



NIEDERSCHRIFT
über die 6. Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Am Ohmberg
-Öffentliche Sitzung-

Versammlungsleiter:	Wand, Karl-Josef	Bürgermeister	
Teilnehmer(innen):	Aurin, Jens	Gemeinderat	entschuldigt
	Böhme, Rüdiger	Gemeinderat	
	Eisenbarth, Tobias	Gemeinderat	
	Helbing, Steffan	Gemeinderat	
	Hetke, Jeanette	Gemeinderätin	
	Höche, Pascal	Gemeinderat	bis TOP 7
	Hoffmann, Olaf	Gemeinderat	
	Mollnau, Christian	Gemeinderat	bis TOP 13
	Rhode, Maria	Gemeinderätin	
	Richardt, Hermann	Gemeinderat	
	Schmidt, Robin	Gemeinderat	
	Schwarzer, Oliver	Gemeinderat	
	Steinecke, Heiko	Gemeinderat	
	Tischer, Matthias	Gemeinderat	
	Watterott, Thomas	Gemeinderat	entschuldigt
	Zinke, André	Gemeinderat	

Gäste: -

Protokollführung: Böhme, Elisabeth

Sitzungsort: OT Großbodungen, Fleckenstraße 49, großer Sitzungssaal

Datum: 13.11.2024 **Beginn:** 18:00 Uhr **Ende:** 19:48 Uhr

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung
2. Feststellen der ordentlichen Ladung, Anwesenheit, Beschlussfähigkeit
3. Bestätigung der Tagesordnung gemäß § 35 ThürKO
4. Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 5. Sitzung vom 09.10.2024 nach dem vorliegenden Entwurf
5. Erster Nachtragshaushalt der Gemeinde Am Ohmberg für das Haushaltsjahr 2024
 - 5.1 Beschluss 1. Nachtragshaushaltsplan/-haushaltssatzung der Gemeinde Am Ohmberg nebst Anlagen für das Haushaltsjahr 2024
 - 5.2 Beschluss des Finanzplans zum ersten Nachtragshaushalt der Gemeinde Am Ohmberg für das Haushaltsjahr 2024
6. Grundsatzbeschluss zur Durchführung der geförderten Maßnahme „Fassadensanierung beim Gebäude Gaststätte Hauröder Klippen“ im OT Hauröden
7. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schwarzer Weg“ OT Hauröden nach § 31 Abs. 2 BauGB
8. Forstwirtschaftsplan 2025

9. Grundsatzbeschluss zur Errichtung eines Multifunktionsgebäudes durch Sanierungs-/Erweiterungsbaumaßnahmen am Standort Kirchblick 16 im OT Großbodungen
 - 9.1 Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Errichtung eines Multifunktionsgebäudes am Standort Kirchblick 16“ OT Großbodungen
10. Informationen zum beabsichtigten Verkauf des Garagenkomplexes im OT Bischofferode Holunger Straße
11. Informationen des Bürgermeisters
12. Bürgeranfragen
13. Anfragen der Gemeinderats- und Ausschussmitglieder sowie Ortschaftsbürgermeister

1. Begrüßung

Herr Wand eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung. Er begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates sowie die anwesenden Gäste und Bürger.

2. Feststellen der ordentlichen Ladung, Anwesenheit, Beschlussfähigkeit

Herr Wand stellt fest, dass die Einladung fristgemäß und ordentlich erfolgt ist. Es sind neben ihm 14 weitere Ratsmitglieder anwesend. 2 Ratsmitglieder fehlen entschuldigt. Der Gemeinderat ist beschlussfähig.

3. Bestätigung der Tagesordnung gemäß § 35 ThürKO

Herr Wand erkundigt sich nach Änderungen zur Tagesordnung. Er stellt die Tagesordnung, da keine Einwände angezeigt werden, zur Abstimmung:

Ja-Stimmen: 14 Nein-Stimmen: / Enthaltungen: 1

Die Tagesordnung wird bestätigt.

4. Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 5. Sitzung vom 09.10.2024 nach dem vorliegenden Entwurf

Dem Rat ist mit der Einladung zur Sitzung die Entwurfsfassung der Niederschrift der 5. Sitzung des Gemeinderates vom 09.10.2024 zugegangen. Herr Wand erkundigt sich nach Fragen, Anmerkungen oder Änderungsvorschlägen. Herr Steinecke möchte zu TOP 10 seine Frage nach der Förderfähigkeit der Außenanlagen bei den Umbaumaßnahmen an der Festhalle in Bischofferode und die Antwort von Herrn Wand, dass es einer zusätzlichen Beantragung bedürfe, ergänzt haben. Weiterhin möchte er unter TOP 13 seine Frage nach dem weiteren Vorgehen hinsichtlich der Straßensanierung Kirchblick bei weiterer Ablehnung der Förderungen zum Verwaltungsneubau ergänzt haben.

Er stellt die Genehmigung der Niederschrift unter Berücksichtigung der Ergänzung der angesprochenen Punkte zur Abstimmung.

Der Beschluss Nr.: **42-06/2024** wird gemäß **Anlage 1** gefasst.

5. Erster Nachtragshaushalt der Gemeinde Am Ohmberg für das Haushaltsjahr 2024

Herr Wand ruft den Tagesordnungspunkt auf.

