

Protokoll über die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 23.01.2020
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:15 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal des Rathauses, Osnabrücker Str. 1, Hilter a.T.W.

Anwesend waren:

Ausschussvorsitzende

Frau Monika Abendroth

Ausschussmitglieder

Herr Rainer Behrenswerth

Herr Andreas Halbrügge

Frau Stephanie Hellmich

Frau Nadine Seebode

für Ausschussmitglied Ellguth

Herr Ansgar Tepe

Herr Hartmut Waack

Herr Frederik Warning

Herr Jörg Wenner

von der Verwaltung

Frau Nicole Hotfilter

Herr Helmut Kallmeyer

Herr Bastian Sommer

Protokollführerin

Sabine Söger

Als Gast

Frau Roßmann von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH zu TOP 3 und 4

Herr Lehmann und Herr Schlabach vom Ingenieurbüro Tovar & Partner zu TOP 5

Entschuldigt fehlten:

Ausschussmitglied

Herr Dirk Ellguth

Tagesordnung:

- 1** Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Tagesordnung sowie der Beschlussfähigkeit
- 2** Einwohnerfragestunde
- 3** 56. Änderung des Flächennutzungsplanes (Erkings Hof) - Feststellungsbeschluss
Vorlage: FB2/079/2020
- 4** Bebauungsplan Nr. 95 "Erkings Hof" - Satzungsbeschluss
Vorlage: FB2/080/2020
- 5** Bebauungsplan Nr. 102 "Westlich der Weststraße" - Satzungsbeschluss
Vorlage: FB2/081/2020
- 6** Haushaltsplanentwurf 2020
- 7** Mitteilungen und Anfragen

zu 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Tagesordnung sowie der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzende Abendroth eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

zu 2 Einwohnerfragestunde

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde werden keine Anfragen vorgetragen.

**zu 3 56. Änderung des Flächennutzungsplanes (Erkings Hof) - Feststellungsbeschluss
Vorlage: FB2/079/2020**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 II BauGB sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 II BauGB wurden im Dezember 2019/Januar 2020 durchgeführt.

Frau Roßmann von der NLG erläutert, dass aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Osnabrück zur Regional- und Bauleitplanung eine Änderung des Entwurfes und eine erneute Auslegung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erkings Hof“ bezüglich der Festsetzungen der Gartenhofbebauung notwendig sei.

Anhand einer Präsentation, die als Anlage beigefügt ist, stellt Frau Roßmann die wesentlichen Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung vor:

- Anregung eines Bürgers zum Ausschluss von Schotterbeeten

Der Ausschluss von Schotterbeeten durch eine höhere Bewertung der Gartenflächen zur Förderung der Biodiversität wird zurückgewiesen, soll aber als Hinweis im Bebauungsplan bestehen bleiben. Die schriftliche Stellungnahme aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird zurückgewiesen.

- Anregung von Bürgern zur Regelung des Baustellenverkehrs

Die Regelung des Baustellenverkehrs bezogen auf betroffene Straßen und Flächen wird aufgenommen. Innerhalb des Baugebietes soll die Straßenbreite der Ringstraße auf 7 m vergrößert werden. Die Möglichkeiten einer Anbindung der Ringstraße an die Deldener Straße und die Anlegung einer Wendemöglichkeit auf einem Neubaugrundstück während der Bauzeit wird derzeit geprüft. Die Anregungen und Bedenken nach § 3 II BauGB von Anliegern der Ringstraße werden zur Kenntnis genommen.

- WESTNETZ

WESTNETZ prüft die Möglichkeit der Versorgung mit Erdgas. Gespräche werden im Rahmen der Erschließungsplanung folgen. Das Plangebiet wird durch ein kaltes Nahwärmenetz versorgt. Eine Anschlussverpflichtung soll privatrechtlich über die Grundstückskaufverträge abgewickelt werden. Die Anregung gemäß § 4 II BauGB wird zur Kenntnis genommen.

