

## **PROTOKOLL**

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Hilter a.T.W.  
am 03.05.2012 im Sitzungssaal des Rathauses, Osnabrücker Str. 1, Hilter a.T.W..

### **Anwesend waren:**

#### Ausschussvorsitzende

Ausschussvorsitzende Abendroth

#### Bürgermeister

Herr Wellinghaus

#### Ratsmitglieder

Ausschussmitglied Behrenswerth  
Ausschussmitglied Hellmich  
stellv. Ausschussvorsitzender Kleine-Albers  
Ausschussmitglied Krampe  
Ausschussmitglied Meyer zu Bergsten  
Ausschussmitglied Telkämper  
Ausschussmitglied Uthoff  
Ausschussmitglied Vogelsang

#### von der Verwaltung

Herr Flaspöhler  
Herr Kallmeyer

#### Protokollführerin

Frau Söger

#### als Gast

Herr Lehmann vom Ing.-Büro Tovar & Partner zu TOP 4, 5 und 6

**Beginn:** 17:00 Uhr

**Ende:** 17:55 Uhr

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses waren am 19.04.2012 schriftlich unter Mitteilung der folgenden Tagesordnung eingeladen worden:

**Tagesordnung:**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
3. Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Wellendorf
4. 54. Änderung des Flächennutzungsplanes (Am Damm)
5. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 "Ortskern Süd-West"
6. Mitteilungen und Anfragen

**Zu TOP 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**

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

**Zu TOP 2. Einwohnerfragestunde**

Es wurden keine Fragen bzw. Anregungen von Bürgern vorgetragen.

**Zu TOP 3. Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Wellendorf**

Herr Stefan Lehmann vom Planungsbüro Tovar & Partner ist Nachfolger von Herrn von Hofen im Bereich der Stadt- und Regionalplanung.

Herr Lehmann beschreibt die Situation im Ortsteil Wellendorf in einer Powerpoint-Präsentation (Anlage Präsentation): Zwei Eigentümer in einem Planungsgebiet zwischen dem Buddenweg und der Rothenfelder Straße in Wellendorf wollen Bauland entwickeln. Die Interessengebiete liegen einander gegenüber, ein Teilbereich an der Rothenfelder Straße, der andere Teilbereich liegt östlich des Buddenweges. In der Übersichtskarte ist kein Siedlungsrand zu erkennen, im oberen Bereich gibt es Siedlungssplitter, und der gültige Flächennutzungsplan weist Teile des Gebietes als Außenbereich aus. Eine Teilfläche im Osten ist bewaldet. Für diese Fläche würde der Gesetzgeber Ausgleichsflächen im Verhältnis 1:1,5 fordern.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und Herr Lehmann schlägt vor, die Flächennutzungsplanänderung räumlich weiter zu fassen als das eigentliche Planungsgebiet. Die Umsetzung, so Herr Lehmann, könnte in zwei oder drei Bauabschnitten erfolgen. Im ersten Bauabschnitt würden die Interessen der beiden Grundstückseigentümer berücksichtigt, im Entwurf wären es 10 Häuser. Herr Lehmann empfiehlt, den Wald zur Hälfte zu belassen. Im zweiten Bauabschnitt würde man nördlich an den ersten Bauabschnitt anschließen, so dass ein abgerundeter Siedlungskörper entsteht. Ein weiterer Bauabschnitt könnte das Gebiet bis zum „Tepenhof“ baulich erschließen. Herr Lehmann weist noch einmal darauf hin, dass seine Präsentation Grundlage für eine Diskussion sein soll, also variabel ist.

Durch den „Tepenhof“ im Norden des Planungsgebietes werden keine Komplikationen erwartet, da dort ein Betrieb unwahrscheinlich ist, wenngleich man den Bestandsschutz nicht außer Acht lassen sollte.

AV Vogelsang fragt nach Ausgleichsflächen für die geopfert Waldfläche und die Kosten dafür. Das Einbeziehen des Waldes in die Planfläche wird von den Ausschussmitgliedern kontrovers diskutiert. Daraufhin beantragt Ratsherr Uthoff, das Thema zunächst in die Fraktionen zu geben und danach erneut in die nächste Bauausschusssitzung.

Frau Abendroth weist darauf hin, dass es in Wellendorf einige Anfragen nach Baugrundstücken gibt, aber nur Baulücken zur Verfügung stehen. Sie merkt an, dass die Iburger Straße und die Rothenfelder Straße die Hauptachsen des Ortes sind, und damit die Entwicklung dieses Planungsgebietes durch die zentrale Lage sinnvoll ist und das Dorf dadurch abgerundet wird.

#### Zu TOP 4. 54. Änderung des Flächennutzungsplanes (Am Damm)

TOP 4 entfällt.

#### Zu TOP 5. 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 "Ortskern Süd-West"

Herr Lehmann knüpft an die Ausführungen von Herrn von Hofen in der letzten Bauausschusssitzung vom 19.01.2012 an und präsentiert noch einmal die beiden Konzeptvorschläge für die Anordnung der Grundstücke „Am Damm“: Das Konzept 1 sieht 8 Grundstücke vor mit Stichstraße und Wendehammer und das Konzept 2 teilt den Bereich in 10 Grundstücke mit zwei Stichstraßen. Das dritte und neue Konzept teilt das Gebiet in 6 Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 600 m<sup>2</sup> und 825 m<sup>2</sup> (Anlage Präsentation). Die Kosten für die Stichstraße werden von 5 Grundstückseigentümern getragen.

Herr Lehmann merkt an, dass ein Bebauungsplan vorhanden ist und der Flächennutzungsplan ein Mischgebiet ausweist. Es ist ökonomisch nicht sinnvoll, alles neu zu überplanen. Herr Lehmann schlägt vor, die Baulinie am Damm so zu belassen, alternativ könnte man auch öffentliche Besucherparkplätze entlang der Straße einplanen.