5.1 Beschluss 1. Nachtragshaushaltsplan/-haushaltssatzung der Gemeinde Am Ohmberg nebst Anlagen für das Haushaltsjahr 2024

Er geht zum ersten Unterpunkt über und weist darauf hin, dass den Ratsmitgliedern alle Unterlagen zum beabsichtigten Nachtragshaushalt mit den Ladungen zugegangen seien. Weiterhin betont er, dass die Planung mit den Ortschaftsbürgermeistern erörtert worden sei. Er erklärt, dass ein Nachtragshaushalt regelmäßig erforderlich sei, sobald einzelne Haushaltsstellen überbucht oder geplante Mittel nicht eingesetzt werden könnten. Über die Präsentation zeigt Herr Wand nochmals alle Bestandteile des geplanten Nachtragshaushaltes auf. Anschließend wird an Hand eines Diagramms die Entwicklung der pro-Kopf-Verschuldung veranschaulicht, wobei diese bei Inanspruchnahme des genehmigten Darlehens in Höhe von 600.000 € am 31.12.2024 einem Wert von 326,60 € entspräche. Zusätzlich setzt er darüber in Kenntnis, dass von einem Mitglied des Ortschaftsrates Großbodungen bei der Kommunalaufsicht Einwand gegen Art und Zeit der Beteiligung (elektronische Form, Kurzfristigkeit, Umfang der Unterlagen) vorgebracht wurde. Dem setzt Herr Wand entgegen, dass die Beteiligung des Ortschaftsrates bereits am

06.11.2024 und somit noch einem Tag vor der Beteiligung des Gemeinderates erfolgte und die an die Ortschaftsräte übermittelten Unterlagen derselben Form entsprächen, wie sie seit 2017 üblicherweise herausgegeben werden. Überdies zeige eine Analyse der Sitzungen mit Haushaltsthematik im Zeitraum 2019 bis 2023, dass nur bei der Hälfte der Gemeinderatssitzungen im Vorhinein eine Sitzung des Ortschaftsrates Großbodungen zur Beteiligung stattgefunden habe und auch keine Unterlagen vorliegen, wonach in diesen Fällen eine anderweitige Beteiligung stattfand. Kritik daran sei seinerzeit in keiner Weise vorgebracht worden. Zusätzlich wendet er ein, dass eine Sitzung des Ortschaftsrates bei anstehenden Haushaltsbeschlüssen ohne Vorhandensein weiterer Beratungsgegenstände aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit in Folge der beschränkten Mitwirkungsmöglichkeiten auch unzweckmäßig sein kann. Dies wiederum rechtfertige die Beteiligung in elektronischer Form. Wichtig ist, dass eine Beteiligung stattfindet.

Herr Richardt äußert, dass die Ortschaftsbürgermeister nach eigener Ansicht agieren sollten, die Beteiligung per Mail oder in einer Sitzung durchzuführen. Aus der Sitzung des Ortschaftsrates Neustadt berichtet er, dass es keine Beanstandungen zum Haushaltsnachtrag gegeben habe.

Herr Steinecke befürwortet eine Straffung der Sitzungen, auch für den Gemeinderat. Weiterhin bringt er an, dass sich ihm nach Überfliegen der Haushaltsunterlagen die Frage gestellt habe, wo die Spenden von der Jahrfeier Großbodungen abgebildet seien. Frau Kröner erklärt, dass diese auf der ursprünglichen, bekannten Haushaltsstelle zu finden seien.

Weitere Wortmeldungen werden nicht vorgetragen. Herr Wand verliest den Beschlussvorschlag und stellt diesen zur Abstimmung.

Der Beschluss Nr.: **43-06/2024** wird gemäß **Anlage 1** gefasst.

5.2 Beschluss des Finanzplans zum ersten Nachtragshaushalt der Gemeinde Am Ohmberg für das Haushaltsjahr 2024

Herr Wand ruft den zweiten Unterpunkt auf und erläutert, dass der Finanzplan, welcher ebenfalls im Zuge der Aufstellung des Nachtragshaushaltes zu erstellen war und nun zu beschließen sei, als Haushaltsplan für die kommenden Jahre verstanden werden könne. Allerdings ruft er zum vorsichtigen Umgang damit auf, da der Finanzplan dem jetzigen Entwicklungs- und Kenntnisstand entspreche, die tatsächliche Entwicklung in der Zukunft jedoch immer ungewiss sei. Wortmeldungen werden nicht angezeigt. Herr Wand bittet um Abstimmung zum Beschlussvorschlag.

Der Beschluss Nr.: **44-06/2024** wird gemäß **Anlage 1** gefasst.

6. Grundsatzbeschluss zur Durchführung der geförderten Maßnahme „Fassadensanierung beim Gebäude Gaststätte Hauröder Klippen“ im OT Hauröden

Herr Wand ruft den Tagesordnungspunkt auf. Er berichtet, dass das Vorhaben als Maßnahme bei der Dorferneuerung beantragt (2023) und bewilligt (2023) worden sei und folgendes beinhalten würde:

- Fachwerksanierung und farbliche Neugestaltung mit Austausch der geschädigten Fachwerk-Hölzer und Austausch der angrenzenden Gefache
- Ausbesserung von Gefachen, neu verputzen
- mechanische Reinigung des Sockelbereichs
- Ausgaben nach Kostenschätzung = ca. 122.000 €
- Einnahmen laut Fördermittelbescheid = ca. 79.200 €
- Bewilligungszeitraum für das Vorhaben = 20.06.2023 bis 01.09.2025
- Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vom Landkreis erforderlich

Herr Wand erklärt, dass man die Angelegenheit trotz bestehender Förderzusage auf die Tagesordnung genommen habe, da ungewisse Nutzungsverhältnisse beim Objekt vorliegen würden. Die Pizzeria werde nur noch bis 30.11.2024 eingemietet sein. Herr Wand äußert, dass die Durchführung der Maßnahme unstrittig eine Aufwertung für das Objekt sei, was z.B. auch bei einem Verkauf vorteilhaft wäre. Der Option des Verkaufs stehe er aufgeschlossen gegenüber. Zu beachten sei nur, dass bei einem Verkauf innerhalb der nächsten 10 Jahre die Förderung zurückzahlen wäre.