- Landkreis Osnabrück

Der Landkreis Osnabrück fordert mit Blick auf die Regional- und Bauleitplanung in seiner Stellungnahme die Korrektur der „Sonderbaufläche“ im Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanentwurf als „Allgemeines Wohngebiet“. Gleichzeitig soll die GRZ von 0,8 auf 0,6 verringert werden. Begründet wird dies durch die Gartenhofbebauung, die formell nicht als ein Sondergebiet mit einer hohen Verdichtung ausgewiesen werden kann. Vielmehr handelt

es sich um ein allgemeines Wohngebiet. Eine Nutzungsüberschreitung der GRZ ist allerdings bis zu 0,8 gem. § 19 Abs. 4 II BauNVO möglich. Die Anregungen und Bedenken des Landkreises Osnabrück zur Regional- und Bauleitplanung werden berücksichtigt.

Belange der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück, wie die Freistellung der geschützten Hofanlage und Umgebungsschutz werden im weiteren Verfahren berücksichtigt (Höhe und Lage der mehrgeschossigen Häuser, Sichtschutz zwischen Bebauung und Hofanlage).

Die Belange sind in den Auslegungsentwurf eingeflossen. Für Bauvorhaben am Haupthaus der Hofanlage sowie Bauvorhaben in der Umgebung des Baudenkmals ist eine Genehmigung nach den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzes zu beantragen. Diese Belange werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Der Landkreis Osnabrück hat den Hinweis gegeben, dass die Kapazitätsgrenze der Kläranlage aus wasserbehördlicher Genehmigung erreicht ist. Die Reinigungsleistung der Kläranlage wurde bereits durch technische Verbesserungen erhöht. Die Prüfung der Kapazität mit Ziel der Antragstellung auf wasserbehördliche Erlaubnis für die Kläranlage beim LK Osnabrück ist in Auftrag gegeben. Des Weiteren können zusätzlich Abwasserteilmengen der Kläranlage Georgsmarienhütte zugeführt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Nachweis über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers liegt vor, entsprechende Anträge gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind beim Landkreis zu stellen. Unter den Rückhaltebecken und unter den Grünflächen werden Sonden verlegt. Die Belange des Landkreises zum Gewässerschutz zum werden berücksichtigt.

Die naturschutzrechtlichen Anregungen des Landkreises zu den einzelnen Schutzgütern Boden, Grundwasser, Luft und Klima sind mit Maßnahmen bis zum Satzungsbeschluss genau festzulegen. Das Kompensationsdefizit soll aus dem Kompensationspool „Borgloher Bach“ und „Meyer zu Reckendorf“ ausgeglichen werden. Die Empfehlung zur Versickerung und zu Zisternen wird ergänzt. Die Empfehlung der Fassaden- und Dachbegrünung sowie das Anlegen von Grünflächen als Ausgleich zum Schutzgut Luft und Klima bleiben als Empfehlung enthalten. Die Durchgrünung, die Öffnung des Grabens, die Anlage von Regenrückhaltebecken und festgelegte Gehölzarten für die Bepflanzung sind Bestandteil der Festsetzungen. Entsprechend der Ausführungen des Umweltberichtes ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Die Baufeldräumung wird ebenso wie archäologische Denkmalpflege als Hinweis ergänzt. Die Anregungen des Landkreises Osnabrück zum Naturschutz gemäß § 4 II Abs. 2 BauGB werden berücksichtigt.

Nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen fasst der Ausschuss einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Die Anregungen und Bedenken
 - der Westnetz GmbH
 - der Teutoburger Energie Netzwerk eG
 - der Deutschen Telekom Technik GmbH und
 - des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologiewerden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen und Bedenken

- des Landkreises Osnabrück zur Regional- und Bauleitplanung

werden berücksichtigt.

Die weiteren Anregungen und Bedenken

- des Landkreises Osnabrück

werden teilweise berücksichtigt.

2. Die Anregungen und Bedenken nach § 3 II BauGB
- von Anliegern der Ringstraße/Birkenstraße
werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen und Bedenken nach § 3 II BauGB
- von einem privaten Bürger
werden zurückgewiesen.

3. Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus dem Entwurf der Planzeichnung, der Entwurfsbegründung, dem Umweltbericht mit den Anlagen Artenschutzrechtliche Prüfung, Plan 1 Biotoptypenkartierung, Plan 2 Eingriffs- und Maßnahmenplan, Plan 3 externe Kompensation sowie der wasserwirtschaftlichen Stellungnahmen und dem Auszug aus der verkehrlichen Untersuchung, wird gemäß § 4a III BauGB i.V.m. § 3 II BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgt die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a III i.V.m. § 4 II BauGB. Stellungnahmen können gem. § 4a III 2 BauGB ausschließlich zu den Änderungen eingereicht werden. Die Frist zur Stellungnahme wird gem. § 4a III 3 BauGB angemessen verkürzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu 4 Bebauungsplan Nr. 95 "Erkings Hof" - Satzungsbeschluss **Vorlage: FB2/080/2020**

Eine Vorstellung und Diskussion zum Bebauungsplan Nr. 95 „Erkings Hof“ – erneuter Auslegungsbeschluss ist unter TOP 3 erfolgt.

Nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen fasst der Ausschuss einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Die Anregungen und Bedenken nach § 4 II BauGB
- der Westnetz GmbH
- der Teutoburger Energie Netzwerk eG
- der Deutschen Telekom Technik GmbH und
- des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen und Bedenken § 4 II BauGB
- des Landkreises Osnabrück zur Regional- und Bauleitplanung
werden berücksichtigt.

Die weiteren Anregungen und Bedenken § 4 II BauGB
- des Landkreises Osnabrück
werden teilweise berücksichtigt.

2. Die Anregungen und Bedenken nach § 3 II BauGB
- von Anliegern der Ringstraße/Birkenstraße

werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen und Bedenken nach § 3 II BauGB
- von einem privaten Bürger
werden zurückgewiesen.

3. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 95 „Erkings Hof“ mit Entwurfsbegründung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, dem Umweltbericht mit den Anlagen Artenschutzrechtliche Prüfung, Plan 1 Biotoptypenkartierung, Plan 2 Eingriffs- und Maßnahmenplan und dem Plan 3 externe Kompensation sowie die wasserwirtschaftlichen Stellungnahmen und dem Auszug aus der verkehrlichen Untersuchung, wird gemäß § 4a III BauGB i.V.m. § 3 II BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgt die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a III i.V.m. § 4 II BauGB. Stellungnahmen können gem. § 4a III 2 BauGB ausschließlich zu den Änderungen eingereicht werden. Die Frist zur Stellungnahme wird gem. § 4a III 3 BauGB angemessen verkürzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	9
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu 5 Bebauungsplan Nr. 102 "Westlich der Weststraße" - Satzungsbeschluss **Vorlage: FB2/081/2020**

Ratsmitglied Wenner unterliegt dem Mitwirkungsverbot und nimmt an der Beratung zu diesem TOP nicht teil.

Herr Lehmann vom Ing.-Büro Tovar & Partner stellt den Bebauungsplanentwurf Nr. 102 „Westlich der Weststraße“ vor. Es handelt sich hierbei um ein Allgemeines Wohngebiet mit folgenden Festsetzungen: Zahl der Vollgeschosse II; GRZ 0,4; GFZ 0,8 in offener Bauweise. Wegen der Nähe zur L 97 Münsterstraße und des Parkplatzes der Ulrich-Rau-Sporthalle wurde ein Schallschutzgutachten beauftragt. Es wurde festgestellt, dass zur Weststraße keine Schallschutzmaßnahmen notwendig sind und an der Münsterstraße ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3 m einzuplanen ist.

Herr Lehmann stellt die Belange und Anregungen der öffentlichen Auslegung sowie der Träger öffentlicher Belange mit den entsprechenden Abwägungsvorschlägen anhand einer Präsentation vor:

- Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Anregung zum Bodenschutz wird durch eine Textpassage in der Begründung berücksichtigt. Unter Hinweise und Empfehlungen wird auf landwirtschaftlich spezifische Immissionen hingewiesen.

- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Die Forderung zur Abstimmung der qualifizierten Straßen- und Lärmschutzwallplanung mit der Landesstraßenbaubehörde wird zur Kenntnis genommen und zum Zeitpunkt der Detailplanung erfolgen. Dem Hinweis, dass von der Landesstraße erhebliche Emissionen ausgehen und von den Nutzern des Plangebietes gegenüber dem Straßenbaulastträger diesbezüglich keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können, wird durch Aussagen im Bebauungsplan gefolgt.

