



# Stadt Visselhövede

## N i e d e r s c h r i f t

### über die 30. Sitzung des Bauausschusses am 03.12.2024 in der Mensa der OBS, Lönstraße

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 19:08 Uhr

#### TeilnehmerInnen:

##### **Vorsitzender**

Ratsherr Herr Dominik Oldenburg

##### **Ratsmitglieder**

Ratsherr Herr Eckhard Langanke

##### **Stv. Vorsitzender**

Ratsherr Herr Hartmut Wallin

##### **Mitglieder des Ausschusses**

Ratsherr Herr Henning Cordes

Ratsherr Herr Jan Husmann entsch.

Ratsherr Herr Michael Meyer

Ratsherr Herr Marc Puschmann

Ratsherr Herr Michael Senkbeil

Ratsherr Herr Henning Vollmer Vertr.f. Herrn Husmann

##### **Beratendes Mitglied**

Seniorenbeirat Herr Klaus-Dieter Burmester

##### **Verwaltung**

Verw.-Ang. Herr Daniel Böhmer

Verw.Ang. Herr Markus Czysty zu TOP 5

Verw.-Ang. Frau Ute Flammann Protokollführerin

Verw.Ang. Herr Heiko Grünhagen

Verw.Ang. Herr Martin Hellberg

Bürgermeister Herr André Lüdemann

##### **Gäste**

Fa. PGN, Frau Möller

##### **Presse**

Rotenburger Kreiszeitung

##### **Zuhörer**

9 Personen

#### Vorl. Nr. TOP Tagesordnung öffentlicher Teil

	1	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit
	2	Feststellung der Tagesordnung
	3	Einwohnerfragestunde max. 15 Min. (bei Bedarf)
	4	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.10.2024
213-2024	5	Konzeptvorstellung Grundschule Jeddigen-Beschlussfassung

214-2024	6	61. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Reitsport“, Neu Bretel a) Entscheidung über Stellungnahmen i.R.d. frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB b) Auslegungsbeschluss
215-2024	7	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 Neu Bretel "Sondergebiet Reitsport" a) Entscheidung über Stellungnahmen i.R.d. frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB b) Auslegungsbeschluss
	8	Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder (bei Bedarf)
	9	Einwohnerfragestunde max. 15 Min. (bei Bedarf)
	10	Nächste Sitzung geplant: 21.01.2025
	11	Schließung der Sitzung / Beginn des nicht öffentlichen Teils der Sitzung (bei Bedarf)

## Öffentlicher Teil

### **1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit**

Herr Oldenburg eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung der anwesenden Ausschussmitglieder und die Beschlussfähigkeit fest.

Der TOP 5 „Vorstellung des Gesamtkonzeptes der Grundschule Jeddigen“ wird gemeinsam mit dem Schulausschuss behandelt.

### **2. Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

### **3. Einwohnerfragestunde**

Kein Bedarf

### **4. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 22.10.2024**

Die Niederschrift der Sitzung vom 22.10.2024 wird mit 5:0:2 Stimmen genehmigt.

213-2024

### **5. Konzeptvorstellung Grundschule Jeddigen-Beschlussfassung**

Herr Lüdemann äußert einleitend, dass der Schulausschuss in gleichem Maße wie der Bauausschuss von der Thematik betroffen sei. Heute sollen die Ergebnisse aus den Sitzungen des Arbeitskreises vorgestellt werden. Zudem soll ein Beschluss gefasst werden, um eine gute Grundlage zu schaffen, das gesetzte Ziel in 2025/2026 zu erreichen.

Herr Czasty von der Verwaltung erläutert das aktualisierte Gesamtkonzept für die Sanierung der Grundschule in Jeddigen und den Anbau. In den vergangenen Wochen wurden vom „Arbeitskreis Grundschule Jeddigen“ verschiedene Ideen diskutiert und erarbeitet, wie die Einrichtung einer 2-zügigen Grundschule im Ganztagesbetrieb mit rd. 180 SuS (8 Klassen à 26 Kinder) in Jeddigen aussehen könnte. Das vorliegende Konzept wurde weitgehend an das für die Grundschule Wittorf erstellte Konzept angepasst. Die Detailplanung kann natürlich noch festgelegt werden, so Herr Czasty.

