

NIEDERSCHRIFT

über die 18. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Beelen am 02. März 2017 im Ausschusszimmer (Erdgeschoss) des Rathauses

Unter dem Vorsitz von Rm Joachim Hassa sind anwesend:

- a) als stimmberechtigte Mitglieder
Rm Michael Brandes
Rm Monika Dahlhaus
Rm Ralf Pomberg als Vertreter für Rm Manfred Göhring ab 19.35 Uhr
Rm Wolfgang Heuer
Rm Heinz Kampher
Rm Karl-Heinz Vögeler

- b) als sachkundige Bürger
SB Michael Papenbrock bis 19.30 Uhr
SB Michael Venne

- c) als geladene Gäste
Frau Dinter, Planungsbüro Tischmann Schrooten

- d) von der Verwaltung
BM'in Kammann
Herr Middendorf
Frau Schmidt, zugleich als Schriftführerin

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 21.34 Uhr

Anmerkung:

Die Anlagen 1 und 2 zu TOP I/1 und I/2 entsprechend unverändert den Anlagen zu den Sitzungsvorlagen Nr. 15/2017 und 18/2017. Die Anlagen 2 und 3 zu TOP I/3 entsprechen unverändert den Anlagen zur Sitzungsvorlage Nr. 17/2017. Die Anlagen 1, 2 und 3 zu TOP I/4 entsprechen unverändert den Anlagen zur Sitzungsvorlage Nr. 19/2017. Auf nochmaligen Versand wird daher aus Kostengründen verzichtet.

Tagesordnung

<u>TOP</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Seite</u>
I.	<u>ÖFFENTLICHE SITZUNG</u>	
1.	20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beelen hier: 1. Beratung und Beschlussfassung zur Planänderung gemäß § 2 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 1 Absatz 8 BauGB 2. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	4-5
2.	3. Änderung des Bebauungsplanes „Nordhues-Büsche“ der Gemeinde Beelen hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	5-6
3.	18. Änderung des Flächennutzungsplanes und 3. Änderung des Bebauungsplanes „Großer Garten IV“ der Gemeinde Beelen hier: 1. Beratung und Beschlussfassung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB 2. Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB	7
4.	21. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Seehusen 3“ der Gemeinde Beelen hier: 1. Vorstellung eines Vorentwurfes 2. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	8-10
5.	Digitale Neuzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beelen hier: Sachstandsbericht	10
6.	Bericht der Bürgermeisterin	11
	1. Hofstelle Osthues-Hövener	11
	2. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sudwiese-Breede	11
	Anfragen von Ausschussmitgliedern	
	1. Kanalbaumaßnahmen an der Greffener Straße	11
	2. Schließung des Bahnübergangs in Herzebrock-Clarholz	12

Ausschussvorsitzender Rm Hassa eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass gegen die fristgemäße Sitzungseinberufung vom 22.02.2017 mit Tagesordnung keine Einwendungen erhoben werden und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses gegeben ist. Wortbeiträge zur Sitzungsniederschrift vom 26.01.2017 ergeben sich nicht.

Sodann wird die Tagesordnung wie folgt erledigt:

I. ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beelen hier:

- 1. Beratung und Beschlussfassung zur Planänderung gemäß § 2 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 1 Absatz 8 BauGB**
- 2. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB**

SV 15/2017

Frau Dinter erläutert, dass die planungsrechtliche Absicherung der Firma Rampelmann und Spliethoff sowie die Schaffung von Entwicklungspotenzialen Planungsziel für die Bauleitplanung sei. Die Firma hat sich in den letzten Jahrzehnten stetig weiterentwickelt und ist in den verschiedenen Bereichen Stahlbau, Motorgerätecenter, Maschinenbau und Land- und Kommunaltechnik tätig.

Zunächst stellt Frau Dinter das bisherige Planungsrecht des Flächennutzungsplanes sowie der Bebauungspläne Nordhues-Büsche und Gaffelstadt vor. Problematisch ist hier jedoch der Immissionsschutz. Aus diesem Grunde wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Zunächst wurden die Immissionen des Betriebes mit seinen geplanten Erweiterungsabsichten ermittelt und bewertet und im Anschluss wurde geprüft, inwieweit der Standort als Gewerbegebiet festgesetzt werden kann.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich die Immissionsrichtlinie der TA Lärm tags und nachts unter Berücksichtigung einiger schalltechnischen Anforderungen sowie der Erstellung einer Lärmschutzwand eingehalten werden. Weiterhin ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie einem Gewerbegebiet zu gliedern.