- Teutoburger Energie Netzwerke eG

Das Versorgungsunternehmen weist auf Versorgungsleitungen im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls hin und bittet um eine frühzeitige Abstimmung möglicherweise erforderlicher Umlegungsarbeiten oder Schutzmaßnahmen. Der Hinweis wird durch eine Textpassage im Bebauungsplan berücksichtigt.

- Landkreis Osnabrück

Die Satzungsfassung des Bebauungsplanes wird die Forderung des Landkreises hinsichtlich der Anforderungen gemäß Nr. 41 VV-BauGB und Nr. 42 VV-BauGB erfüllen. Die Ausführungen zum Bodenschutz zur Beschränkung der Flächeninanspruchnahme werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan (Anlegung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien und gärtnerische Gestaltung der Vorgärten) berücksichtigt. Ferner wird die bestehende Weststraße lediglich geringfügig verbreitert und keine neue Erschließungsstraße geplant. Die vorgebrachte Aussage zum Bodentyp „Plaggenesch“ im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkung der Planung auf den Plaggenesch-Boden (sehr fruchtbarer anthropogen, von Menschenhand erschaffener Boden) ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Plangebietsgröße und der angedachten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit der maximal zulässigen Grundflächenversiegelung von 0,6 (GRZ I und II) verhältnismäßig gering.

Herr Schlabach vom Büro Tovar erörtert die Thematik Wasserwirtschaft und die diesbezügliche Stellungnahme vom Landkreis Osnabrück in der Präsentation. Der Landkreis bringt zunächst vor, dass der Nachweis über eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers fehlerhaft und diese zu erbringen sei. Der Versickerungsnachweis sowie die beispielhafte Bemessung einer Versickerungsanlage wurde am 15.01.2020 nachgereicht. Am 16.01.2020 wurde vom Landkreis Osnabrück eine positive Stellungnahme übermittelt. Es ist möglich, eine Versickerungsanlage auf jedem Grundstück zu installieren (15-30 m²) und ggf. mit Regenwasserzisternen zu kombinieren. Dies wird in den textlichen Festsetzungen als Ergänzung konkretisiert. Je nach Standort der Versickerungsanlage könnte ein Bodenaustausch erforderlich sein.

- Öffentliche Auslegung

Es wird von einem Anlieger vorgetragen, dass die örtliche Bauvorschrift zur Versiegelung von Vorgärten aus diesem Bebauungsplanentwurf (Nr. 102 „Westlich Weststraße“) auch in den Bebauungsplan Nr. 95 „Erkings Hof“ aufgenommen werden sollte.

Da die Bauleitplanung des Bebauungsplanes „Erkings Hof“ nicht Bestandteil dieses Verfahrens ist, wird der Hinweis lediglich zur Kenntnis genommen.

Der Ausschuss fasst einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

1. Die Anregungen und Bedenken nach § 4 II BauGB

- der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zum Bodenschutz
- der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu Entschädigungsansprüchen hinsichtlich Immissionsschutz zur Übersendung des Ergebnisses der Abwägung und der Unterlagen zur Satzungsfassung
- des Landkreises Osnabrück zu den Bauleitplänen gem. Nr. 41 und 42 VV-BauGB werden berücksichtigt.

Die weiteren Hinweise nach § 4 II BauGB

- der Landwirtschaftskammer Niedersachsen
- der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- der Teutoburger Energie Netzwerke eG

- des Landkreises Osnabrück werden zur Kenntnis genommen.

2. Die Anregungen und Bedenken nach § 3 II BauGB werden zur Kenntnis genommen.

3. Der Rat der Gemeinde Hilter a.T.W. beschließt aufgrund der §§ 2 I und 10 I BauGB in der zzt. gültigen Fassung und den §§ 10 und 58 I Nr. 5 NKomVG in der zzt. gültigen Fassung unter Berücksichtigung der unter 1. beschlossenen Abwägung der Stellungnahmen nach den §§ 3 und 4 BauGB den Bebauungsplan Nr. 102 „Westlich der Weststraße“, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung sowie den textlichen Festsetzungen, dem Fachbeitrag Schallschutz und der gutachterlichen Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasser- verhältnissen und der Versickerung des anfallenden Regenwassers hierzu als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	8
Nein:	0
Enthaltung:	0

zu 6 Haushaltsplanentwurf 2020

Herr Sommer stellt in einer Präsentation die wesentlichen Positionen der im Bauausschuss zu beratenden Produkte des Haushaltsplanentwurfs 2020 vor.

