



Gemeinde Bad Laer

Bad Laer, den 06.05.2021

Protokoll

über die **öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Planen und
Feuerwehr**

am **Donnerstag, den 06.05.2021, von 18:32 Uhr bis 20:37 Uhr**

(PLAN/031/2021)

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Johannes Eichholz

Stellvertretende/r Vorsitzende/r

Herr Christoph Rosemann

Mitglieder

Herr Jörg Grunert

Herr Hubert Kaumkötter

Herr Johannes Mönter

Herr Stephan Niebrügge

Herr Markus Peters

Frau Carena Wellmeyer

Ratsmitglieder

Herr Andreas Muhlack - Stellvertreter für Ausschussmitglied

S. Wellmeyer

Herr Wilhelm Richter

Gemeindebrandmeister

Herr Bernhard Reckwerth - bis 19.45 Uhr (TOP 8)

Gäste

Stephanie Borneburg - zu TOP 8

Arne Busmann - als Stadtplaner zu TOP 6 und 7

Rainer Eckelkamp - als Architekt zu TOP 10

Stefan Höpke - als Vorhabenträger zu TOP 10

Norbert Reimann - als Stadtplaner zu TOP 8

von der Verwaltung
Herr Bürgermeister Tobias Avermann
Herr Daniel Burghard
Herr Ulrich Lindhorst
Frau Iris Seydel

Protokollführer/in
Frau Louisa Dieckmeyer

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder
Herr Siegfried Wellmeyer

Beratendes Mitglied
Herr Norbert Lintker

Gleichstellungsbeauftragte
Frau Cindy Nonte

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung

Ausschussvorsitzender Eichholz gibt den Zuhörern vor Beginn der Sitzung die Gelegenheit zur Äußerung zur Tagesordnung. Davon wird kein Gebrauch gemacht.

Ausschussvorsitzender Eichholz eröffnet die Sitzung um 18.32 Uhr und begrüßt die zugeschalteten Gäste sowie Herrn Wiebrock von der Neuen Osnabrücker Zeitung, der die Sitzung im Sitzungsraum des Rathauses verfolgt.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Eichholz stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

3. Feststellung der Tagesordnung

Beschluss:

Ausschussvorsitzender Eichholz stellt die Tagesordnung fest.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

4. Genehmigung des Protokolls vom 10.02.2021, öffentlicher Teil**Beschluss:**

Das Protokoll der Sitzung vom 10.02.2021 – öffentlicher Teil – wird **einstimmig bei 1 Enthaltung wegen Nichtteilnahme** genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	1

5. Bericht des Bürgermeisters

Bürgermeister Avermann informiert über nachfolgende Themen:

a) Machbarkeitsstudie zur Wärmeversorgung im Baugebiet „Östlich Westerwieder Weg“

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.05.2021 ist die Machbarkeitsstudie zur Versorgung des geplanten Neubaugebiets „Östlich Westerwieder Weg“ ausführlich von Herrn Leuschner (TEN) und Herrn Friss (INeG als von der TEN beauftragtes Fachbüro) vorgestellt worden:

Erdkollektoren

Die zunächst angedachte Speisung des Versorgungsnetzes für die „Kalte Nahwärme“

mit Erdkollektoren sei in dem Baugebiet aufgrund nicht ausreichend zur Verfügung stehender Flächen unmöglich und auch wirtschaftlich nicht vertretbar. Da die Erdkollektoren üblicherweise im Frostbereich des Bodens installiert werden, könnten sich außerdem Schwierigkeiten im Betrieb ergeben.

Erdsonden

Für den Bau von Erdsonden sei seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises und des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) mitgeteilt worden, dass eine Ausnahme von den Festsetzungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung (hinsichtlich Untersagung von Tiefenbohrungen ab 20 m) beantragt werden könne. Eine abschließende Entscheidung könne allerdings erst nach einer noch durchzuführenden Probebohrung getroffen werden.