Die schalltechnischen Anforderungen wie z. B. dass Ladetätigkeiten und das An- und Abkuppeln von Aufliegern tags nur in der Zeit von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr stattfinden soll, betrifft organisatorische Maßnahmen, die auf Genehmigungsebene der jeweiligen Bauanträge zu berücksichtigen sind.

Die Lärmschutzwand ist auf einer Länge von 20 Metern mit einer Höhe von 4,50 Metern auf der westlichen Grundstücksseite des Flurstückes 268 zu errichten.

Sodann stellt Frau Dinter den Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes vor.

Beschluss:

1. Der Rat der Gemeinde Beelen beschließt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 1 Absatz 8 BauGB die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beelen durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig -

2. Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Beelen beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB auf der Grundlage des als Anlage 1 beigefügten Vorentwurfes und der als Anlage 2 beigefügten Begründung nebst Umweltbericht durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig -

- 2. 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nordhues-Büsche“ der Gemeinde Beelen
hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB**

SV 18/2017

Es wird auf die Ausführungen zu TOP I/1 verwiesen.

Sodann stellt Frau Dinter den Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes vor.

Für die Flurstücke 268 und 467 werden eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, in dem nur Mischgebietstypische Nutzungen bzw. Gewerbetätigkeiten ausgeübt werden dürfen.

Die Gebäudehöhen richten sich jeweils an den Bestand bzw. an der Bebauung in der Umgebung.

Rm Hassa fragt an, ob die nördlich festgesetzte Baugrenze auf dem Flurstück 268 nicht zu weiteren Problemen bzgl. einer Verschattung auf den nördlich gelegenen Grundstücken führt.

Frau Dinter verweist auf die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände und auf die Gesamthöhe von max. 8,00 Meter. Die Wohngebäude weisen Firsthöhen von bis zu 9,50 Meter auf.

Die genauen Abstände können nicht ermittelt werden, da die bestehende ALK-Grundlage die bestehenden Gebäude nicht berücksichtigt.

Rm Brandes äußert, dass sofern die Stellplätze teilweise außerhalb der Baugrenzen liegen, Probleme entstehen könnten.

Frau Dinter erläutert, dass aus diesem Grunde u. a. auch extra Flächen für Stellplätze außerhalb der Baugrenzen festgesetzt werden.

Rm Heuer fragt an, warum unter D 1.1 c) Spielhallen nicht mit aufgeführt sind und inwieweit die Veranstaltungen des Männergesangsvereins berücksichtigt werden sollte.

Weiterhin äußert Rm Heuer, dass er die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen etc. unter D 5.1 sehr einschränkend findet.

Frau Dinter erläutert, dass auf Grund der Lage im Bereich des Ortseinganges auf jeden Fall eine Festsetzung zur Eingrünung erfolgen sollte. Sie wird den Pflanzabstand nochmals mit Ihrem Kollegen abstimmen.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Beelen beschließt, dass auf der Grundlage des Vorentwurfes für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Nordhues-Büsche“ (Anlage 1) und der Begründung nebst Umweltbericht (Anlage 2) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:**- einstimmig -**Anmerkungen der Verwaltung bzw. des Planungsbüros:

Auf Grund der Fragestellungen zu dem Vorentwurf in der Sitzung wird auf folgendes hingewiesen:

- Die ALK-Grundlage für den Bebauungsplan, die dem Planungsbüro sowie der Gemeinde vorlag, umfasst bisher nicht die nördlich anschließende Baureihe des Allgemeinen Wohngebiets. Da Themen wie Verschattung etc. abwägungsrelevant sind, wurde bereits ein größerer Ausschnitt der ALK bei dem Vermesser bestellt.
- Das Abwägungsthema Verschattung durch die planungsrechtlich künftig zulässigen Gewerbehallen ist in der Begründung bereits angemessen behandelt (Kapitel 5.2), die bestehenden konkreten Abstände zwischen möglichen künftigen Gewerbebauten und den Wohnhäusern betragen etwa 20 m, beim östlichen Grundstück an der Greffener Straße sind es nur 13 m. Die Gärten beginnen in etwa 8 m Entfernung.
- Die Anzahl der Bäume wird nach erneuter Prüfung und aufgrund der verbreiterten Ein-/Ausfahrt an der Landesstraße, die entlang der Greffener Straße anzupflanzen sind, auf maximal acht Einzelbäume reduziert.
- Bezüglich der Fragestellungen zum Schallgutachten hat nochmals eine Abstimmung mit Herrn von Bachmann von AKUS stattgefunden. Die Schallschutzwand ist an der Stelle erforderlich, weil in dem östlich davon gelegenen Bereich das Be- und Entladen eines LKWs stattfindet. Die nördlich gelegenen Wohngebäude sind deutlich weiter entfernt von dieser Lärmquelle als das westlich gelegene Wohnhaus an der Kleestraße. Zudem liegt das Wohnhaus an der Kleestraße auch näher an den anderen südlich stattfindenden Emissionsquellen des Unternehmens als die Wohnhäuser im Norden, so dass die Gesamtbelastung hier insgesamt höher ist. Des Weiteren hat der im B-Plan „Gaffelstadt“ festgesetzte Lärmschutzwand inklusive Anpflanzung keine Lärmschutzwirkung, weil er zu niedrig ist.
- Das Planungsbüro empfiehlt aus städtebaulicher Sicht, die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung insgesamt so zu belassen. Vergnügungsstätten mit dem höchsten Störgrad können in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Der Bebauungsplan schließt i. W. mit dem Ziel, die Flächen für gewerbliche Nutzungen zu reservieren, aber auch um sog. Trading-Down-Effekte zu vermeiden, Vergnügungsstätten vollständig aus. Die seitens Herrn Heuer vorgetragene Spielhallen sind nach Rechtsprechung und Kommentar eindeutig Vergnügungsstätten, so dass diese mit der getroffenen Festsetzung im Bebauungsplan unzulässig sind. Die weiteren in der Festsetzung genannten Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows etc.) sind gewerbliche Anlagen bzw. Betriebe und werden mit der gleichen Zielsetzung durch die Festsetzung als Unterarten von sonst nach BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben ausgeschlossen.

3. 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und 3. Änderung des Bebauungsplanes „Großer Garten IV“ der Gemeinde Beelen hier:

- 1. Beratung und Beschlussfassung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB**
- 2. Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB**

SV 17/2017

Frau Dinter stellt nochmals kurz die Planungsziele sowie den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen. Weiterhin stellt sie kurz die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung vor. Der Vorentwurf sowie die Begründung werden entsprechend der Stellungnahmen zur vollständigen Information angepasst (Sichtfeld für Fuß- und Radweg an der Einmündung Lilienweg, Löschwasserversorgung, ausreichende Kapazität des Kanalnetzes sowie der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen).

Nach der Präsentation durch Frau Dinter lässt Ausschussvorsitzender Rm Hassa über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (siehe Anlage 1) abstimmen.

Im Anschluss lässt er über den Gesamtbeschluss abstimmen.

Beschluss:

1. Die Zusammenstellung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen zum Planentwurf (Anlage 1) wird unter Berücksichtigung der hierzu gefassten Einzelbeschlüsse zur Kenntnis genommen.

Soweit Änderungen oder Ergänzungen zum Planentwurf erforderlich werden, sind diese für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zu berücksichtigen.

Bezüglich der zu den Stellungnahmen gefassten Einzelbeschlüsse wird auf die Anlage 1 verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig -

2. Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Beelen beschließt, dass auf der Grundlage des Entwurfes zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Großer Garten IV“ (Anlage 2) und den Begründungen nebst Umweltbericht (Anlage 3) unter Berücksichtigung der geänderten Planunterlagen hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig -

4. 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Seehusen 3“ der Gemeinde Beelen hier:

- 1. Vorstellung eines Vorentwurfes**
- 2. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB**

SV 19/2017

Frau Dinter zeigt zunächst die Strukturkonzepte, die für eine mögliche Gesamtentwicklungsfläche „südlich Seehusen“ erstellt wurden. Sofern diese Fläche komplett entwickelt werden würde, müsste auf jeden Fall eine weitere Erschließung von der Osterfelder Straße erfolgen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Gesamtentwicklung auf Grund der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht möglich. Aus diesem Grunde wurde im Dezember 2015 ein Geruchsgutachten erstellt. Im Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanes besteht eine Geruchsbelastung zwischen 10 – 15 %.

Weiterhin stellt Frau Dinter die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Seehusen“ vor, welcher 1981 in Kraft getreten ist.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ist um die Fläche westlich der Straße Finkenweg erweitert, da hier zum jetzigen Zeitpunkt eine Wohnbauentwicklung rein theoretisch möglich wäre.

So dann stellt Frau Dinter den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 „Seehusen 3“ vor. Es soll ein allgemeines Wohngebiet mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen festgesetzt werden. Die GRZ beträgt 0,4, die GFZ 0,7. Weiterhin wird eine II-geschossige Bauweise mit einer max. Traufhöhe von 4,50 m und einer max. Firsthöhe von 9,50 m vorgeschlagen. Es können 22 Grundstücke mit einer Größe zwischen 480 und 730 m² realisiert werden. Herr Middendorf weist daraufhin, dass eine Teilfläche derzeit nicht im Eigentum der Gemeinde befindet.