Ratsfrau Krampe würde es vorziehen, die Baulinie zu versetzen oder besser sogar ganz aufzuheben. Sie würde eine Ausweitung der Parkmöglichkeiten begrüßen, da Parkplätze im Ortskern fehlen würden. Ein Parkstreifen ist im Konzept noch nicht gezeichnet, man könnte, so Herr Lehmann, einen 60 m Streifen mit 6 Stellplätzen, zweiergruppiert mit Grünelementen dazwischen, einplanen.

Herr Kallmeyer gibt zu Bedenken, dass die Zuständigkeit für die Beetpflege erfahrungsgemäß problematisch werden kann.

Ein Gehweg, so Herr Lehmann, ist nicht sinnvoll, da es keine Verbindung zum Rest der Straße gibt.

Die Kostenaufteilung im Einzelnen ist noch nicht geregelt, da ein Erschließungsvertrag noch ausgehandelt werden muss.

Die Ausschussmitglieder sprechen sich für die vorgestellte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Ortskern Süd-West“ aus, ergänzt durch die Einplanung eines Parkstreifens entlang der Straße „Am Damm“.

Herr Lehmann wird die Pläne anpassen und an Herrn Flaspöhler weiterleiten. Der Änderungsentwurf wird öffentlich ausgelegt.

Der Ausschuss fasst folgenden Beschlussvorschlag:

„Der Bebauungsplan Nr. 19 „Ortskern Süd-West“ wird gemäß § 13a BauGB dahingehend geändert, dass im Wesentlichen der überbaubare Bereich vergrößert und angepasst wird und ein Parkstreifen angelegt wird.

Die Entwurfsunterlagen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.“

Abstimmungsergebnis:      9 Ja-Stimmen  
                                      0 Nein-Stimmen  
                                      0 Enthaltungen

#### Zu TOP 6. Mitteilungen und Anfragen

AV Abendroth wurde mitgeteilt, dass der Nierenbach in Borgloh Überschwemmungen auslöse. Dazu gibt es seitens der Ausschussmitglieder noch keine weiteren Informationen.

  
Ausschussvorsitzende

  
Protokollführerin

  
Bürgermeister

# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald

**BP „Zwischen Buddenweg  
und Rothenfelder Straße“  
OT Wellendorf u.  
F.-Planänderung**

## Übersichtsplan

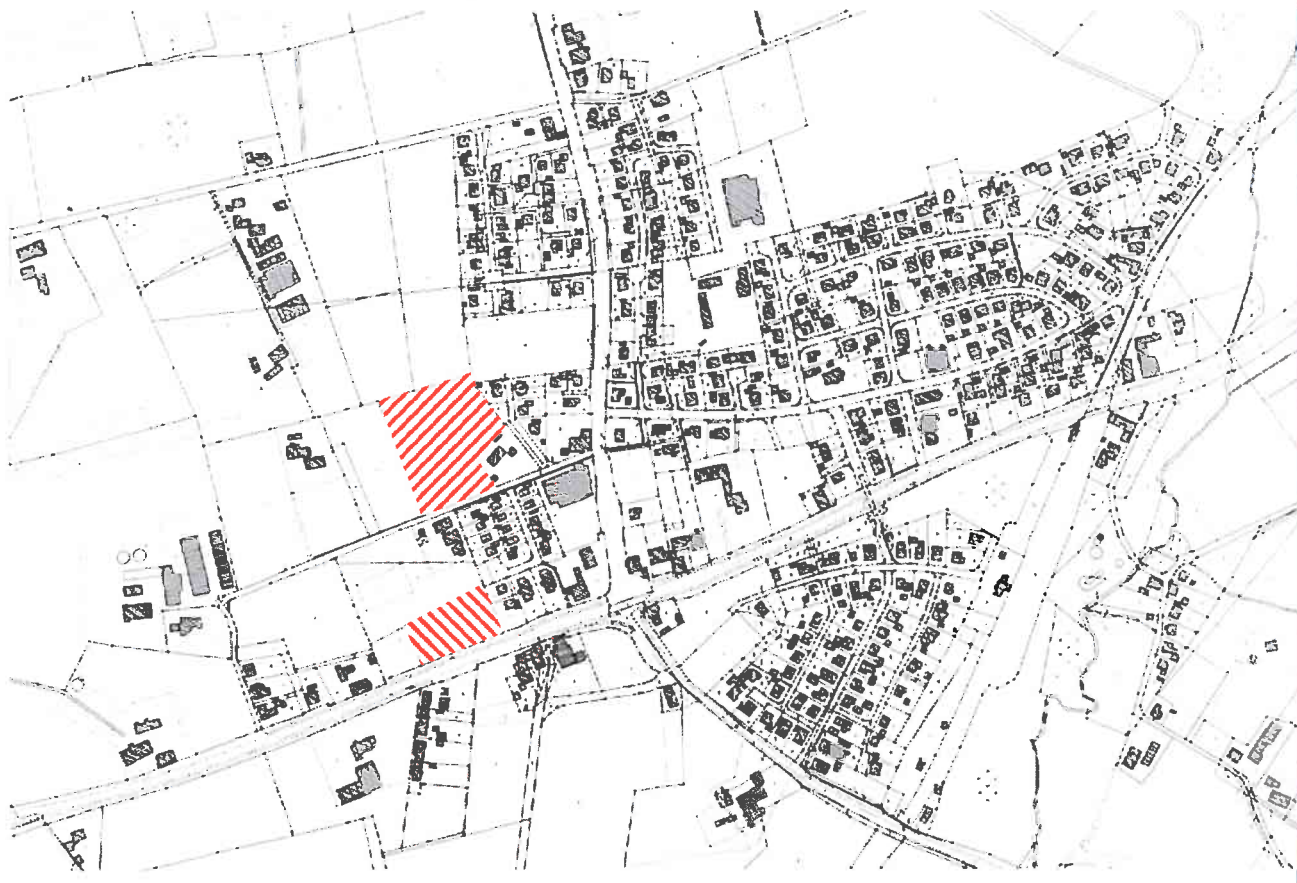




# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald

**BP „Zwischen Buddenweg  
und Rothenfelder Straße“  
OT Wellendorf u.  
F.-Planänderung**

## Bauanfragen



Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner

 [www.ibt-web.de](http://www.ibt-web.de)