Im Anschluss an die Vorstellung des Gesamtkonzeptes berichtet Herr Böhmer über eine Ortsbegehung einer neuen 3-zügigen Schule mit 12 Klassenräumen à ca. 65qm in Lauenbrück am 21.11.2024, deren Konzeption insgesamt als Muster (u.a. wegen der Modulbauweise, Raumaufteilung, Ausstattung Energie, Belüftung usw.) berücksichtigt werden könnte. Hier wurde ein Generalunternehmer beauftragt. Vor der Ausschreibung wurde ein äußerst detailliertes funktionelles Leistungsverzeichnis unter Mitwirkung aller

Betroffenen erstellt (z.B. Schulleitung, Lehrkräfte, Hausmeister, EDV).

Während und nach den Präsentationen werden insbesondere folgende Punkte / Fragen von den Ausschussmitgliedern und der Verwaltung angesprochen bzw. diskutiert:

Ziele des Arbeitskreises: Synergien schaffen mit einem sinnvollen städtischen Gesamtkonzept (z.B. Schülertransport), der Altbestand soll teilweise erhalten bleiben, z.B. der historische Giebel, und insgesamt der Dorfschulcharakter. Eine Prüfung der zu erhaltenden Bausubstanz und der Nutzung des bestehenden Schulgebäudes soll erfolgen. Der Dorfschul- und Ortsbildcharakter sollen erhalten bleiben, die Bauweise / der Stil soll Moderne und Tradition kombinieren, moderne pädagogische Konzepte umgesetzt werden. Geschätzte Gesamtkosten: ca. 5,7 Mio €.

Kritik / Wunsch aus dem Ausschuss: Erhaltenswerte Bausubstanz wirklich erhalten!

Es soll Bewegungszonen und Kommunikationsflächen geben, breite Flure mit direkten Zugängen zu den Klassenzimmern, die wiederum mit einem Gruppenraum verbunden sind offene Lernlandschaften, große hochwertige und pädagogisch wertvolle Außenanlage mit Schulgarten.

Der Anbau soll in Modulbauweise erfolgen, ein großer Vorteil ist hier die Schnelligkeit beim Aufbau.

Der Schulbetrieb soll während der Bauphase nicht gestört werden, Containerlösung im Bedarfsfall.

Standorte Bushaltestelle, Bring- und Abholstellen für PKW, Mitarbeiterparkplätze

Verbindungsstrakt zwischen Alt- und Anbau herstellen (z.B. einen Wintergarten) und Schaffung von drei Zuwegungen.

Die Art des Daches z.B. kann zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden (Flachdach, Satteldach).

Auftragsvergabe komplett an einen Generalunternehmer, d.h. für Anbau und auch für die Kernsanierung? Vorteil: alles aus einer Hand. Dieser Punkt wird noch genau geklärt.

Größe der Klassenräume: 50 – 60 qm ausreichend? Grundlage der Kalkulation? Hier besteht noch weiterer Klärungsbedarf. Die Schulleitung spricht sich klar für größere Klassenräume aus.

Ausschreibungsprozess kann zügig erfolgen, hängt davon ab, wie einig sich alle Beteiligten sind. Er muss nur korrekt ablaufen.

Welche Baumaterialien sollen eingesetzt werden (Holzmodul, Holzhybrid, Beton). Was ist am nachhaltigsten, am längsten haltbar und ökologisch am besten?

Der Ausschuss beschließt wie folgt:

**An der Grundschule in Jeddigen soll analog der vorgestellten Planung ein Schulneubau in Modulbauweise entstehen. Die Verwaltung wird beauftragt, folgende nächste Schritte in die Wege zu leiten:**

- 1. Eine Bauvoranfrage zur geplanten Maßnahme soll beim LK ROW eingereicht werden.**

Ja 6 Nein 1 Enthaltungen 0

2. **Die von der Verwaltung präsentierten Vorentwürfe zum Neubau einer Grundschule in Jeddigen sollen als Grundlage weiterverwendet werden.**

Ja 6 Nein 1 Enthaltungen 0

3. **Baugrunduntersuchungen für einen möglichen Neubau sollen beauftragt werden.**

Ja 6 Nein 1 Enthaltungen 0

4. **Die Errichtung der neuen Grundschule in Jeddigen soll an einen Totalunternehmer (Planung + Bau) und unter Einbeziehung von Rechtshilfe (Fachanwalt) vergeben werden.**

Ja 5 Nein 1 Enthaltungen 1

214-2024

**6. 61. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Reitsport“, Neu Bretel**  
**a) Entscheidung über Stellungnahmen i.R.d. frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

**b) Auslegungsbeschluss**

Frau Möller vom Planungsbüro PGN erläutert anhand einer PP-Präsentation, die allen Ausschussmitgliedern und auch öffentlich vorliegt, alle Beschlussempfehlungen und Stellungnahmen der einzelnen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Reitsport“, Neu Bretel. Im dörflich geprägten Plangebiet im Außenbereich ist bereits eine Reitsportnutzung sowie ein Wohnhaus vorhanden. Im östlichen Bereich ist der Bau einer Reithalle geplant. Die öffentliche Auslegung ist erfolgt, die eingegangenen und ausgewerteten Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden von Frau Möller erläutert.