Auf Grund der ortstypischen Rahmenbedingungen wird vorgeschlagen Regelungen zu Dachform, Dachneigung und Einfriedung zu formulieren. Im Vorentwurf sei keine Regelung zur Fassadengestaltung aufgenommen, um diese zur Diskussion zu stellen. Aus städtebaulicher Sicht wird jedoch eine Fassadengestaltung mit dem Schwerpunkt Klinker rot/rotbunt und hellem Putz vorgeschlagen.

Der Ursprungsbebauungsplan sieht die Ausführung in Sichtmauerwerk vor. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig. Diese Festsetzung wurde in drei Änderungsverfahren geändert; jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Außenwandgestaltung. Eine Festsetzung zur Ausführung in Verblendmauerwerk ist jedoch gegeben.

Die Ausschussmitglieder bringen zum Ausdruck, dass Sie in Beelen nunmehr etwas „Neues“ anbieten wollen bzw. eine moderne Bauweise auch ermöglichen wollen. Es sollen so wenige Einschränkungen wie möglich für die Bauherren gelten.

Es entsteht eine intensive „Grundsatz-Diskussion“ insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und der gestalterischen Festsetzungen.

Es wird u. a. auch diskutiert, dass die überbaubaren Grundstücksflächen für die Grundstücke in der dritten Baureihe bis an die Straße festgesetzt werden sollen. Dies hätte die Konsequenz, dass eine Nord- als auch Südbebauung der Grundstücke realisiert werden könnte.

Frau Dinter als auch die Verwaltung raten von einer solchen Festsetzung bzw. der möglichen Bebauung dringend ab.

Rm Brandes ist ebenfalls der Meinung, dass dies keine Lösung sei und im schlimmsten Fall auf jedem Grundstück eine Verschattung gegeben ist. Die Wohnqualität wird dadurch deutlich schlechter.

Auf Grund des teilweise bestehenden Planungsrechts in dem Gebiet verständigt man sich darauf, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die vierte Baureihe geändert werden sollen.

Ausschussvorsitzender Rm Hassa lässt über folgende Änderungen des Vorentwurfes abstimmen.

Beschluss:

Eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen soll erfolgen. Das Baufenster soll kontinuierlich auf 13 Meter festgesetzt werden. Ein einheitlicher Abstand von 4 Metern zur Straße soll gegeben sein.

Das Baufenster für das erste Grundstück in der zweiten Baureihe soll bis an die Straße Finkenweg verlegt werden.

Das Baufenster für das vierte Grundstück in der zweiten Baureihe soll bis zu einem Abstand von vier Metern vom Wendehammer erweitert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Grundstücke in der dritten Baureihe sollen nach Süden verlegt werden. Auch hier soll ein Abstand von 4 Metern gegeben sein.

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig -

Beschluss:

Bei der Festsetzung D 3.1 (Gestaltung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen) ist die Art der Bepflanzung „zulässig sind dafür Hecken sowie Fassadenbegrünungen“ zu streichen.

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig -

Beschluss:

Für die vierte Baureihe soll eine andere Bauweise realisiert werden. Eine Anpassung der Baufelder soll wie oben beschlossen erfolgen.

Um andere Bauformen zu ermöglichen, sollen folgende Dachformen zugelassen werden: Flachdach, Pultdach, Walmdach und Zeltdach. Das Satteldach als weitere Dachform soll gestrichen werden. Die Dachneigung ist dementsprechend auf min. 22° anzupassen.

Die Anzahl der Geschosse soll nicht geöffnet werden. Eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen soll ermöglicht werden. Eine Beschränkung der Traufhöhe soll erfolgen, damit nicht ein Bungalow neben einem Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen errichtet wird. Die Firsthöhe wird auf 10,00 m bis 10,50 m festgesetzt. Das Planungsbüro wird entsprechende Vorschläge erarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

- einstimmig -

Beschluss:

Die Festsetzung E 1.3 (Dacheindeckung) soll gestrichen werden. An Stelle dessen soll eine Festsetzung formuliert werden, die stark reflektierende Materialien und grelle Farben ausschließt.

Abstimmungsergebnis:**- einstimmig -****Beschluss:**

Die Festsetzung E 2.1 a) (Einfriedungen) wird ersatzlos gestrichen. Die Festsetzung 2.1 b) (Gestaltung Vorgärten) wird somit 2.1 a).