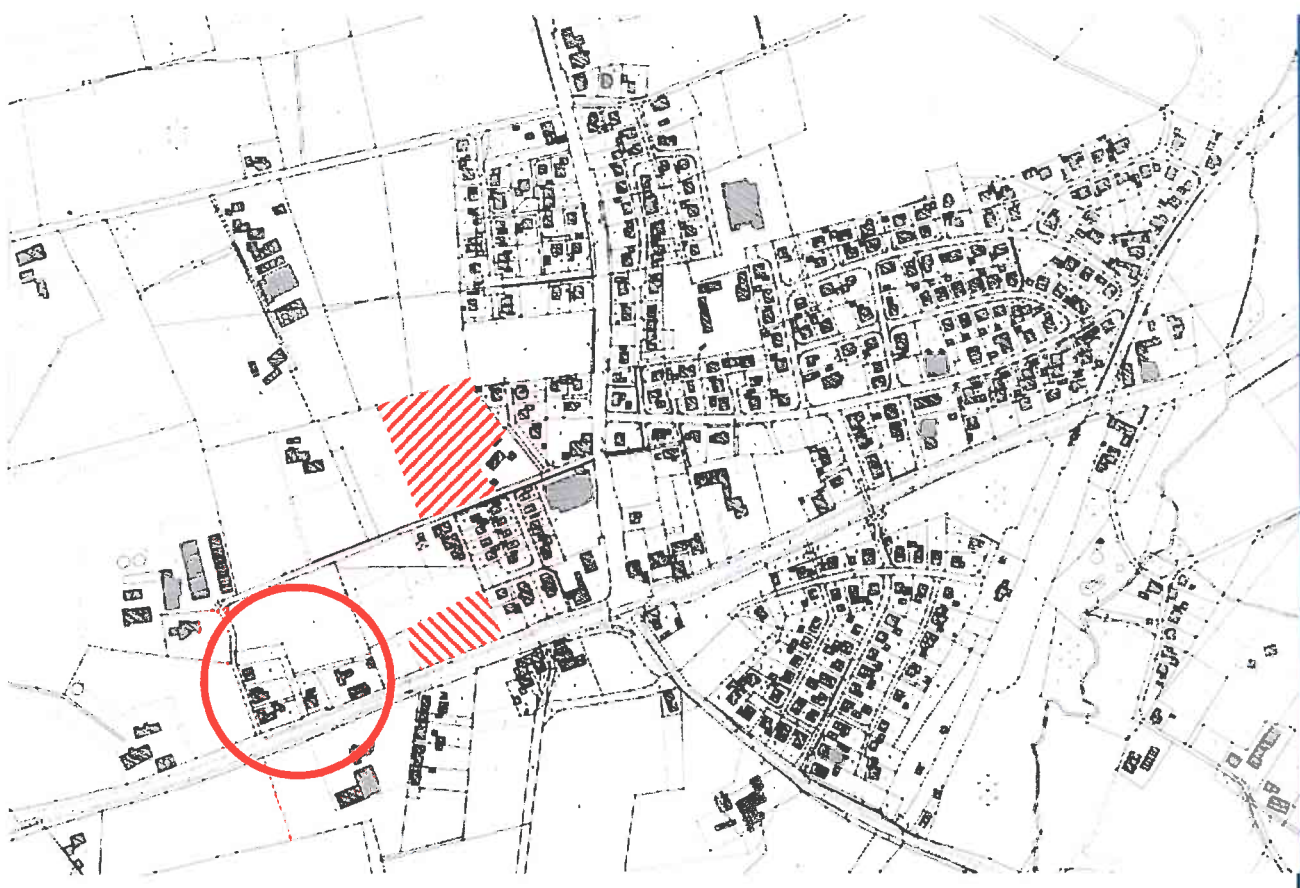




# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald

**BP „Zwischen Buddenweg  
und Rothenfelder Straße“  
OT Wellendorf u.  
F.-Planänderung**

**Siedlungssplitter**



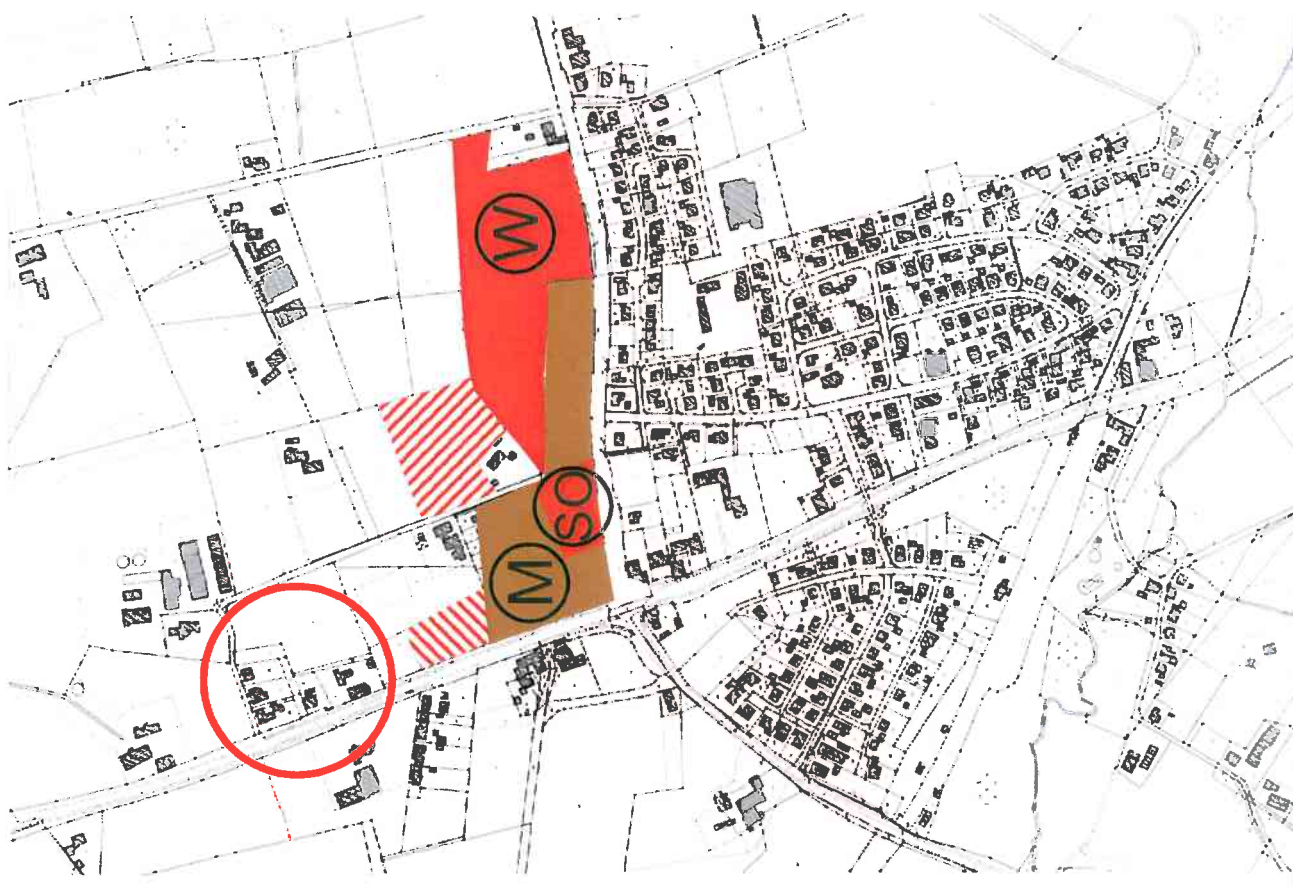
Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner

 [www.ibt-web.de](http://www.ibt-web.de)

# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald

BP „Zwischen Buddenweg  
und Rothenfelder Straße“  
OT Wellendorf u.  
F.-Planänderung

FNP





# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald

**BP „Zwischen Buddenweg  
und Rothenfelder Straße“  
OT Wellendorf u.  
F.-Planänderung**

**Luftbild**



Quelle: Google-Maps



# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald

**BP „Zwischen Buddenweg  
und Rothenfelder Straße“  
OT Wellendorf u.  
F.-Planänderung**

**Luftbild**



Quelle: Google-Maps

Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner

 [www.ibt-web.de](http://www.ibt-web.de)



# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald

**BP „Zwischen Buddenweg  
und Rothenfelder Straße“  
OT Wellendorf u.  
F.-Planänderung**

**Vorschlag Geltungsbereich  
B.-Plan (ca. 1,7 ha)**

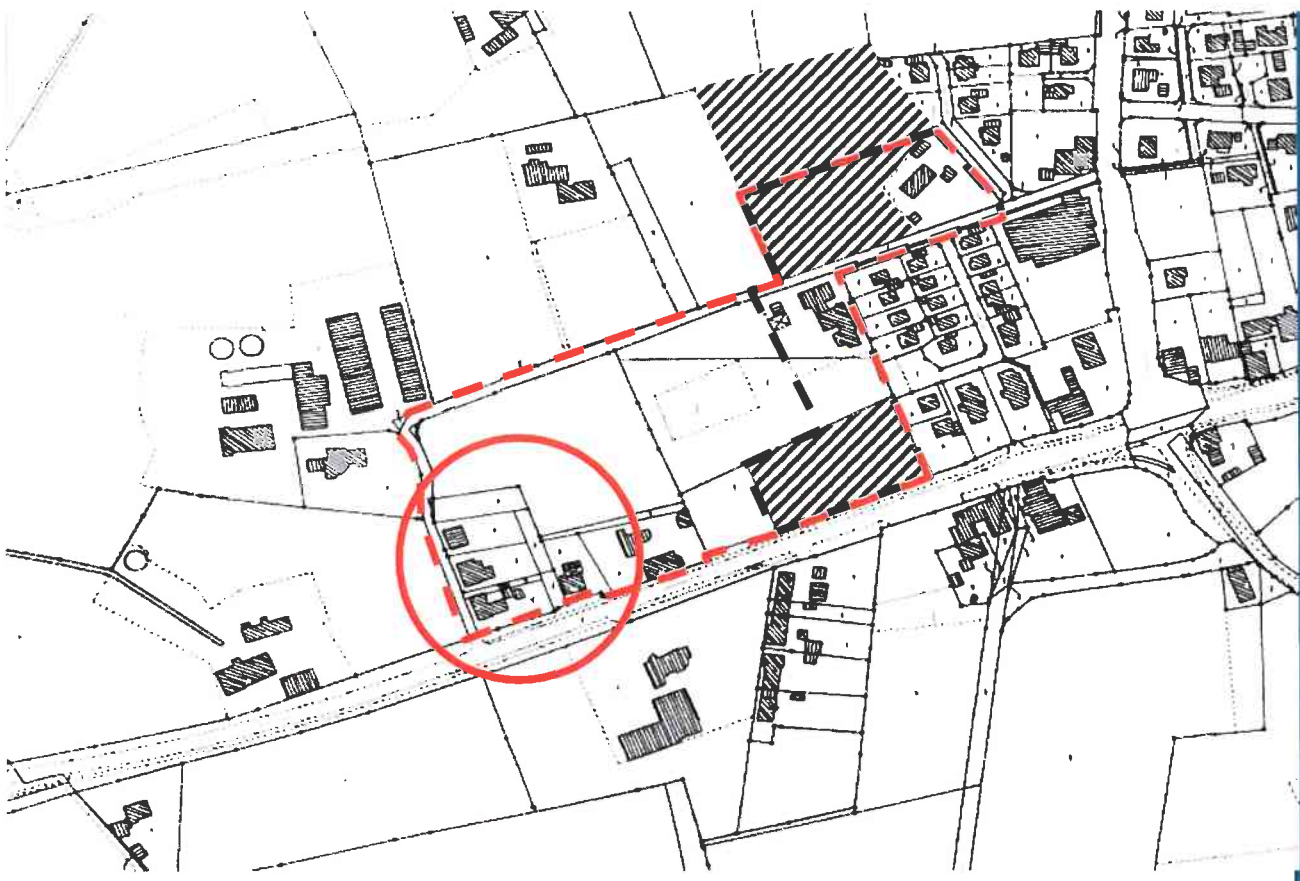




# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald

**BP „Zwischen Buddenweg  
und Rothenfelder Straße“  
OT Wellendorf u.  
F.-Planänderung**

**Vorschlag Geltungsbereich  
B.-Plan und F.-Plan (ca. 4,6 ha)**



Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner

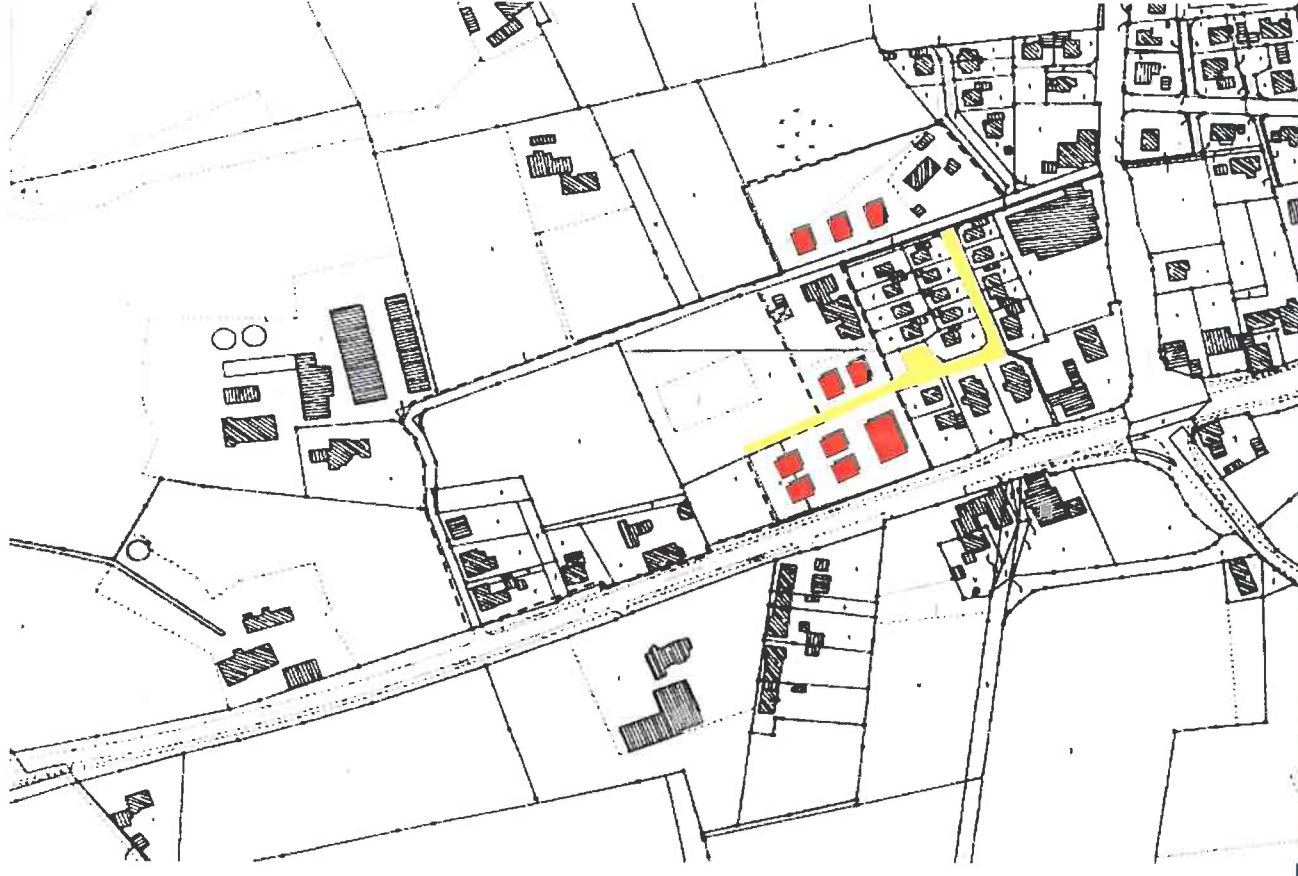
[www.ibt-web.de](http://www.ibt-web.de)

# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald

**BP „Zwischen Buddenweg  
und Rothenfelder Straße“  
OT Wellendorf u.  
F.-Planänderung**

**Vorschlag Bebauung**

**1. BA**

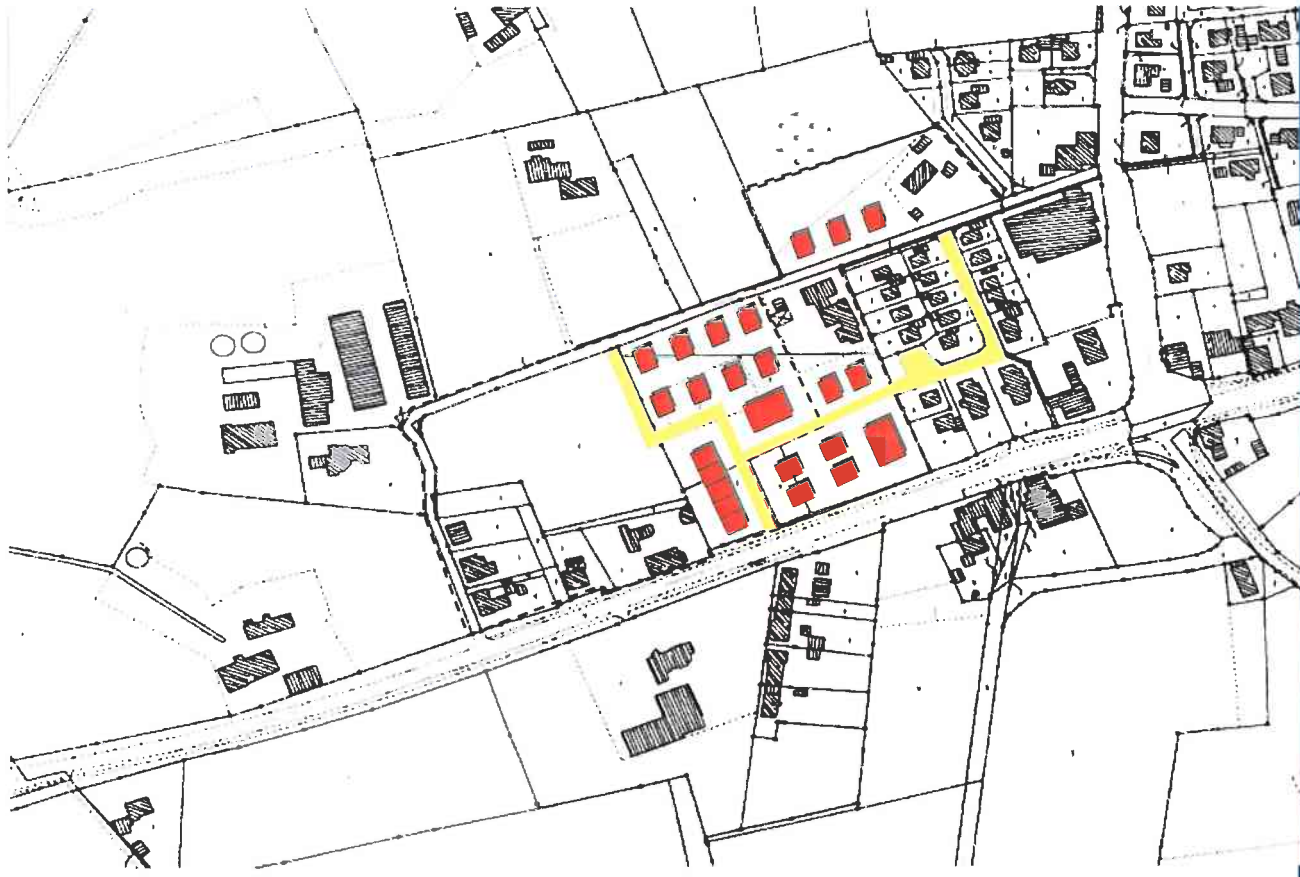




# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald

BP „Zwischen Buddenweg  
und Rothenfelder Straße“  
OT Wellendorf u.  
F.-Planänderung