Fördermittel/Wirtschaftlichkeitsvoraussetzungen für die TEN

Im Falle der Realisierung eines Kalten Nahwärmenetzes werde die TEN Mittel aus dem Förderprogramm des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) „Wärmenetz 4.0“ beantragen. Von der zusätzlichen Verlegung einer Gasleitung werde im Falle der Realisierung des Kalten Nahwärmenetzes seitens der TEN abgesehen.

Fördermittel/Synergien für die künftigen Bauherren

Über die KfW-Förderung werde nach Aussagen der TEN / INeG folgender „Erneuerbare-Energien-Bonus“ gewährt:

- bei KfW 55 bis zu 26.250 € Tilgungszuschuss
- bei KfW 40 bis zu 33.750 € Tilgungszuschuss

Des Weiteren tragen die künftigen Bauherren während der gesamten Vertragslaufzeit keine Wartungskosten, keine Reparaturkosten und haben aufgrund des Betriebs durch die TEN kein Investitionsrisiko.

Probebohrung

Eine Probebohrung sei erst nach Genehmigung des ersten Fördermoduls – voraussichtlich in ca. 4 Monaten – möglich. Danach werde sich herausstellen, ob das Kalte Nahwärmemodell für das Baugebiet „Östlich Westerwieder Weg“ auch unter Berücksichtigung möglicher Auflagen der Unteren Wasserbehörde und des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet) realisierbar ist.

Erschließungsplanung „Östlich des Westerwieder Weges“ durch die NLG

Der Antrag auf wasserbehördliche Erlaubnis für das Regenrückhaltebecken sei von der NLG erarbeitet worden und werde kurzfristig an die Untere Wasserbehörde weitergeleitet.

Die Planung der Kanaltrassen innerhalb des Baugebietes könne erst dann fertiggestellt werden, wenn feststeht, ob eine Versorgungsstrasse für die Kalte Nahwärme mitverlegt werden muss. Die Erschließungsplanung wie auch die nachfolgenden Arbeiten (Aus-schreibung, Vergabe, Kaufpreiskalkulation) könnten sich somit ggf. um ca. 4 Monate verschieben.

Sollte entschieden werden, ein Kaltes Nahwärmenetz erst in einem künftigen Baugebiet zu erwägen, das außerhalb entsprechender Schutzzonen liegt, könnten die künftigen Bauherren im Baugebiet „Östlich Westerwieder Weg“ auf andere Weise zum intensiveren Einsatz erneuerbarer Energien motiviert werden (bspw. durch Zuschüsse der Gemeinde/NLG).

b) Erschließung Baugebiet Springhof/Bergstraße

Die Tiefbauarbeiten schreiten gut voran und liegen im Zeitplan, sodass momentan davon ausgegangen werden könne, den Zeitplan einzuhalten. Demnach könnte die Baustraße im Juni d. J. fertiggestellt werden.

c) Mähboot

Zwischenzeitlich sei das Mähboot zur Beseitigung der Algen im Glockensee geliefert worden. In der vergangenen Woche ist im Glockensee eine Furt eingerichtet worden, so dass das Mähboot direkt über einen Trailer in den See gelassen bzw. entsprechend wieder abtransportiert werden kann.

d) Gehwege Bielefelder Straße

Die durch Baumwurzeln hervorgerufenen Unebenheiten im Verlauf des Gehweges und der Beeteinfassungen der Bielefelder Straße seien behoben worden. Im Vorfeld waren im Februar sieben Bäume gefällt worden. Im Verlauf des nördlichen Gehweges seien noch weitere Angleichungsarbeiten erforderlich (Beeteinfassungen im Gehwegbereich zwischen der Bahntrasse und dem „China-Imbiss“ (Bielefelder Str. 23)), die in nächster Zeit vorgesehen sind. Dabei werde versucht, die Bäume nach Möglichkeit zu erhalten.

d) Energetische Sanierung Straßenbeleuchtung

Die Ausschreibung zum Austausch von 97 Lampenköpfen sei nahezu abgeschlossen, sodass in Kürze die Vergabe erfolgen kann (Anm.: VA am kommenden Montag).

