur (Kosten). Jens Wolters teilte mit, dass eine Abbiegerspur mit 250.000 € (Schätzwert) einzupreisen sei. Bei einem Zugang von der Haddorfer Str. wäre diese mit Sicherheit einzuplanen. Die Absprachen, ob eine Abbiegerspur an der Straße Schürkamp benötigt wird, ist mit den zuständigen Stellen zu klären.
- Ratsfrau Schohaus erkundigte sich nach dem Zugang zur restlichen landwirtschaftlichen Fläche.
- Denise Verwold erkundigte sich nach der Dauer des Verfahrens bis zum Baubeginn. Jens Wolters verwies auf den Zeitraum von 1 ½ - 2 Jahren.
- Werner Meyer fragte nach einer möglichen Erweiterung des Baugebiets nach. Jens Wolters hielt dieses für „planungsrechtlich“ schwierig.
- Robin Weßeling fragte nach der Anzahl der Bauplätze und Beschränkungen des Erwerberkreises. Jens Wolters erklärte, dass die Gemeinde Ohne den Bauplatzerwerberkreis auf Einwohner aus Ohne u.a. beschränken könne. Das Baugebiet solle der Eigenentwicklung der Gemeinde Ohne dienen und nicht als Baugebiet für Nachbargemeinden dienen.
- Manuela Schohaus fragte nach, ob Mietwohnungsbau (analog des Baugebiets „Tappenfeld“ in Samern möglich ist) und wie das Vergabeverfahren beabsichtigt ist. Jens Wolters erklärte, die Ausgestaltung des Bebauungsplans (was soll zulässig sein) und das Vergabeverfahren liegt in der Hand der Gemeinde Ohne.
- Janna Hermeling erkundigte sich nach dem möglichen Vergabeverfahren der Bauplätze.

Bgm. Ruschulte beendete die Beteiligung der Zuhörer an der Beratung.

Jens Wolters erläuterte, dass mit dem Aufstellungsbeschluss die öffentliche Beteiligung eingeleitet werde.

- 1. Stellv. Bgm. Nibbrig verwies auf die Einbindung der Samtgemeinde Schüttorf (a) Verwaltung = Unterstützung bei der Planung // b) Politik/ Samtgemeinderat = Änderung des Flächennutzungsplans bezüglich der betroffenen Flächen).
- Aus der Mitte des Gemeinderats (Ratsfrau Schohaus, Ratsherr Wilbrand, 2. Stellv. Bgm. Brameier, Ratsherr Büter) wurden Fragen zur Erhebung von Immissionsdaten und zur Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im Umkreis des Baugebiets gestellt.

Jens Wolters erklärte, dass die letzten Zahlen in Sachen Immission 2018 erhoben wurden. Hier würde ein neues Gutachten erforderlich sein. Die betroffenen Landwirte würden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes befragt werden.

Eine normale Betriebsentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe dürfte dem Baugebiet nach Einschätzung von Jens Wolters nicht entgegenstehen.

Nach Beratung stimmte der Gemeinderat in offener Abstimmung einstimmig dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet an der Haddorfer Straße“ zu.

## **8. Anregung und Anfragen der Ratsmitglieder**

Keine Anregungen und Anfragen

## **9. Schließung der Sitzung**

Mit einem Dank an die Anwesenden schließt Bgm. Charlotte Ruschulte den öffentlichen Teil der Ratssitzung um 20:45 Uhr.

Charlotte Ruschulte  
(Bürgermeisterin)

Gerd Nibbrig  
(1. stellv. Bürgermeister (Protokollführer))