Herr Richardt hinterfragt, ob ein Verkauf oder der Erhalt des Gebäudes im Bestand der Gemeinde bevorzugt werden würde. Herr Wand zieht eine Veräußerung nur in Betracht, wenn ein zuverlässiger Gastwirt mit einem schlüssigen Konzept einen Weiterbetrieb der Gaststätte gewährleisten würde. Jedoch liege derzeit kein Interesse dafür vor. Daher solle vorerst ein Pachtverhältnis ausgeschrieben werden. Herr Tischer wendet ein, dass es das letzte Gebäude im Ort in Gemeindehand sei und dringend Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollten. Dies wäre auch für das Ausfindigmachen eines Pächters von Vorteil. Herr Eisenbarth rät zur Befragung von Fachpersonal, da schon die letzten Erhaltungsmaßnahmen vor ca. 10 Jahren nicht zweckmäßig gewesen seien. Herr Mollnau erkundigt sich, worauf die vorliegende Kostenschätzung basiere. Herr Wand antwortet, dass diese ein Ingenieurbüro im Zuge der Fördermittelbeantragung erstellt habe. Die Ratsmitglieder halten die Summe der Kostenschätzung für nicht ausreichend. Frau Kröner merkt an, dass die Maßnahme im Haushalt aufgenommen sei. Möchte aber daran

erinnern, dass die Gemeinde zuerst die vollen Kosten trage und im Nachhinein die Fördermittel kämen. Mehrkosten könnten dabei zwar angezeigt werden, was aber nicht bedeute, dass sich dementsprechend auch die Förderung erhöhe. Herr Eisenbarth weist darauf hin, dass eine Kostenberechnung immer genauer sei als eine Kostenschätzung, da hier mehr Genauigkeit und Fachlichkeit einfließen würden. Aus zeitlichen Gründen würde jedoch meist erst die Kostenschätzung gewählt werden.

Herr Schwarzer lenkt den Blick auf die Schankerlaubnis und erkundigt sich nach einem Bestandsrecht. Ein Ablauf der Schankgenehmigung würde ggf. weitere Investitionen erforderlich machen. Weitere neue Vorgaben, beim Brandschutz o.ä. würden die rentable Nutzung des Gebäudes zunehmend unattraktiv gestalten. Herr Eisenbarth gibt aufgrund möglicher unerwarteter Kostensteigerungen zu bedenken, dass auch mit Mehrkosten hinsichtlich in der Vergangenheit verarbeiteter Schadstoffe gerechnet werden sollte. Hierzu schlägt Herr Schwarzer vor, bei ortsansässigen Firmen anzufragen und um eine Einschätzung zu bitten. Herr Wand räumt ein, dementsprechend Kontakt aufzunehmen. Herr Steinecke betont, dass es sich um ein historisches Gebäude handle. Die Sanierungsmaßnahmen seien dringend notwendig. Daher sollte die Durchführung jetzt beschlossen und nicht vertagt werden, auch wenn die Maßnahme unter Umständen am Ende teurer werden würde. Ohne Realisierung des Projektes bliebe das Objekt unattraktiv. Dem stimmen die Ratsmitglieder zu. Herr Wand ergänzt, dass sich Vorfeld der Ausschreibungen die notwendigen Kosten und Maßnahmen nochmal konkretisieren würden. Er betont abermals, dass es fraglich sei, ob für die Mehrkosten Fördermittel zur Verfügung gestellt werden. Herr Tischer regt an, ob ein Schutz des Fachwerks an der Wetterseite durch eine Verkleidung mit Schiefer möglich wäre. Herr Eisenbarth bestätigte diesen Vorschlag, zumal das Fachwerk im Obergeschoss auf der Wetterseite des Gasthauses bis zum Zeitpunkt der Eigeninitiative zur Sanierung der Hauröder Schützenhalle mit roten Faserzementplatten verkleidet war. Demnach dürfte es auch keine Einwände seitens des Denkmalschutzes geben. Herr Wand verliest den Beschlussvorschlag und bittet um Abstimmung.

Der Beschluss Nr.: **45-06/2024** wird gemäß **Anlage 1** gefasst.

7. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schwarzer Weg“ OT Hauröden nach § 31 Abs. 2 BauGB

Herr Wand ruft den Tagesordnungspunkt auf. Er zeigt über die Bildschirmpräsentation die Lage des Flurstücks auf einer Kartendarstellung. Weitere Kartenauszüge zeigen die Bebauung des Grundstücks und den vom B-Plan nicht erfassten Bereich. Die Bauaufsicht des Landkreises habe die Verstöße erfasst. Hier sei ein Schuppen hinter der Bebauungsgrenze errichtet worden. Die Eigentümer haben nun einen Befreiungsantrag gestellt mit

- Nr. 1: Befreiung von den textlichen Festsetzungen Nr. 3.2.1 (nicht überbaubare private Grundstücksflächen) – Errichtung eines Geräteschuppens mit einer BGF von 14m² außerhalb des Baufensters – Legalisierung

und

- Nr. 2: Befreiung von den textlichen Festsetzungen Nr. 5 (Wind- und Sichtschutzanlagen) – Befreiung der maximalen Länge und Höhe sowie der zulässigen Ausführung – Legalisierung

Herr Wand betont, dass der Gemeinde kein Schaden entstehe, wenn dem Antrag entsprochen werden würde.