Die Arbeiten werden zwischen Mitte Juli bis Anfang September vor allem im Bereich des Heideringes, der „Vogelsiedlung“ (zwischen Auf dem Blomberg und Bielefelder Straße), der Wilhelmstraße, der Müschener Straße sowie im Bereich Thieplatz/Paulbrink/Kurze Straße durchgeführt.

Die Förderung des BMU betrage 30 % (rd. 12.000 €) der zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von rd. 40.000 €.

zu a)

Ausschussmitglied Kaumkötter plädiert dafür, die Wahl der Wärmeversorgung den Bauherren zu überlassen. Ausschussmitglied Peters hält das Prinzip der Kalten Nahwärme für einen interessanten Ansatz, der weiterverfolgt werden sollte.

- 6. Bebauungsplan Nr. 351 "Ortskern östlich Bahnhof" mit örtlichen Bauvorschriften; Beschluss zur erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)**
Vorlage: 00/569/2021

Beratungsverlauf:

Herr Busmann (Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner) stellt den aktuellen Planungsstand anhand der als Anlage beigefügten Präsentation vor. Er geht auf die wichtigsten Eingaben im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung ein, die einige Anpassungen im Entwurfsplan erforderlich gemacht haben. Seitens des Landkreises Osnabrück wurde eine schalltechnische Untersuchung gefordert, die mittlerweile vorliege. Die Schallpegelbereiche wurden in den Entwurfsplan aufgenommen. Darüber hinaus wurde im Bereich des Grundstückes „Bielefelder Straße 17“ eine Altlastenverdachtsfläche in den Entwurfsplan aufgenommen. Weiterhin forderte der Landkreis Osnabrück die nähere Untersuchung der Entwässerungssituation. Die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung wurde mittlerweile erstellt und liegt vor. Außerdem wurde im westlichen Geltungsbereich eine Fläche für Versorgungsanlagen in den Plan aufgenommen.

Ausschussmitglied Kaumkötter erfragt, warum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Flachdächer zulässig sind. Dies lasse sich auf den Bezug zum historischen Ortskern zurückführen, so Herr Busmann. Diese Festsetzung habe sich im Vergleich zum ursprünglichen Entwurfsplan aber nicht geändert.

Beschluss (einstimmig):

Die in der Anlage 1 befindlichen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahme der Gemeinde Bad Laer beschlossen.

Der entsprechend überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB wird einschließlich der Begründung als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“ mit örtlichen Bauvorschriften ist samt Begründung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind von der erneuten Auslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

7. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 "Ortskern südlich Kurpark" mit örtlichen Bauvorschriften; Entwurfs- und Auslegungsbeschluss **Vorlage: 00/570/2021**

Beratungsverlauf:

Herr Busmann (Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner) berichtet anhand der als Anlage

beigefügten Präsentation von den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen. Unter anderem führte demnach die Stellungnahme des Bischöflichen Generalvikariats zur Verkleinerung des Geltungsbereiches. Vom Landkreis Osnabrück wurde ein Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gefordert. Dieser werde zurzeit noch erarbeitet und liege bis zur öffentlichen Auslegung vor. Die Industrie- und Handelskammer habe außerdem angemerkt, dass ein Nebeneinander von schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen im Hinblick auf Schallemissionen zu Konflikten führen kann. Herr Busmann betont, dass im Bereich der geplanten Wohnbebauung bereits Baurecht für eine Wohnnutzung bestehe und Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich allgemein zulässig seien. Da sich die Stellplatzanlage des nahegelegenen Beherbergungsbetriebes vom Plangebiet weg orientiere, sei nicht von einer Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung auszugehen. Ein Gutachten zur Ermittlung der Auswirkung des Gewerbelärms werde nicht als erforderlich angesehen.