Abstimmungsergebnis:**- einstimmig -**

Es wird vorgeschlagen, dass eine Änderung des Vorentwurfes erfolgt und dieser in der nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vorgestellt wird.

Auf Grund des Zeitverlustes ist dies nicht gewünscht und Ausschussvorsitzender Rm Hassa lässt über folgenden Beschluss abstimmen.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Beelen beschließt, dass auf der Grundlage der Begründung (Anlage 1) sowie der zu erstellenden Planzeichnung für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 35 „Seehusen 3“ (mit den o. g. beschlossenen Änderungen) (Anlage 2) und der Begründung (Anlage 3) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:**- einstimmig -**

5. Digitale Neuzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Beelen hier: Sachstandsbericht

 SV 20/2017

Frau Dinter erläutert, dass bislang die wirksamen Darstellungen digitalisiert wurden. Übergeordnete Leitungstrassen, Schutzgebiete, Überschwemmungsgebiete wurden aktualisiert. Es ergeben sich folgende Änderungen, die in einem ggf. in mehreren Änderungsverfahren zu ändern sind:

Darstellung der Gemarkungsgrenze, Abweichungen von zwischenzeitlichen konkreten Siedlungsentwicklungen.

Walddarstellungen sollen „nur noch“ ab einer Größe von 1.000 qm dargestellt werden. Textliche Änderungen wären z.B. die Aufhebung des Legendenpunktes „Gemeindestraße“ sowie von Leitungs- bzw. Ver- und Entsorgungstrassen.

6. Bericht der Bürgermeisterin

1. Hofstelle Osthues-Hövener

BM'in Kammann erklärt, dass die Gespräche mit den potenziellen Investoren derzeit noch laufen. Sie geht aber davon aus, dass in Kürze erste Vorschläge zur Nachnutzung vorgestellt werden können.

2. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sudwiese-Breede

Ausschussvorsitzender Rm Hassa erklärt sich für befangen und übergibt den Vorsitz an den stellvertretenden Ausschussvorsitzenden Rm Brandes.

Frau Schmidt erläutert, kurz anhand eines Lageplanes den geplanten Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, welches außerhalb der Baugrenze liegt.

Für das Grundstück ist im bestehenden Bebauungsplan ein minimales Baufenster sowie eine Bebauung mit einem Doppelhaus vorgesehen. Dies wäre jedoch auf Grund des festgesetzten Baufensters realistisch gar nicht möglich. Der Grund für das festgesetzte Baufenster in der Form konnte nicht nachvollzogen werden.

Der Kreis Warendorf würde der Überschreitung der Baugrenze bzw. der Errichtung des Hauses außerhalb des Baufensters zustimmen. Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre nicht erforderlich.

Weiterhin wäre die Festsetzung der Firstrichtung sowie der Bebauung mit einem Doppelhaus nicht eingehalten. Entsprechende Befreiungen sind im Plangebiet bereits erteilt worden.

Stellvertretender Ausschussvorsitzender Rm Brandes äußert, dass die Überschreitung bzw. Nichteinhaltung des Baufensters sehr erheblich ist und bittet zu klären, ob die Nachbarn dem Vorhaben positiv gegenüberstehen.

Seitens der Mitglieder bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Jedoch soll vorab eine Zustimmung der umliegenden Nachbarn eingeholt werden.

Rm Hassa nimmt an den weiteren Beratungen teil und übernimmt den Vorsitz.

Anfragen von Ausschussmitgliedern

1. Kanalbaumaßnahme an der Greffener Straße

SB Venne bittet die Verwaltung Kontakt mit dem Abwasserbetrieb TEO AöR aufzunehmen. Er verweist auf die geplante Großveranstaltung der Gewerbeschau Ende April. Hier darf es zu keinen Behinderungen kommen.

BM'in Kammann sichert eine Kontaktaufnahme mit TEO zu.

2. Schließung des Bahnübergangs in Herzebrock-Clarholz

Rm Heuer teilt mit, dass ein Bahnübergang in Herzebrock-Clarholz geschlossen werden soll und erkundigt sich nach dem Sachstand hinsichtlich der Schließung der Bahnübergänge in Beelen.

BM'in Kammann äußert, dass keine neuen Informationen vorliegen.

Rm Brandes macht deutlich, dass die Schließung des geplanten Bahnübergangs in Herzebrock-Clarholz unabhängig von der Maßnahme zur Sicherung von Bahnübergängen ist. Hier wird eine Verlegung aus Gründen der Verkehrsproblematik favorisiert.

Ausschussvorsitzender Rm Hassa schließt um 21.22 Uhr die öffentliche Sitzung.