Der Bauausschuss beschließt die Stellungnahmen zu 1. (Lkr. ROW.) ,2. (Landwirtschaftskammer) und 4. (Telekom) sowie zu 5. (LGLN) und 6. (Öffentlichkeit) mit jeweils 7:0:0 Stimmen.

Der Ausschuss beschließt jeweils zu a) und b):

- a) **Die in der Anlage zur Vorlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Reitsport“, Neu Bretel, werden nach eingehender Prüfung unter Zugrundelegung des in den jeweiligen Anlagen zu den Sitzungsvorlagen angegebenen Sachverhalts beraten und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander als Stellungnahmen und somit als Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen, nachdem es ausreichend Gelegenheit zur Erläuterung gab. Die vorgesehenen Beschlüsse sollen umgesetzt werden. Die Entwurfsfassung ist entsprechend zu ergänzen.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0

- b) **Dem dann vorliegenden Entwurf der 61. Änderung des**

Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Reitsport“, Neu Bretel, mit Begründung wird zugestimmt. Der Entwurf inkl. Begründung und vorliegendem Bodengutachten sowie umweltrelevanten Stellungnahmen / Unterlagen sollen Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sein. Diese soll gleichzeitig erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB hierüber zu unterrichten und um Stellungnahme zu bitten.

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0

215-2024

**7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 Neu Bretel "Sondergebiet Reitsport" a) Entscheidung über Stellungnahmen i.R.d. frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB b) Auslegungsbeschluss**

Die Vertreterin vom Planungsbüro PGN erläutert alle Beschlussempfehlungen und Stellungnahmen der einzelnen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 Neu Bretel „Sondergebiet Reitsport“, die denen zum Flächennutzungsplan im Wesentlichen entsprechen.

Der Bauausschuss folgt den Beschlussempfehlungen zu 1 6 mit jeweils 7:0:0 Stimmen.

Der Ausschuss beschließt einzeln zu a) und b):

**a) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 Neu Bretel „Sondergebiet Reitsport“, werden nach eingehender Prüfung unter Zugrundelegung des in den jeweiligen Anlagen zu den Sitzungsvorlagen angegebenen Sachverhalts beraten und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander als Stellungnahmen und somit als Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen, nachdem es ausreichend Gelegenheit zur Erläuterung gab. Die vorgesehenen Beschlüsse sollen umgesetzt werden. Der Bebauungsplan und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0

**b) Dem dann vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 Neu Bretel „Sondergebiet Reitsport“ mit Begründung wird zugestimmt. Der Entwurf inkl. Begründung und vorliegendem Bodengutachten sowie umweltrelevanten Stellungnahmen / Unterlagen sollen Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sein. Diese soll gleichzeitig erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB hierüber zu unterrichten und um Stellungnahme zu bitten.**

Ja 7 Nein 0 Enthaltungen 0

### **8. Mitteilungen der Verwaltung und Anfragen der Ausschussmitglieder**

Mitteilungen und Anfragen gibt es u.a. wie folgt:

Auf die Frage von Herr Cordes zu nötigen Straßenauffüllungen in der Friedrich-Freudenthal-Str. antwortet Herr Böhmer, dass solche Maßnahmen nach Beendigung der Baumaßnahmen in der Großen Straße / Soltauer Straße erfolgen.

Auf die Frage zur Fertigstellung des Gehwegs im Baustellenbereich Große Straße, erwidert Herr Böhmer, dass die Bordanlage fertiggestellt sei und der Gehweg noch vor Weihnachten fertig sein wird.

Herr Lüdemann macht auf die vom Bauhof vorgenommene Gehwegverbreiterung bei den Visselseen aufmerksam.

### **9. Einwohnerfragestunde**

Kein Bedarf

### **10. Nächste Sitzung geplant: 21.01.2025**

Zur Kenntnis genommen

### **11. Schließung der Sitzung / Beginn des nicht öffentlichen Teils der Sitzung**

Herr Oldenburg schließt den öffentlichen Teil um 18:52 Uhr und eröffnet den nicht öffentlichen Teil.

Dominik Oldenburg  
Vorsitzender

André Lüdemann  
Bürgermeister

Ute Flammann  
Protokollführerin