Auf Nachfrage vom Ausschussmitglied Niebrügge erläutert Herr Busmann, dass dem Bauherrn durch die Vergrößerung der Baufenster im Hinblick auf die erforderliche Anzahl der Stellplätze eine größere Flexibilität eingeräumt werde. Das Maß der baulichen Nutzung werde schließlich aber auch durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Frau Seydel ergänzt, dass die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. außerdem nur um bis zu 30 % möglich ist.

Beschluss (mehrheitlich):

Die in der Anlage 1 befindlichen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahme der Gemeinde Bad Laer beschlossen.

Der entsprechend überarbeitete Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB wird einschließlich der Begründung als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“ mit örtlichen Bauvorschriften ist samt Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	1
Enthaltung:	2

8. Außenbereichssatzung "Südlich Kirchweg", Müschen; Vorentwurfsbeschluss als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange
Vorlage: 00/571/2021

Beratungsverlauf:

Bürgermeister Avermann bezeichnet die Außenbereichssatzung „Südlich Kirchweg“ einleitend als einen Versuch, auch im Außenbereich in maßvollem Umfang z.B. für Angehörige eine vertretbare Möglichkeit zum Hausbau zu schaffen. Man habe sich gemeinsam mit der Politik bereits das Ziel gesetzt, ergänzende Vorgaben zu entwickeln, um eine Richtschnur auch für andere Bereiche zu haben. Denkbar wären zusätzliche Parameter wie Mindestgrößen von Grundstücken oder eine gesicherte Erschließung über das gemeindliche Wassernetz, wie bereits auch aus der Politik angeregt wurde.

Herr Reimann (Planungsbüro Hahm) erklärt, dass gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) im Außenbereich grundsätzlich nur privilegierte Vorhaben zulässig seien. Der Erlass einer Außenbereichssatzung ermögliche Ausnahmen von dieser Regel und könne die spätere Genehmigung eines Bauvorhabens erleichtern. Er betont jedoch, dass eine Außenbereichssatzung nicht mit einem Bebauungsplan gleichzusetzen sei. Die Baugenehmigungsbehörde nehme dennoch eine Einzelfallprüfung gem. § 35 BauGB vor. Eine solche Satzung könne jedoch nicht beliebig an jeder Stelle im gemeindlichen Außenbereich erlassen werden. Es sollte bereits eine Bebauungsstruktur von 5-15 Wohneinheiten vorhanden sein. Zu beachten sei außerdem, dass eine Verdichtung nur nach innen möglich sei („Lückenschluss“).

Er stellt den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Südlich Kirchweg“ anhand der als Anlage beigefügten Präsentation vor und stellt klar, dass durch die zusätzliche Bebauung keine Einschränkungen für vorhandene landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung entstehen. Eine schalltechnische Untersuchung liege bereits vor und habe lediglich geringe Restriktionen ergeben.

Weiterhin weist Herr Reimann auf eine Änderung im Vergleich zu den der Beschlussvorlage beigefügten Unterlagen hin: Der Geltungsbereich wurde auf eine Tiefe von 41 m erweitert, um eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² bestimmen zu können. Andernfalls hätte es bei dem Flurstück 15 Probleme geben können. Weiterhin wurde ein landwirtschaftlicher Betrieb in die Begründung aufgenommen.

Ausschussmitglied Niebrügge teilt mit, dass die Planung aus Sicht des Ortsrates positiv zu bewerten ist und regt an, den Ortsrat Müschen vor dem Satzungsbeschluss in die Beratungen einzubeziehen.

Beschluss (einstimmig):

Der Vorentwurf zur Außenbereichssatzung „Südlich Kirchweg“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage dieses Vorentwurfs ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

9. **Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 306 Teil I "Springhof", 1. Änderung und Erweiterung, zur Überschreitung der Sockelhöhe für das Grundstück "Bergstraße 28"**
Vorlage: 00/573/2021

Beratungsverlauf:

Ausschussmitglied Kaumkötter kündigt an, nicht an der Abstimmung teilzunehmen.