Herr Richardt zeigt sich einverstanden, solange für alle, die in Zukunft einen solchen Antrag stellen, in gleicher Weise verfahren werde. Herr Eisenbarth wendet ein, dass vielleicht nur bis zu einer gewissen Größe der Bauwerke stattgegeben werden sollte. Herr Steinecke befürchtet, dass es Überhand nehme, wenn jedem die Freiheit gelassen und alle Anträge genehmigt werden würden. Herr Eisenbarth erklärt, dass es sich um ein Defizit bei der B-Plan-Erstellung handle. Die Errichtung einer gekauften Geräte- und/oder Gartenhütte ohne Fundamenteinbindung entspräche wahrscheinlich den Vorgaben, in fester Bauweise jedoch nicht. Daher schlägt er vor, die Erteilung der Befreiung an der Größe festzumachen. Zudem erkundigt er sich, ob es alternativ zum Rückbau möglich sei, ein Bußgeld zu verhängen. Herr Wand erklärt, dass dies rechtlich nicht vorgesehen sei. Herr Richardt betont nochmals, dass in allen Fällen für die ganze Landgemeinde gleich entschieden werden müsse. Herr Mollnau weist darauf hin, dass dies viele weitere Fälle betreffe. Herr Eisenbarth erkundigt sich, ob eine Satzung zur Änderung der Festsetzungen des B-Plans in diesem Bereich Abhilfe schaffen könne, um nicht in jedem Einzelfall eine Heilung herbeiführen zu müssen. Herr Wand verdeutlicht, dass diese Vorgehensweise dann auch für andere Bereiche angewandt werden müsse. Er legt dem Rat nahe, im Einzelfall abzuweichen. Herr Steinecke erkundigt sich nach einer generellen Änderung des B-Plans. Herr Wand sensibilisiert den Rat hinsichtlich der dabei entstehenden

Kosten, welche der Gemeinde zur Last fallen könnten. Herr Steinecke unterbreitet den Vorschlag einer Kostenbeteiligung der Anwohner, welche einen Nutzen davon hätten. Herr Tischer erkundigt sich, wie hoch die Kosten der vorgeschlagenen Maßnahme liegen würden. Am Beispiel der Siedlung in Hauröden sei nach Aussage von Herrn Steinecke mit ca. 15.000 € - 20.000 € zu rechnen. Herr Wand erinnert die Ratsmitglieder, dass in der Vergangenheit bereits Anträgen dieser Art zugestimmt worden sei und lenkt das Augenmerk auf die Wahrung des Grundsatzes der Gleichbehandlung. Zudem sollte man sich auch einmal selbst in die Lage eines solchen Antragstellers versetzen. Herr Richardt ersucht die Fassung eines Grundsatzbeschlusses, wonach ein Bestandsschutz und eine damit einhergehende Erteilung der Befreiung für alle bis dahin

18:58 Uhr Herr Höche verlässt den Raum.

14 Ratsmitglieder anwesend und stimmberechtigt

gebauten Objekte ermöglicht werden soll und die Nichtgenehmigung für künftige Bauten.

Der Vorschlag wird begrüßt. Herr Wand nimmt es als Anregung mit auf. Er verliest den Beschlussvorschlag und bittet den Rat um Abstimmung.

Der Beschluss Nr.: **46-06/2024** wird gemäß **Anlage 1** gefasst.

Herr Wand weist auf die Stimmgleichheit des Abstimmungsergebnisses hin. Er nimmt an, dass bei Stimmgleichheit die Bürgermeisterstimme ausschlaggebend sei und somit dem Beschlussvorschlag entsprochen wird.

8. Forstwirtschaftsplan 2025

Herr Wand ruft den folgenden Tagesordnungspunkt auf. Über die Bildschirmpräsentation ist der Forstwirtschaftsplan für alle ersichtlich. Herr Wand hebt die Eckdaten hervor:

- Waldfläche gesamt = 35,62 ha
ab dem 01.01.2025 an die Waldinteressenten von Wallrode verpachtete Fläche bereits rausgerechnet
- Einnahmen: 500 €
- Ausgaben: 1.327 €
- Differenz: - 827 €
- geplante Arbeiten (auch in Folgejahren): Kulturpflege, Dickungspflege, Jungbestandspflege, Durchforstung, Verjüngungsnutzung
- Holzeinschlag nicht geplant
- Wegebau nicht vorgesehen

Herr Wand gibt das Wort in die Runde. Es werden keine Wortmeldungen angezeigt. Herr Wand verliest den Beschlussvorschlag und bittet um Abstimmung.

Der Beschluss Nr.: **47-06/2024** wird gemäß **Anlage 1** gefasst.

9. Grundsatzbeschluss zur Errichtung eines Multifunktionsgebäudes durch Sanierungs-/ Erweiterungsbaumaßnahmen am Standort Kirchblick 16 im OT Großbodungen

Herr Wand ruft den Tagesordnungspunkt auf. Dazu erläutert er, dass im OT Großbodungen Bedarf an einem Multifunktionsgebäude bestehe. In einer solchen Gebäudeeinheit solle die Gemeindeverwaltung, ein Dorfgemeinschaftshaus, ggf. ein Jugendtreff, ggf. ein Vereinstreff, ggf. ein Seniorentreff sowie ggf. das derzeit im Gebäude Fleckenstraße 49 in Großbodungen untergebrachte Museum seinen neuen Standort erhalten. Für die Errichtung eines solchen Gebäudes sollten Fördermittel genutzt werden. Die Förderrichtlinien würden wiederum Maßstäbe über die Art und Weise der Errichtung vorgeben. Vor diesem Hintergrund solle geprüft werden, inwieweit vorhandene Bausubstanz (altes Bahnhofsgebäude) noch ganz oder teilweise für dieses Vorhaben nutzbar wäre – zweckdienlich in diesem Zusammenhang wäre auch ein entsprechender Anbau. Seitens der Förderrichtlinien bestehe eine finanzielle Obergrenze hinsichtlich der zuwendungsfähigen Ausgaben in Höhe von 2 Mio. €. Der Standort Kirchblick sei prädestiniert für ein solches Objekt auf Grund der Anbindung an den ÖPNV und Rad-/Gehweg, keine zu erwartende Lärmbelastigung im Ortskern, ausreichend Fläche für Parkplätze, Erweiterungsmöglichkeiten für Unterbringung eines zentralen Bauhofes, kurze Wege zu Versorgungsmöglichkeiten in der Gaststätte bzw. im nahegelegenen Einkaufsmarkt. Eine andere Nutzung der verwahrlosten Fläche außer gewerblich sei wegen des Immissionsschutzes sowie der Bodenbelastungen infolge der Bahnnutzung kaum möglich. Zudem solle im Rahmen der Umsetzung des Projektes der dortige Straßenabschnitt saniert werden.