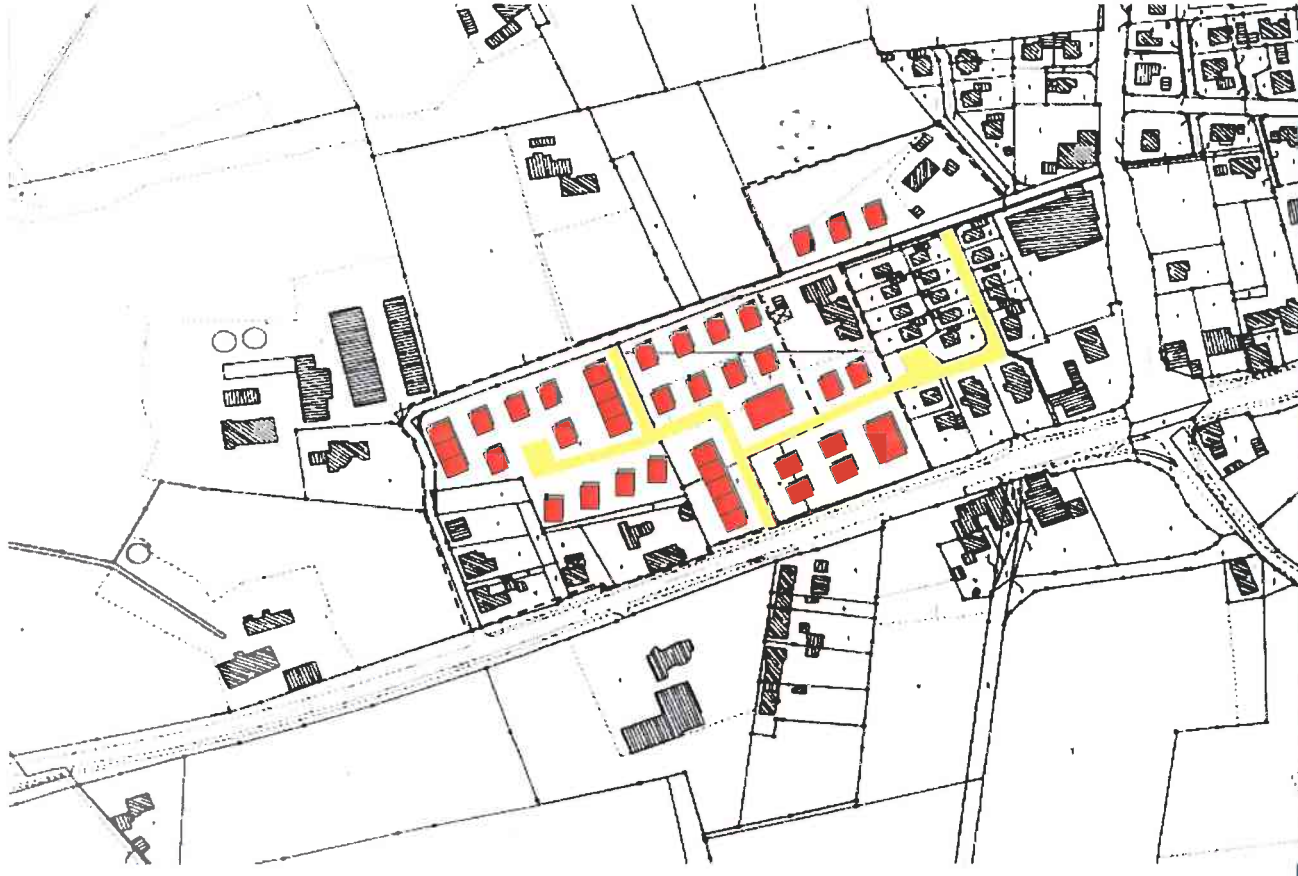
Vorschlag Bebauung  
2. BA



# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald

**BP „Zwischen Buddenweg  
und Rothenfelder Straße“  
OT Wellendorf u.  
F.-Planänderung**

**Vorschlag Geltungsbereich  
B.-Plan und F.-Plan (ca. 4,6 ha)**





# **Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald**

## **Ortsteil Hilter**

### **Bebauungsplan Nr. 19 „Ortskern Süd-West“**

#### **2. Änderung**

### **Bau-, Planungs-, Wege- u. Umweltausschuss**

03. Mai 2012

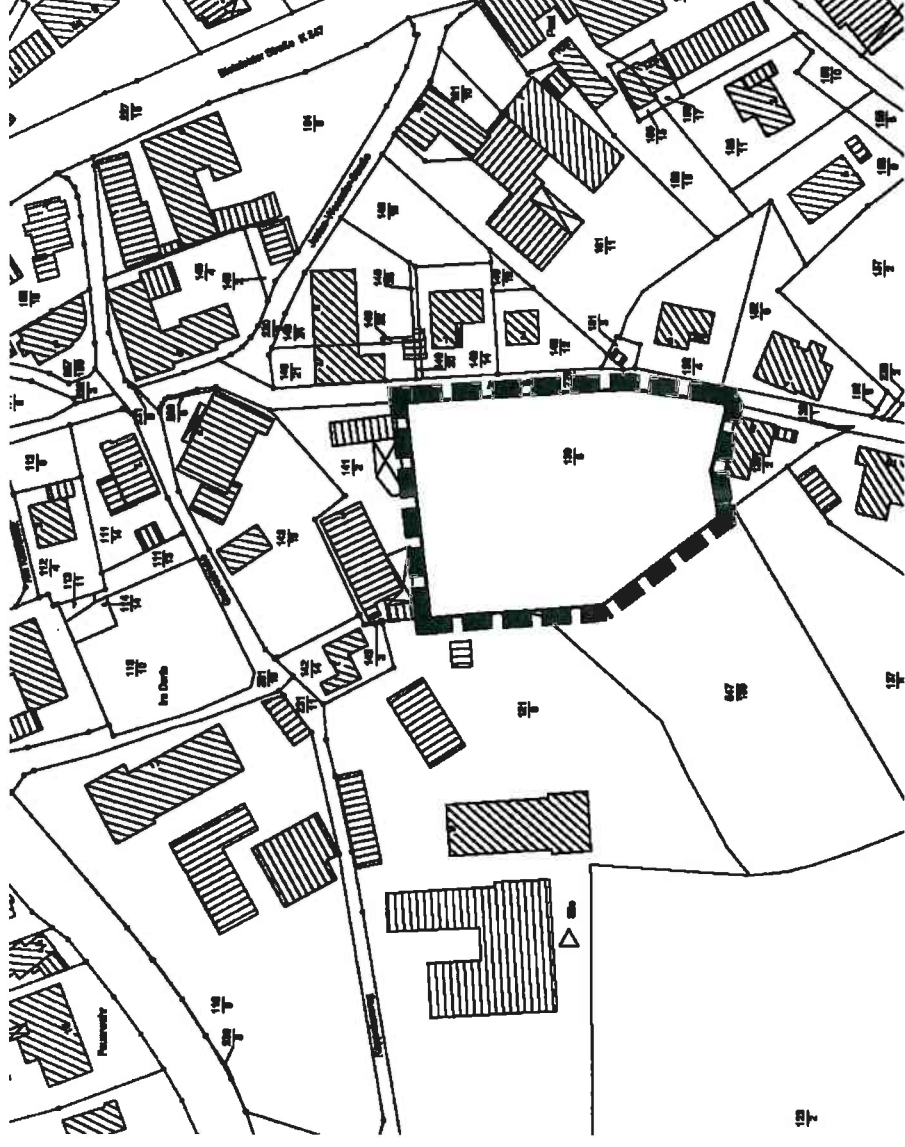


Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner

 [www.ibt-web.de](http://www.ibt-web.de)

# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald BP Nr. 19 "Ortskern Süd-West" - 2. Änderung

## Übersichtsplan





# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald BP Nr. 19 "Ortskern Süd-West" - 2. Änderung

