Gemeinde Bad Laer

Bad Laer, den 08.07.2021

P r o t o k o l l

über die **öffentliche Sitzung des Ausschusses für Planen und Feuerwehr**
am **Donnerstag,** den **08.07.2021**, von **18:32 Uhr** bis **19:20 Uhr**
in der Geschwister-Scholl Oberschule, Aula, Mühlenstraße 2 in 49196 Bad Laer
(PLAN/032/2021)

Anwesend:

Vorsitzende/r
Herr Johannes Eichholz

Mitglieder
Herr Jörg Grunert
Herr Johannes Mönter
Herr Stephan Niebrügge
Frau Carena Wellmeyer
Herr Siegfried Wellmeyer

Ratsmitglieder
Herr Uwe Frerig - Stellvertreter für Ausschussmitglied Kaumkötter
Herr Holger Knemeyer - Stellvertreter für Ausschussmitglied Rosemann
Herr Andreas Muhlack
Herr Henrik Schulte im Hof

Gäste
Stephanie Borneburg - als Stadtplanerin zu TOP 6
Norbert Reimann - als Stadtplaner zu TOP 6

von der Verwaltung
Frau Iris Seydel

Protokollführer/in
Frau Louisa Dieckmeyer

Entschuldigt fehlen:

Stellvertretende/r Vorsitzende/r
Herr Christoph Rosemann

Mitglieder
Herr Hubert Kaumkötter
Herr Markus Peters

Beratendes Mitglied
Herr Norbert Lintker

Gemeindebrandmeister
Herr Bernhard Reckwerth

Gleichstellungsbeauftragte
Frau Cindy Nonte

von der Verwaltung
Herr Bürgermeister Tobias Avermann

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 Anwesenden.

–

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Eichholz stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

3. Feststellung der Tagesordnung

Ausschussvorsitzender Eichholz stellt die Tagesordnung fest.

4. Genehmigung des Protokolls vom 06.05.2021, öffentlicher Teil

Beschluss (einstimmig):

Das Protokoll der Sitzung vom 06.05.2021 – öffentlicher Teil – wird einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

5. Bericht des Bürgermeisters

Frau Seydel informiert über nachfolgende Themen:

a) 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Ortskern südlich Kurpark“

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen samt Begründung und dazugehöriger Fachbeiträge hat vom 20.05.2021 bis zum 23.06.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 25.06.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme. Nach Möglichkeit ist der Satzungsbeschluss nach den Sommerferien zu fassen.

b) Bebauungsplan Nr. 351 „Ortskern östlich Bahnhof“

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen samt Begründung und dazugehöriger Fachbeiträge hat vom 20.05.2021 bis zum 23.06.2021 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 25.06.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme. Auch in dieser Bauleitplanung ist der Satzungsbeschluss nach Möglichkeit nach den Sommerferien zu fassen.

6. Außenbereichssatzung "Südlich Kirchweg", Müschen; hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: 00/596/2021

Beratungsverlauf:

Frau Seydel betont, dass dieses Bauleitverfahren in freiwilliger Zweistufigkeit erfolgt. Die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit habe vom 12.05.2021 bis zum 23.06.2021 in Form einer Auslegung des Vorentwurfes samt Begründung und der zum Verfahren gehörenden Unterlagen im Bauamt der Gemeinde Bad Laer stattgefunden.

Frau Borneburg (Planungsbüro Hahm, Osnabrück) stellt den aktuellen Planungsstand anhand der als Anlage beigefügten Präsentation vor. Sie geht dabei auf die abwägungsrelevanten Eingaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein und erklärt anhand des Planentwurfes, welche Änderungen sich daraus ergeben haben. So wurde der überbaubare Bereich auf dem Flurstück 12 aufgrund der Stellungnahme der Bauaufsicht Außenbereich, Landkreis Osnabrück, bis in den Lärmpegelbereich III hinein erweitert. Die Errichtung einer Lärmschutzwand – vom Landkreis Osnabrück wurde die Bebauung des entsprechenden Flurstücks mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen angeregt – würde das Landschaftsbild aus Sicht von Frau Borneburg jedoch beeinträchtigen. Stattdessen seien für eine Bebauung in diesem Bereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Ratsmitglied Schulte im Hof erfragt die Definition der Mindestgrundstücksgröße. Laut Frau Borneburg beziehe sich diese Größe immer auf den Teil der Grundstücke, der im Geltungsbereich der Satzung liegt, nicht auf den überbaubaren Bereich. Auf Nachfrage vom Ratsmitglied Schulte im Hof erklärt Frau Seydel, dass die durch die übergangsweise Schmutzwasserentwässerung aus Remsede nach Sentrup geschaffene Kapazität für den Erlass dieser Außenbereichssatzung ausreichen dürfte, da hier voraussichtlich nur drei neue Wohngebäude entstehen. Er merkt außerdem an, dass das Flurstück 15 für eine Bebauung im Außenbereich sehr schmal erscheine. Dies sei für das Aufstellungsverfahren der Außenbereichssatzung nicht relevant, so Herr Reimann (Planungsbüro Hahm, Osnabrück), da das Verhältnis von der Grundstücksgröße zur späteren Bebauung durch die Bestimmung der Mindestgrundstücksgröße geregelt werde.