Ohne Diskussion ergeht folgender

Beschluss (einstimmig):

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 306 Teil I „Springhof“ mit dem Ziel einer Überschreitung der zulässigen Sockelhöhe um ca. 0,15 m auf dem Grundstück „Bergstraße 28“ (Flurstück 24/3, Flur 5, Gemarkung Laer) wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erklärt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

10. **Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 e "Am Wippenflusse" zur Überschreitung der Baugrenze und der Geschossigkeit für das Grundstück "Thieplatz 10" im Verlauf der Müschener Straße**
Vorlage: 00/572/2021

Beratungsverlauf:

Frau Seydel stellt die Planung des Vorhabenträgers vor und schildert die Diskrepanz zwischen dem Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit) und dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 e „Am Wippenflusse“. Insgesamt sei die vorgelegte Planung städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden aus Sicht der Gemeinde Bad Laer nicht berührt.

Herr Höpke stellt als Vorhabenträger heraus, dass die ehemalige Backstube abgängig

sei und einer neuen Wohnbebauung weichen soll. Herr Eckelkamp ergänzt als Architekt, dass die Planung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze noch flexibel sei. Die Gebäudekörper könnten beispielsweise noch weiter in Richtung Süden rücken, um die Überschreitung der Baugrenze zu verringern. Dies würde Ausschussmitglied Kaumkötter begrüßen.

Auf Nachfrage vom Ausschussmitglied Kaumkötter bestätigt Herr Höpke, dass das Hotel Becker mindestens genauso hoch sei wie die geplanten Wohngebäude. Auch die bestehenden Gebäude im Bereich des Thieplatzes seien zweigeschossig, womit sich die geplante Wohnbebauung gut in die Umgebung einfüge. Dies wird vom Ausschussvorsitzenden Eichholz bestätigt.

Aus Sicht des Ausschussmitgliedes Niebrügge sei die Planung grundsätzlich positiv zu bewerten. Er würde es begrüßen, wenn der Parkcharakter südlich der Müschener Straße (im Bereich Hotel Höpke) erhalten bliebe.

Beschluss:

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 e „Am Wippenflusse“ mit dem Ziel einer Überschreitung der nördlichen Baugrenze und der Geschossigkeit auf dem Grundstück „Thieplatz 10“ im Verlauf der Müschener Straße (Flurstücke 71/22 und 71/21, Flur 4, Gemarkung Laer) wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erklärt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	1

11. Neufassung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für Dienst- und Sachleistungen der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Bad Laer außerhalb der unentgeltlich zu erfüllenden Pflichtaufgaben **Vorlage: 00/567/2021**

Ohne Diskussion ergeht folgender

Beschluss (einstimmig):

- 1.) Den der Gebührenberechnung zugrunde liegenden Erläuterungen wird zugestimmt; insbesondere dem Kalkulationszeitraum, der Abschreibungsmethode, den Abschreibungssätzen und der Berechnung der kalkulatorischen Zinsen.
- 2.) Die ermittelten Gebühren betragen je ½ Stunde für das HLF 20 = 115,00 EUR, für das LF 16 = 95,00 EUR, für das LF 8 = 35,00 EUR, für den RW 1 = 80,00 EUR, für den ELW 1 = 55,00 EUR, für den MTW = 30,00 EUR und für das Personal = 25,00

EUR.

- 3.) Die Satzung über die Erhebung von Gebühren für Dienst- und Sachleistungen der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Bad Laer außerhalb der unentgeltlich zu erfüllenden Pflichtaufgaben wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

12. Anfragen und Anregungen

Anfragen oder Anregungen liegen nicht vor.

13. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Eichholz schließt die öffentliche Sitzung um 20.19 Uhr.

Ausschussvorsitzender

Bürgermeister

Fachdienstleiter

Protokollführer