Herr Wand informiert über die nächsten Schritte: eingehende Prüfung der Fördervoraussetzungen, Durchführung eines Planerwettbewerbes, Beschluss über die Auftragsvergabe bzgl. der Ingenieurleistungen bei der nächsten Gemeinderatssitzung, Vorbereitung des Fördermittelantrages zum Antragstermin 15. Januar 2025. Weiterhin legt Herr Wand dem Rat dar, dass sofern die Förderbedingungen unwirtschaftliche Maßnahmen erfordern sollten (z.B. Erhaltung maroder Bausubstanz, da keine Förderung von Neubauten zulässig), auch über einen Zweckbau am gleichen Standort in Leichtbauweise ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln nachzudenken sei. Er bietet als Lösungsansatz eine Hybridbauweise, eine seriengefertigte Modulbauweise, an und möchte im Budgetbereich der ohnehin aufzubringenden Eigenmittel neue Wege des Bauens, soweit vorhanden auch mit regionalen Unternehmen, gehen.

Herr Richardt fragt, in welchem Bereich die Kosten für eine solche Fertigteilmobilbauweise liegen würden. Herr Wand berichtet, dass ein anvisierter Termin mit einem Unternehmen nicht zu Stande gekommen sei, weshalb er keine Zahl nennen könne. Herr Schwarzer betont, dass es sich erst einmal nur um eine Idee handle. Herr Eisenbarth erklärt, dass bei dieser Bauweise die Kostenersparnis in der Vorfertigung und Baugleichheit der Module liege. Er sei jedoch unsicher, ob hier viele Vorfertigungselemente einsetzbar seien, da die Grundrissstruktur weder sich wiederholende Raumgrößen noch gleichgeartete Fassadenelemente beinhalte. Als großer Vorteil der Modulbauweise sei gemäß seinen Ausführungen ausschließlich die Zeitersparnis durch die Verkürzung der Bauzeit zu nennen. Herr Wand hebt nochmals hervor, dass es sich lediglich um einen Vorschlag handle. Weitere Erkundigungen und Recherchen würden eingeholt werden.

Weitere Wortmeldungen werden nicht angezeigt. Herr Wand verliest den Beschlussvorschlag und bittet um Abstimmung.

Der Beschluss Nr.: **48-06/2024** wird gemäß **Anlage 1** gefasst.

9.1 Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Errichtung eines Multifunktionsgebäudes am Standort Kirchblick 16“ OT Großbodungen

Herr Wand ruft den Unterpunkt auf. Er setzt die Gemeinderatsmitglieder in Kenntnis, dass eine Beschwerde eines Ortschaftsratsmitgliedes des Ortschaftsrates Großbodungen bei der Kommunalaufsicht eingegangen sei, wonach der Ortschaftsrat im Vorfeld keine Möglichkeit zur Stellungnahme zum angestrebten Planverfahren hatte. Herr Wand weist ausdrücklich darauf hin, dass dies bisher noch nicht erforderlich gewesen sei, da der beabsichtigte Aufstellungsbeschluss noch keinen Erlass eines Bebauungsplans darstelle. Es handle sich lediglich um die Vorarbeit. Herr Wand versichert, dass, sollte der Aufstellungsbeschluss gefasst werden, neben den Trägern öffentlicher Belange entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auch dem Ortschaftsrat Großbodungen die Möglichkeit gegeben werden würde, seine Vorschläge hierzu mitzuteilen. Herr Wand zeigt eine Kartendarstellung mit Kennzeichnung des betreffenden Bereichs. Er verliest den Beschlussvorschlag und stellt diesen zur Abstimmung.

Der Beschluss Nr.: **49-06/2024** wird gemäß **Anlage 1** gefasst.

10. Informationen zum beabsichtigten Verkauf des Garagenkomplexes im OT Bischofferode Holunger Straße

Herr Wand ruft den Tagesordnungspunkt auf. Die Bildschirmpräsentation zeigt eine Kartendarstellung. Die Lage des Garagenkomplexes ist markiert. Herr Wand führt aus, dass sich das Grundstück des gemeindeeigenen Garagenkomplexes sowie teilweise auch die Garagen selbst in einem schlechten Zustand befänden. Er belegt dies anhand aussagekräftiger Fotos, welche über die Präsentation für alle ersichtlich sind. Der Garagenkomplex umfasse 89 Garagen (8 Blechgaragen, 81 Massivbaugaragen). Drei davon seien saniert (Fassade, Dach und Garagentor) erneuert. 19 seien teilsaniert (Fassade, Dach oder Garagentor erneuert). Jedoch seien 67 davon unsaniert (Fassade, Dach und Garagentor im Originalbestand). Die Zuwegung erfolge über einen Feldweg mit Schottertragschicht, die bei stärkerem Regen immer wieder abgetragen und auf die angrenzende Landesstraße transportiert werde. Eine Entwässerung der Dachflächen sei nicht vorhanden (89 x 15 m² x 979 mm (Nds. in 2023) = ca. 1,3 Mio. Ltr. Niederschlagswasser, welches in 2023 nicht ordnungsgemäß beseitigt wurde). Die Dächer bestehen teilweise noch aus Asbestplatten. Die Stromversorgung erfolge über den Kleingartenverein. Die Nutzungsgebühren pro Garage lägen derzeit bei 5,00 € im Monat. Dies entspräche 5.340,00 € im Jahr, wenn kein Leerstand besteht. Für den Garagenkomplex sei ein Verkehrswertgutachten erstellt worden. Nach Information des Gemeinderates erfolgte eine Ausschreibung im April / Mai 2023, deren formuliertes Ziel gewesen sei, den Garagenstandort zu erhalten, die bestehenden Nutzungsverhältnisse zu übernehmen und die Garagen sukzessive zu erneuern. Die Nutzer habe man über die geplante Veräußerung informiert, daraufhin erfolgten mehrere Gesprächstermine. Folgende Vorschläge habe man den Nutzern unterbreitet:

- Garage nach Vermessung zu erwerben
- Entgelterhöhung (Gemeinde bleibt Eigentümer und investiert Stück für Stück in die fehlende/mangelnde Infrastruktur)
- Verkauf an Investor

Zum Zeitpunkt der Erhebung seien 85 Garagen in einem Nutzungsverhältnis gewesen. Die Abfrage habe folgendes Ergebnis hervorgebracht:

- 5 Nutzer haben angeboten ihre Garage zu erwerben
- 7 haben einer Erhöhung zugestimmt
- 6 haben ihre Garage gekündigt
- 31 haben eine Interessentengemeinschaft gebildet - nach weiteren Gesprächen wurde ein Verkauf nicht mehr beanstandet
- 36 haben keine Rückmeldung gegeben

Herr Wand teilt mit, dass sich aktuell 79 Garagen in einem Nutzungsverhältnis befänden. Weiter verdeutlicht er, dass derzeit und auch im 5-jährigen Finanzplan der Gemeinde keine Mittel für erforderliche Maßnahmen im Bereich des Garagenkomplexes eingeplant seien. Da es sich bei der Bewirtschaftung von Garagen nicht um die Pflichtaufgabe einer Kommune handle, würden hierfür auch langfristig lediglich unzureichende personelle als auch materielle Mittel zur Verfügung stehen. Folglich wären keine positiven Veränderungen zu erwarten. Der vorhandene Investor (ein mehr als 10 Jahre auf dem Gebiet der Garagenvermietung aktives Unternehmen) habe Folgendes zugesichert:

„Der Garagenkomplex soll erhalten und die Nutzungsverhältnisse übernommen werden. Die Garagen werden sukzessive saniert (Tor, Dach, Fassade; bei einem Investitionszeitraum von 2-3 Jahren). Der Garagenkomplex soll insgesamt in Stand gesetzt und ein attraktives Erscheinungsbild erhalten, z. B. durch entsprechende Grünpflege und Ertüchtigung der Zuwegungen. Außerdem wird die Installation einer Photovoltaikanlage auf den Garagendächern geprüft und wenn möglich installiert. Größere Baumaßnahmen an den Objekten werden mit Unternehmen vor Ort realisiert.“

Darüber hinaus solle ein geeignetes Entwässerungssystem für alle Garagen/befestigten Flächen geschaffen werden. Allen Beteiligten sei bekannt, dass sich mit der Veräußerung an den Investor die Mietzahlung für die Bestandsnutzer auf einen Bereich von 30 – 40 €/Monat belaufen werde. Bei Neuvermietungen werde eine ortsübliche Miete von ca. 50 €/Monat angesetzt. Resultierend aus dem Verkauf, werde in einem Teilbereich eine Umverlegung des derzeit über das Grundstück verlaufenden Weges notwendig. Herr Wand unterbreitet den Gemeinderatsmitgliedern den Vorschlag, die gesamten Einnahmen aus dem Verkauf im Haushaltsplan 2025 zu verbuchen und zweckgerichtet in die Sanierung des gesamten Weges zu investieren (und ggf. noch mit Fördermitteln aufzubessern). Herr Wand gibt das Wort in die Runde. Herr Mollnau möchte sich versichern, ob es bereits einen Investor gebe. Dies wird von Herrn Wand bejaht. Eine Bürgerin (und gleichzeitig auch Garagennutzerin) sagt, dass die Gemeinde selbst am Zustand der Anlage schuld sei. Sie bemängelt, dass von Seiten der Gemeinde in der Vergangenheit keinerlei Instandsetzungsmaßnahmen oder Grünpflegearbeiten durchgeführt worden seien. Dies sei alles in Eigenregie der Mieter erfolgt. Nachdem die privaten Nutzer vom geplanten Verkauf erfahren haben, seien verständlicherweise auch von deren Seite keine weiteren Maßnahmen zur Erhaltung oder Instandsetzung mehr ergriffen worden. Herr Wand rechtfertigt die Entscheidung zum Verkauf mit der Möglichkeit zur Verbesserung der Anlage über den Investor. Man habe das Gespräch gesucht, sich vor Ort getroffen und Lösungsansätze geprüft. Blicke das Areal in Gemeindehand, sei auch in den nächsten Jahren keine Verbesserung des Zustandes zu erwarten. Herr Schwarzer merkt an, dass auch bei einem Verbleiben des Garagenkomplexes in kommunaler Hand Mieterhöhungen herbeizuführen wären. Herr Steinecke hinterfragt, was passieren würde, sollte der Investor die veranschlagte Miete von 30-40 € nicht einhalten und weiter anheben. Herr Wand erklärt, dass vertraglich festgehalten werde, dass Umbau und Sanierung in den nächsten drei Jahren erfolgen sollen. Ansonsten würde eine Rückabwicklung stattfinden. Bezüglich der Miethöhe müsse jedoch Vertrauen walten. Dafür könne keine Gewähr gegeben werden. Dem derzeitigen Investor könne genauso gut heute ein Unglück zustoßen und morgen träte ein neuer Eigentümer mit neuen Ansichten in Erscheinung. Für alle Eventualitäten der Zukunft könne man keine Vorsorge treffen. Herr Schwarzer fügt hinzu, dass weitere Preissteigerungen hinsichtlich der Miete nicht realistisch erscheinen, da dann das Interesse an den Garagen schwinden würde. Herr Steinecke bringt beispielhaft an, dass die Stadt Leinefelde-Worbis einen neuen Garagenkomplex errichtet habe. Dem fügt Herr Schwarzer hinzu, dass dies ja in der Vergangenheit genauso hätte durchgeführt werden können. Herr Wand bemerkt erneut, dass der Finanzplan der nächsten Jahre ein solches Vorhaben nicht beinhalte. Herr Eisenbarth begrüßt den möglichen Verkauf an einen Investor. Seit Errichtung der Garagen hätten sich die Ansprüche an die örtlichen Gegebenheiten beispielsweise in Bezug auf Platzbedarf und Beleuchtung grundlegend geändert. Daraus resultiere auch ein zusätzlicher Investitionsbedarf. Mit dem Verkauf und der Umsetzung der Maßnahmen durch den Investor könne eine Verbesserung der Qualität geschaffen werden.