Ausschussmitglied Niebrügge regt an, den Ortsrat Müschen vor Satzungsbeschluss an dem Verfahren zu beteiligen. Er sei mit der Bestimmung einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² und der maximalen Anzahl an Wohneinheiten einverstanden, stellt die umfangreichen Anregungen der Bauaufsicht Außenbereich, Landkreis Osnabrück, jedoch in Frage. Daraufhin berichtet Herr Reimann, dass das Planungsamt des Landkreises Osnabrück zuvor schriftlich angeregt hat, die Satzung nicht mit näheren Bestimmungen zu überfrachten.

Auf Nachfrage vom Ausschussvorsitzenden Eichholz erklärt Frau Seydel, dass die Lappwaldbahn hier genau wie bei anderen Bauleitplanungen berücksichtigt wurde. Die im Lärmschutzgutachten zugrunde gelegten Werte wurden seitens der Lappwaldbahn nicht beanstandet.

Ausschussmitglied S. Wellmeyer kündigt an, aufgrund von Befangenheit nicht an der Abstimmung teilzunehmen.

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. 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 Außenbereichssatzung „Südlich Kirchweg“ gem. § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wird einschließlich der Begründung als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Südlich Kirchweg“ 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:	7
Nein:	0
Enthaltung:	0
Befangen:	1

7. Antrag auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 322 "Heidering" Vorlage: 00/588/2021

Beratungsverlauf:

Frau Seydel stellt den Sachverhalt vor. Obwohl im Jahr 1981 bereits Anschlussbeiträge zum Bau eines Wohnhauses für das ehemalige Spielplatzgrundstück am Heidering bezahlt wurden und eine Hausnummer vergeben wurde, wurde es in dem im Jahr 1995 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 322 „Heidering“ als Spielplatz festgesetzt. Nach Aktenlage wurde der Spielplatz bereits vor ca. 40 Jahren (im Jahr 1979) hergerichtet. Verhandlungen der Verwaltung mit der Erbengemeinschaft zum Erwerb des Spielplatzes oder zu einer Verlängerung des Pachtvertrages mit angepassten Konditionen sind gescheitert, sodass der Pachtvertrag seitens der Erbengemeinschaft zum 30.09.2020 gekündigt und der Spielplatz geräumt wurde. Da aufgrund der hohen Kinderzahl in dem Siedlungsgebiet (63 Kinder unter 14 J.) weiterhin ein Spielplatz zur Verfügung stehen sollte, wurden seitens der Verwaltung bereits Alternativstandorte für einen neuen Spielplatz geprüft. Auch nach Rücksprache mit dem Landkreis Osnabrück sei die Errichtung eines neuen Spielplatzes angrenzend an die hier vorhandene Bebauung aufgrund der Außenbereichslage im angedachten Rahmen aber so nicht umsetzbar.

Auch Ausschussvorsitzender Eichholz ist der Meinung, dass ein Spielplatz in diesem Siedlungsgebiet unabdingbar ist.

Ausschussmitglied Niebrügge bittet die Verwaltung um Erstellung einer chronologischen Aufstellung aller Geschehnisse zu diesem Thema.

Ausschussmitglied S. Wellmeyer schlägt vor, weitere Gespräche mit der Erbengemeinschaft zu führen und beantragt die Vertagung des Tagesordnungspunktes.

Die Ausschussmitglieder einigen sich darauf, über diesen Antrag abzustimmen. **Mehrstimmig** wird entschieden, dass der Beschluss zunächst **zurückgestellt** und der Tagesordnungspunkt „Antrag auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 322 „Heidering““ **vertagt** wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	6
Nein:	1
Enthaltung:	1

8. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 311 „Laer Süd-Ost“ zur Überschreitung der Eingeschossigkeit und der Geschossflächenzahl (GFZ) für das Grundstück „Droste-Hülshoff-Weg 10“ Vorlage: 00/590/2021

Beratungsverlauf:

Frau Seydel stellt das beantragte Bauvorhaben vor und berichtet bezugnehmend auf den rechtskräftigen Bebauungsplan, dass durch die Planung die festgesetzte Eingeschossigkeit und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 überschritten werde. Die Berechnung zur Überschreitung der GFZ liege noch nicht vor, wurde aber bereits angefordert.

Ausschussvorsitzender Eichholz erfragt, ob vier Wohneinheiten in diesem Siedlungsbereich üblich seien. Dies wird von Frau Seydel verneint.