Im Bereich Grundstücks- und Gebäudemanagement sind im Gegensatz zum Verwaltungs- entwurf Verkaufserlöse i.H.v. 114.000,- € veranschlagt worden. Hierbei handelt es sich um eine Veräußerung von Kompensationspunkten aus dem Flächenpool „Borgloher Bach“. Die Aufwandseite ist geprägt von den Unterhaltungsaufwendungen, die gegenüber dem Vorjahr um 65.000,- € angehoben worden sind. Ursächlich hierfür ist insbesondere der angedachte Neuanstrich des Rathauses, der auf ca. 70.000,- € beziffert wird.

Im investiven Bereich sind insbesondere 137.000,- € für die Neugestaltung des Rat- hausparks im Entwurf enthalten sowie 50.000,- € um das Rathaus in Teilbereichen zu klima- tisieren.

Im Produkt Stadtentwicklung sind im Vergleich zum Vorjahr keine Veränderungen zu ver- zeichnen. Die Ansätze für Bauleitplanung (20.000,- €), Vermessung (9.000,- €) sowie die ILEK-Projektaufwendungen (27.000,- €) sind unverändert aus der Finanzplanung übernom- men worden. Lediglich für die neu eingeführte elektronische Vergabe wurden zusätzlich 10.000,- € mit in den Haushalt aufgenommen, da durch eine Vielzahl von Baumaßnahmen mit entsprechend vielen Vergabeverfahren gerechnet wird. Im investiven Bereich sind die Mittel für die Beteiligung am Breitbandausbau (68.000,- €) enthalten sowie 38.000,- € für Renaturierungsmaßnahmen am Nierenbach.

Der Bereich der Gemeindestraßen ist stets geprägt von den Mitteln, die für die Unterhaltung der gemeindlichen Straßen im Haushalt aufgenommen werden. Im Jahr 2020 sind die regu- lären Unterhaltungsmittel i.H.v. 250.000,- € mit eingeplant worden. Größere Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr ergeben sich hier nicht. Investitionen sind, abgesehen von regulä- ren Ausbaumaßnahmen, insbesondere im Bereich der Schulstraße vorgesehen. Die Umge- staltung der Schulstraße sowie des angrenzenden Buswartebereichs zwischen den Sport- plätzen ist mit 782.000,- € im Haushalt veranschlagt, wobei Zuschüsse i.H.v. 295.000,- € erwartet werden.

Die im Haushalt eingeplanten Mittel für Straßenbeleuchtung umfassen lediglich Unterhaltungsaufwendungen sowie die Betriebskosten (Strom) für die Beleuchtungsanlagen. Positiv ist hierbei zu erwähnen, dass durch die kontinuierliche energetische Sanierung der Anlagen deutliche Einsparungen im Bereich der Energiekosten zu verzeichnen sind. Waren im Jahr 2012 noch fast 70.000,- € für die Stromkosten im Haushalt veranschlagt, reduzieren sich diese im Haushalt 2020 auf ca. 35.000,- €. Um die Effekte weiter zu verstärken, sind im investiven Bereich des Haushalts 2020 weitere 65.000,- € veranschlagt, um weitere Straßenlaternen (115 Leuchten) energetisch zu sanieren. Insgesamt wurden dann in drei Abschnitten (2011, 2017, 2020) 499 Beleuchtungsanlagen saniert.

Der Ausschuss stimmt dem Haushaltsplanentwurf 2020 einhellig zu.

zu 7 Mitteilungen und Anfragen

Es werden keine Mitteilungen und Anfragen vorgetragen.

gez. Monika Abendroth
Vorsitzende

gez. Sabine Söger
Protokollführerin

gez. Marc Schewski
Bürgermeister