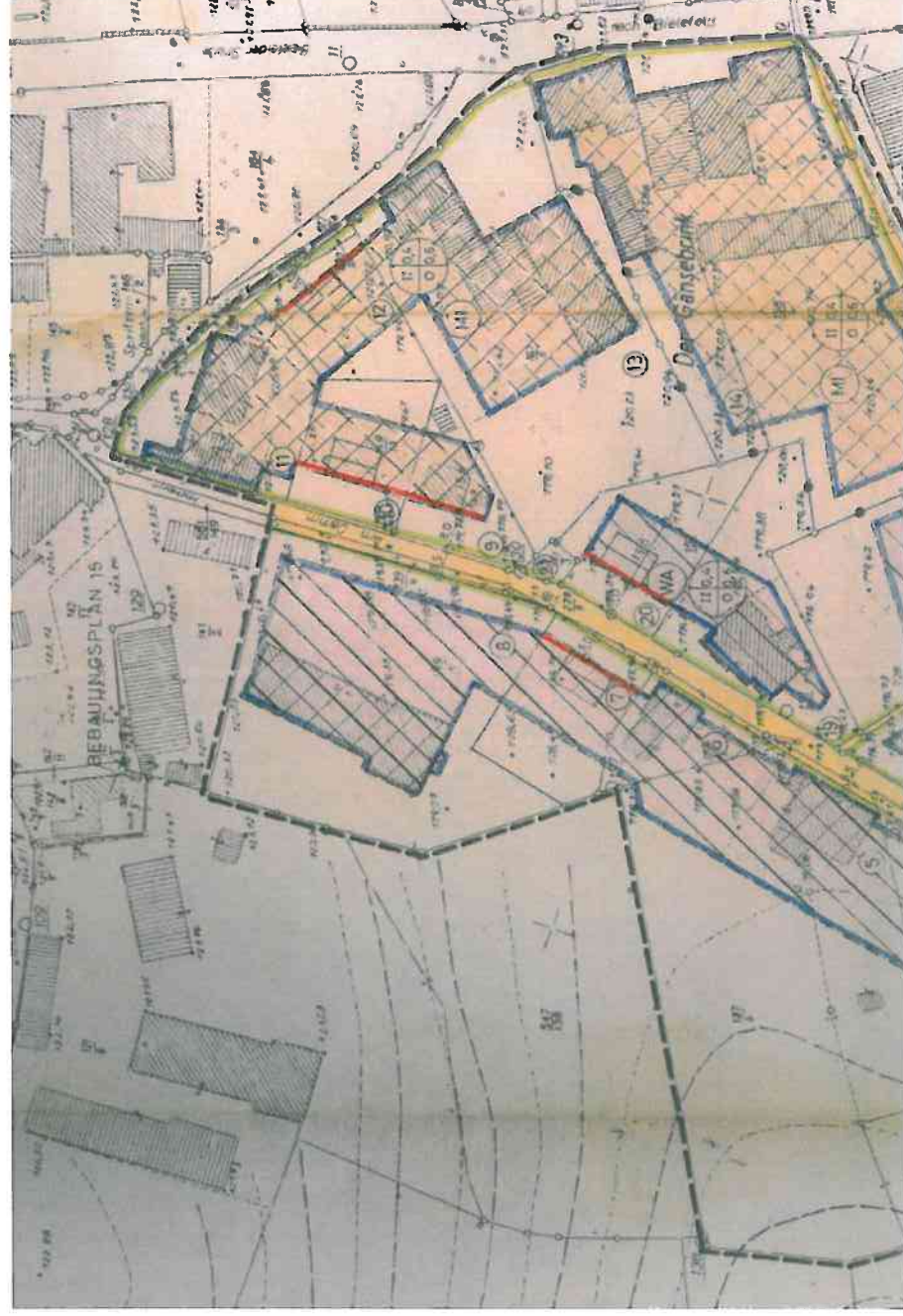
## Flächennutzungsplan





# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald BP Nr. 19 "Ortskern Süd-West" - 2. Änderung

## Bebauungsplan Nr. 19



# Gemeinde Hiltner am Teutoburger Wald BP Nr. 19 "Ortskern Süd-West" - 2. Änderung

## Konzept 1



# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald BP Nr. 19 "Ortskern Süd-West" - 2. Änderung

## Konzept 2





# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald BP Nr. 19 "Ortskern Süd-West" - 2. Änderung

## Konzept 3



**Gemeinde Hilter a. T. W.**  
Landkreis Osnabrück  
Bebauungsplan Nr. 19  
"Ortskern Süd-West"  
2. Änderung

Best.-Nr.	11/01	Stand	1:500
Projekt-Nr.	212.20		
Ordnungs-Nr.	20.02.2012		

**ib**  
Ingenieurbüro  
Tovar & Partner  
Bauingenieurwesen  
Bauwesen  
Landschaftsplanung  
Bauabw. / Baugew. / Bauplanung

Reiner Landwehr 19-21  
48699 Hilter am Teutoburger Wald  
Telefon 0541 71000-0  
Telefax 0541 71000-10  
E-Mail: info@ibt-tovar.de

# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald

## BP Nr. 19 "Ortskern Süd-West" - 2. Änderung

### Konzept 3







# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald BP Nr. 19 "Ortskern Süd-West" - 2. Änderung

## Textliche Festsetzungen

### 1. Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Für das Mischgebiet (MI) gilt gemäß § 9 Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 - 7 BauNVO sowie § 1 Abs.9 BauNVO folgende Festsetzung:

#### 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss):

Im 1. Vollgeschoss sind Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs.2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig. Wohnnutzungen (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sind nur allgemein zulässig.

#### 2. Vollgeschoss:

Im 2. Vollgeschoss sind Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO) unzulässig.

### 2. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

#### 2.1 Bezugspunkte zur Ermittlung der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf eine Höhe von 1,5 m über Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

#### 2.2 Bezugspunkte zur Ermittlung der Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (unterer Bezugspunkt) und dem höchsten Punkt des Daches (Oberkante Dachhaut).

# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald

## BP Nr. 19 "Ortskern Süd-West" - 2. Änderung

### Textliche Festsetzungen

#### 2.3 Ausnahmen Höhe baulicher Anlagen:

Für besondere, technisch notwendige Funktionsanlagen dürfen Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als 10 v. H. der überbaubaren Flächen des jeweiligen Grundstückes beanspruchen und sich nicht innerhalb der festgesetzten Höhen technisch realisieren lassen.

#### 3. Grundflächenzahl

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO: Die Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche ist durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von max. GRZ = 0,6 zulässig.

#### 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

4.1 Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carpports) i.S.v. § 12 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 3 bezüglich der max. Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist zu beachten.

# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald

## BP Nr. 19 "Ortskern Süd-West" - 2. Änderung

### Textliche Festsetzungen

- 4.3 Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Regelung der textlichen Festsetzung Nr. 3 bezüglich der max. Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist zu beachten.
- 4.4 Werbeanlagen als Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.5 Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen) sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.





# **Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald**

## **BP Nr. 19 "Ortskern Süd-West" - 2. Änderung**

### **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Ortskern Süd-West"

1. Geneigte Dächer
2. Einfriedungen



# Gemeinde Hilter am Teutoburger Wald

## BP Nr. 19 "Ortskern Süd-West" - 2. Änderung

### Hinweise

#### 1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 2. Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Osnabrück) zu benachrichtigen.

#### 3. Gültige Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.