Ausschussmitglied Frerig erkundigt sich nach der erforderlichen Anzahl an Parkplätzen. Für vier Wohneinheiten seien sechs Parkplätze nachzuweisen, so Frau Seydel. Dies werde im Rahmen der Bauantragsstellung vom Landkreis Osnabrück geprüft. Ebenso überprüfe der Landkreis die Erfüllung der Anforderungen an Aufenthaltsräume hinsichtlich einer ausreichenden Kopfhöhe im obersten Geschoss, so Frau Seydel auf Nachfrage vom Ausschussmitglied Grunert.

Ausschussmitglied S. Wellmeyer ist der Meinung, dass die Berechnung der GFZ und die nachbarschaftliche Zustimmung vorzulegen seien.

Weiterhin einigen sich die Ausschussmitglieder darauf, dass auch ein Stellplatznachweis vorgelegt werden sollte und weiteren baulichen Erweiterungen wie z. B. der Errichtung von Dachgauben nicht zugestimmt werde.

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Diskussion erfolgt folgender

Geänderter Beschluss (einstimmig):

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 311 „Laer Süd-Ost“ mit dem Ziel einer Überschreitung der Eingeschossigkeit und der Geschossflächenzahl (GFZ) auf dem Grundstück „Droste-Hülshoff-Weg 10“ (Flurstück 668, Flur 8, Gemarkung Laer) wird unter den nachfolgenden Voraussetzungen das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 i. V. m. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erklärt.

1. Die Berechnung zur Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist vorzulegen.
2. Weiteren baulichen Erweiterungen im Dachbereich (z. B. Errichtung von Dachgauben in der 2. Dachebene) wird nicht zugestimmt.
3. Seitens der Antragsteller ist ein Stellplatznachweis zu erbringen.
4. Die nachbarschaftliche Zustimmung zu dem Bauvorhaben ist vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	7
Nein:	0
Enthaltung:	1

9. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 311 „Laer Süd-Ost“ für das Grundstück „Lönsweg 10“ (abweichende Dachneigung) Vorlage: 00/591/2021

Beratungsverlauf:

Frau Seydel stellt das Bauvorhaben vor und erklärt, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Dachneigung von 40 bis 48° festgesetzt ist. Der geplante Anbau weiche von dieser Festsetzung ab, das Straßenbild werde aufgrund der asymmetrischen Dachneigung hierdurch aber nicht beeinträchtigt. Des Weiteren haben die betroffenen Nachbarn dem Bauvorhaben bereits zugestimmt.

Ohne Diskussion ergeht folgender

Beschluss (einstimmig):

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 311 „Laer Süd-Ost“ mit dem Ziel einer abweichenden Dachneigung auf dem Grundstück „Lönsweg

10“ (Flurstück 631, Flur 8, 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 Bebauungsplanes Nr. 109 „Am Blomberg“ Teil VI zur Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) für das Grundstück „Goldammerallee 6“ Vorlage: 00/592/2021

Beratungsverlauf:

Frau Seydel stellt das beantragte Vorhaben vor und berichtet, dass die Grundstücke „Goldammerallee 4 und 6“ von einem Bauträger erworben wurden, der hier nun eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage plane. Die Besonderheit sei in diesem Fall, dass der Bebauungsplan Nr. 109 „Am Blomberg Teil VI“ bereits einmal geändert wurde und der Geltungsbereich der 1. Änderung nur das Grundstück „Goldammerallee 4“ beinhaltet, nicht aber das nördlich benachbarte Grundstück „Goldammerallee 6“. Daher seien zwei Bebauungspläne mit unterschiedlichen Festsetzungen und auch zwei Fassungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Grundlage für die Planung. Daraus ergebe sich für das nördliche Grundstück eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 um 0,17.

Die geplante Bebauung füge sich durch die abgestufte Vollgeschossigkeit gut in die Umgebung ein, so Ausschussmitglied Frerig. Auch Ausschussvorsitzender Eichholz hält das Vorhaben für eine sinnvolle Nachverdichtung.

Ohne weitere Diskussion ergeht folgender

Beschluss (einstimmig):

Zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 „Am Blomberg Teil VI“ mit dem Ziel einer Überschreitung der Geschossflächenzahl auf dem Grundstück „Goldammerallee 6“ (Flurstück 347, 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

11. Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 306 Teil I „Springhof“, 1. Änderung und Erweiterung, zur Überschreitung der Firsthöhe für das Grundstück „Bergstraße 26“ Vorlage: 00/593/2021

Beratungsverlauf:

Frau Seydel stellt den Sachverhalt vor und weist in dem Zuge auch auf die vorhandene Hanglage im Bereich der Bergstraße hin. Die nachbarschaftliche Zustimmung zu dem beantragten Bauvorhaben liege bereits vor.

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 Firsthöhe um 0,56 m auf dem Grundstück „Bergstraße 26“ (Flurstück 24/2, 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

12. Anfragen und Anregungen

Anfragen und Anregungen liegen nicht vor.

13. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Eichholz schließt die öffentliche Sitzung um 19.20 Uhr.

_____ _____

Ausschussvorsitzender Bürgermeister

_____ _____

Fachdienstleiter Protokollführer