11. Informationen des Bürgermeisters

Herr Wand ruft den Tagesordnungspunkt auf und widmet sich folgenden Themen:

- Antrag der Feuerwehr Wallrode auf Zuwendung für Jubiläum, Berücksichtigung bei Haushaltsplanung 2025
- aktueller Kostenstand Projekt Festhalle Bischofferode

- Entwässerung Garagenkomplex Straße des Aufbaus OT Großbodungen: Wasser in Garage, Abhilfe durch Bauhof und Unterstützung durch den Ortschaftsbürgermeister – Herr Schwarzer fügt dem hinzu, dass sein Einsatz ehrenamtlich erfolgt
- Instandsetzung Dach Vereinsheim Neustadt maßgeblich durch Sportverein Neustadt und kleine Unterstützung Bauhof
- forstwirtschaftlicher Wegebau in Wallrode abgeschlossen, Ausschreibungsergebnis/ Auftragsvergabe: 27.556,24 € (es waren 450 t Schotter geschätzt), Abrechnung: 27.593,13 € (452,23 t Schotter verbaut)
- Instandsetzung Durchlass Weg zur Hasenburg/zum Hochbehälter im OT Wallrode wird durch WAZ vorgenommen
- Weihnachtsmarkt im OT Großbodungen am 01. Dezember 2024
- nächste Gemeinderatssitzung am 04. Dezember 2024

12. Bürgeranfragen

Herr Wand ruft den folgenden Tagesordnungspunkt auf. Er richtet das Wort an die anwesende Bürgerschaft. Anfragen werden jedoch nicht vorgetragen.

13. Anfragen der Gemeinderats- und Ausschussmitglieder sowie Ortschaftsbürgermeister

Herr Wand ruft den Tagesordnungspunkt auf und erkundigt sich nach Wortmeldungen von Seiten des Rates.

Herr Hoffmann erkundigt sich nach den notwendigen Arbeiten an der Fassade des Dorfgemeinschaftshauses in Wallrode. Herr Wand berichtet, dass aktuell die Ausschreibung dafür laufe. Über den Winter solle es fertiggestellt werden. Zusätzlich weist er darauf hin, dass das vorhandene Loch im Erdreich an dem Gebäude jedoch nicht geschlossen werden könne. Herr Schwarzer bittet, bei der Realisierung der Maßnahmen zeitlich das anstehende Jubiläum der Feuerwehr im Auge zu behalten.

Herr Richardt fragt, in wie weit er sich auf die für die kommenden Jahre geplanten Maßnahmen verlassen könne. Er ziele auf das Projekt Bonifaz-Solf-Straße ab, welches mit einem Einsatz des Abwasserzweckverbandes und dem Anschluss an die zentrale Kläranlage verbunden sei. Damit einher gehe natürlich auch ein Interesse der Bürger bedingt durch die entstehenden Kosten. Herr Wand antwortet, dass das Projekt aus heutiger Sicht nach wie vor für 2027 geplant sei.

Herr Hoffmann erkundigt sich in diesem Zusammenhang nach dem Anschlussplan für Wallrode. Herr Wand teilt mit, dass hier noch eine Variantenprüfung durch den WAZ stattfindet und die Umsetzung bis 2030 erfolgen soll

Herr Schwarzer erkundigt sich nach der Möglichkeit der Installation eines Schildes mit Geschwindigkeitsanzeige am Ortseingang Großbodungen – Tankstelle. Zudem habe es Anfragen bezüglich der Bushaltestelle in der Chausseestraße/ Gewerbegebiet gegeben. Herr Steinecke gibt dazu die Auskunft, dass es im Zuge der damaligen Baumaßnahme die Feststellung gegeben habe, dass an dieser Stelle zu wenig Platz für eine Behausung bestehe.

Herr Tischer trägt die Bitte vor, auf dem Weg zwischen Neubleicherode und Hauröden wegen der starken Befahrung durch private Kraftfahrzeuge Kontrollen durch den neuen Kontaktbereichsbeamten durchführen zu lassen.

Weitere Anfragen werden nicht vorgetragen. Herr Wand dankt den Ratsmitgliedern für die Hinweise.

