

**Stadt Hessisch Oldendorf**  
**Fachbereich III**

zuständig: Martina Kexel

Az.: FBIII kex-por

Vorlage-Nr.	106/2024
öffentlich	X
nichtöffentlich	
Datum	24.10.2024

**Beschlussvorlage**

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	TOP
Ortsrat Großenwieden	21.11.2024	
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	28.11.2024	
Verwaltungsausschuss	04.12.2024	

**Punkt: Bebauungsplan Nr. 10 „Am Kiesgrubenweg“, Ortsteil Großenwieden**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Kiesgrubenweg“, Ortsteil Großenwieden, gemäß § 2 BauGB, wird gefasst.
2. Der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 10 „Am Kiesgrubenweg“, Ortsteil Großenwieden, wird gefasst.
3. Der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 10 „Am Kiesgrubenweg“, Ortsteil Großenwieden, wird gefasst.
4. Der Ortsrat Großenwieden wird gemäß § 94 NKomVG zur Vorlage angehört.

**Sachdarstellung:**

Seit der Gründung im Jahr 1895 betreibt der Schützenverein Großenwieden den Schießsport und pflegt das Schützenbrauchtum.

Zu Beginn der Vereinsgeschichte traf man sich in den Sälen der ortsansässigen Gastronomen, im Keller des Feuerwehrhauses und ab dem Jahr 1998 im neuen Vereinsheim „Am Kiesgrubenweg“.

Leider entwickelte sich das Vereinsleben ab den frühen 2000er Jahren nicht wie erwartet. Durch einen nicht unerheblichen Mitgliederschwund einerseits und dem zu bedienenden Baukredit für den Neubau andererseits wurde der Vereinshaushalt erheblich belastet und führte Ende 2015 zur Insolvenz.

Engagierte Mitglieder gründeten daraufhin mit ihrem Privatvermögen eine Betreiber-gesellschaft, die „Schützenhaus Großenwieden UG (haftungsbeschränkt)“, mit dem Ziel, die Immobilie „Schützenhaus“ zu erwerben, sie zu vermieten sowie damit zusammenhängende Dienstleistungen einzubringen.

Laut Selbstauskunft war die Motivation der Betreibergesellschaft, dem Verein den Verbleib am Standort weiterhin zu ermöglichen. Dieses Ziel konnte erreicht werden: ohne Unterbrechung konnte der Verein seine satzungsgemäßen Aufgaben, nämlich verschiedene Disziplinen des Schießsports und das Schützenbrauchtum mit dem Spielmannszug im Vereinsheim erfüllen.

Bis zur Änderung der Niedersächsischen Versammlungsstättenverordnung (Anfang 2022) war die regelmäßige Vermietung der Räumlichkeiten für Veranstaltungen aller Art eine sichere Einnahmequelle für die Betreibergesellschaft.

Seit 2022 dürfen nur noch 3 Veranstaltungen, nach vorheriger Genehmigung, mit bis zu 200 Personen stattfinden. Diese Einschränkung ist mit einem erheblichen Einnahmerückgang verbunden.

Aus wirtschaftlichen Gründen sieht sich die Betreibergesellschaft daher nun gezwungen, die Gesamtimmobilie zu veräußern. Die Veräußerung erfolgt jedoch unter der Voraussetzung, dass der künftige Eigentümer dem Verein ein Bleiberecht auf dem Gelände und in Teilen des Gebäudes einräumt.

Auf eine im Internet eingestellte Annonce gingen zahlreiche Anfragen ein. Alle Kaufinteressenten sehen die Kombination zwischen gewerblicher und vereinsorientierter Nutzung als machbar an.

Die Stadt Hessisch Oldendorf würdigt das Engagement der Betreibergesellschaft und möchte ihre Bemühungen unterstützen, da

1. aktive Dorfgemeinschaften und lebendige Vereine maßgeblich zur Lebensqualität im ländlichen Bereich beitragen, und
2. ein drohender Leerstand einer Bestandsimmobilie im Außenbereich, mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das nähere und erweiterte Umfeld, dringend vermieden werden muss.

Die für den Schützenverein ideale Lage außerhalb von Großenwieden wirkt sich für die angefragten gewerblichen Nutzungen, für die künftige Nutzungskombination, erheblich nachteilig aus: der hier in Rede stehende Standort ist aktuell nach § 35 BauGB- Bauen im Außenbereich- zu beurteilen. Zulässig sind nur die sogenannten privilegierten Vorhaben, zu denen allgemein-gewerbliche Nutzungen nicht gehören.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes können unter Beachtung aller öffentlicher Belange, wie beispielsweise wasserrechtliche, naturschutzrechtliche und bauordnungsrechtliche sowie sonstige planungsrechtliche Belange, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungskombination von gewerblicher und vereinsorientierter Nutzung in der Bestandsimmobilie geschaffen werden.

**Umweltrelevanz:**

Die Umweltbelange werden im Rahmen der Bauleitplanung gemäß den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und der einschlägigen Fachgesetze berücksichtigt. Für das Vorhaben ist ein Umweltbericht zu erstellen.

**Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Ausreichende Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Kostenstelle	Sachkonto	Bezeichnung		
3303010	443102	Bebauungspläne inkl. ihrer Sicherung Geschäftsaufwend., Bekanntmachungen		
Haushaltsansatz	Bisher verausgabt	Summe erteilter Aufträge	Verfügbare Restmittel	Jährliche Folgekosten
15.000,00 €	4.611,26 €	0,00 €	10.388,74 €	0,00 €

Projektkosten werden eingehalten.

Projektkosten werden nicht eingehalten.

Begründung:

Oenelcin  
Bürgermeister

SachbearbeiterIn/ FBL/Stab	GB	FDL Finanzen	FBL I

**Anlagen:**

Auszug aus dem ALK: Lage im Raum und vorläufiger Geltungsbereich