19:48 Uhr	Herr Mollnau verlässt den Raum.
13	Ratsmitglieder anwesend und stimmberechtigt

Herr Wand verabschiedet die anwesende Bürgerschaft und bedankt sich für das Interesse. Er beendet um 19:48 Uhr den öffentlichen Teil der 6. Sitzung.

gez. K.-J. Wand
Bürgermeister

gez. E. Böhme
Protokollantin

- 42-06/2024** **Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der 5. Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Am Ohmberg vom 09.10.2024**
Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg beschließt, die Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils vom 09.10.2024 des Gemeinderates Am Ohmberg.
- Ja – Stimmen: 10** **Nein – Stimmen: /** **Enthaltungen: 5**
- 43-06/2024** **Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Am Ohmberg für das Haushaltsjahr 2024**
Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg beschließt die 1. Nachtragshaushaltssatzung samt ihren Bestandteilen und Anlagen für das Haushaltsjahr 2024.
- Ja – Stimmen: 14** **Nein – Stimmen: 1** **Enthaltungen: /**
- 44-06/2024** **Finanzplan zum 1. Nachtragshaushalt der Gemeinde Am Ohmberg für das Haushaltsjahr 2024**
Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg beschließt den Finanzplan zum 1. Nachtragshaushalt für das Haushaltsjahr 2024.
- Ja – Stimmen: 14** **Nein – Stimmen: 1** **Enthaltungen: /**
- 45-06/2024** **Grundsatzbeschluss zur Durchführung der geförderten Maßnahme „Fassadenanierung beim Gebäude Gaststätte Hauröder Klippen“ im OT Hauröden**
Der Gemeinderat der Landgemeinde Am Ohmberg beschließt, nach Vorstellung der Maßnahme, das beabsichtigte Vorhaben durchzuführen.
- Ja – Stimmen: 14** **Nein – Stimmen: /** **Enthaltungen: 1**
- 46-06/2024** **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schwarzer Weg“ OT Hauröden nach § 31 Abs. 2 BauGB – speziell für das Flurstück 94/52 in der Flur 1 Gemarkung Hauröden**
Der Gemeinderat der Landgemeinde Am Ohmberg stimmt dem Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) für die Gemarkung Hauröden in der Flur 1, Flurstück 94/52 folgende Vorhaben zu.
Befreiungsantrag 1
Vorhaben: Befreiung von den textlichen Festsetzungen Nr. 3.2.1 (nicht überbaubare private Grundstücksflächen) – Errichtung eines Geräteschuppens mit einer BGF von 14m² außerhalb des Baufensters.
Antragsteller: Eigentümer der Flur 1, Flurstück 94/52
Festgesetzt ist: Baugrenze laut Bebauungsplan
Geplant ist: Errichtung eines Geräteschuppens mit einer BGF von 14m² – hier Legalisierung
Begründung:
Der bereits errichtete Geräteschuppen befindet sich außerhalb der Baugrenze des Bebauungsplans Nr. 4 Schwarzer Weg OT Hauröden. Die GRZ laut Bebauungsplan wird eingehalten
Befreiungsantrag 2
Vorhaben: Befreiung von den textlichen Festsetzungen Nr. 5 (Wind- und Sichtschutzanlagen) – Befreiung der maximalen Länge und Höhe sowie der zulässigen Ausführung
Antragsteller: Eigentümer der Flur 1, Flurstück 94/52
Festgesetzt ist: Terrassen zugeordnete Sichtschutzanlagen dürfen eine Länge von 4,00m nicht überschreiten und belaufen auf eine maximale Höhe von 1,80m. Ihre Bauart ist durch Holz oder eine Pflanzung zu errichten.

Geplant ist: Eine Höhe von 2,725m auf 1,65m Länge, sowie 1,80m Höhe auf 2,55m Länge – Gesamtlänge von 4,20m. Ausführung der Sichtschutzwand in massiver Bauweise.

Begründung: Schutz vor Verwitterung & Sicht

Ja – Stimmen: 6 Nein – Stimmen: 6 Enthaltungen: 2

Der Beschluss ist abgelehnt.

47-06/2024

Forstwirtschaftsplan 2025

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg beschließt den von den Revierförstern erstellten und vom Forstamt Leinefelde-Worbis geprüften Planentwurf für den Forstwirtschaftsplan 2025 zu bestätigen.

Ja – Stimmen: 14 Nein – Stimmen: / Enthaltungen: /

48-06/2024

Grundsatzbeschluss zur Errichtung eines Multifunktionsgebäudes durch Sanierungs-/ Erweiterungsbaumaßnahmen am Standort Kirchblick 16 im OT Großbodungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg beschließt in seiner öffentlichen Sitzung die Errichtung eines Multifunktionsgebäudes am Standort Kirchblick 16 im OT Großbodungen der Gemeinde Am Ohmberg. Dafür soll eine zweckmäßige und den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entsprechende Möglichkeit von Sanierungs-/ Erweiterungs-/ oder auch Neubaumaßnahmen zur Anwendung kommen.

Ja – Stimmen: 13 Nein – Stimmen: 1 Enthaltungen: /

49-06/2024

Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 11 „Errichtung eines Multifunktionsgebäudes am Standort Kirchblick 16“ OT Großbodungen der Gemeinde Am Ohmberg

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg beschließt in seiner öffentlichen Sitzung die Einleitung des gesetzlich durch das Baugesetzbuch vorgeschriebenen Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Errichtung eines Multifunktionsgebäudes am Standort Kirchblick 16“ OT Großbodungen der Gemeinde Am Ohmberg. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke in der Flur 5, Flurstück 74/13, 74/19, 74/26 in der Gemarkung Großbodungen. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Ja – Stimmen: 13 Nein – Stimmen: 1 Enthaltungen: /