

## Niederschrift

der öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses der Gemeinde Zetel am Montag, den 30.03.2015, um 18:00 Uhr im Rathaus Zetel, Sitzungssaal .

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Bernd Pauluschke

stellv. Vorsitzende/r

Herr Heinrich Meyer

Beigeordnete/r

Herr Fred Gburreck

Herr Jörn Müller

Ratsmitglieder

Herr Claus Eilers

Herr Jürgen Konrad

Herr Gerhard Rusch

Herr Fritz Schimmelpenning

Herr Hans-Jürgen Tebben

Entschuldigt fehlen:

### Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der anwesenden Ratsmitglieder, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 08.12.2014 (öffentlicher Teil)
3. Bebauungsplan Nr.112 "Ferienhausgebiet Fuhrenkamp" (Aufstellungsbeschluss vom 03.02.2015); hier: Vorstellung der Planung
4. Bebauungsplan Nr. 94.2 "Autohof" und 8. Änderung des Flächennutzungsplanes; hier: Abwägung und Beschluss der erneuten Offenlegung  
Vorlage: 014/2015
5. Bebauungsplan Nr. 96 "Lammers Kamp"; hier: Abwägung und Offenlegungsbeschluss  
Vorlage: 015/2015
6. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Zetel - Ortskern"; hier: Förderrichtlinie für Modernisierungsmaßnahmen gemäß 5.3.3 (2) a R-StBauF Niedersachsen  
Vorlage: 018/2015

7. Anfragen und Mitteilungen
8. Durchführung der Einwohnerfragestunde

## Protokoll:

**zu 1** Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der anwesenden Ratsmitglieder, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Protokoll:

Ausschussvorsitzender Pauluschke eröffnet die Sitzung um 18 Uhr. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung, die anwesenden Ratsmitglieder, die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

**zu 2** Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 08.12.2014 (öffentlicher Teil)

Protokoll:

Die Niederschrift wurde einstimmig genehmigt.

**zu 3** Bebauungsplan Nr.112 "Ferienhausgebiet Fuhrenkamp" (Aufstellungsbeschluss vom 03.02.2015); hier: Vorstellung der Planung

Protokoll:

Nachdem in den politischen Gremien die Nachnutzung der ehemaligen Familienbildungsstätte im Fuhrenkamp beraten wurde, ist einmütig beschlossen worden, eine naturnahe touristische Nutzung zu ermöglichen. Hierzu ist eine Bauleitplanung notwendig, wie Bürgermeister Lauxtermann eingangs darstellt, die vom Planungsbüro Weinert erstellt und heute vorgestellt wird.

Sodann erläutert Dipl.-Ingenieur Weinert anhand von Planzeichnungen die Nachnutzung dieser Fläche. Insgesamt sind 1,2 Hektar zu überplanen. Das zentrale Gebäude soll zur Einrichtung der Verwaltung, einer Gaststätte, der Anmeldung und weiterer Infrastruktur erhalten bleiben und genutzt werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan weist diesen Bereich derzeit als „Fläche für Gemeinbedarf“ aus, während die künftige Nutzung als „Sondergebiet Erholung“ ausgewiesen wird. Die Planung sieht die Errichtung von zwanzig Ferienhäusern vor. Die Erschließung erfolgt über den Grenzweg. Im Planungsareal selber erfolgt die Haupteerschließung in einer Breite von 5,5 Metern, während die Zuwegung

zu den Ferienhäusern in einer Breite von 4 Metern erfolgen wird. Im vorderen Bereich ist ein Parkplatz vorgesehen, sodass insgesamt die Verkehrsbewegungen im Ferienhausgebiet reduziert werden. Pro Wohneinheit ist ein Versiegelungsgrad von ca. 80 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Bebauung soll eingeschossig erfolgen, vorhandener Baumbestand im Planungsbereich soll erhalten oder ersetzt werden.

Ausschussvorsitzender Pauluschke weist darauf hin, dass der Grenzweg als Haupteerschließungsachse nicht befestigt ist. Das bestätigt Dipl.-Ingenieur Weinert und führt aus, dass dieser Weg ertüchtigt werden muss. Er schlägt ergänzend vor, den Weg zum Waldeingang durch Poller zu sperren, um unbefugte Fahrzeugbewegungen im Forst auszuschließen. Der Grenzweg ist im Wesentlichen der Forstwirtschaft vorbehalten und darf nur im vorderen Bereich der Erschließung des Ferienhausgebietes dienen. Für die Ausgestaltung des Weges liegen noch keine konkreten Überlegungen vor. Nach Auffassung des Ausschussvorsitzenden Pauluschke wird eine Ertüchtigung des Weges nicht ausreichen, vielmehr ist dieser von Grund auf neu herzustellen. Auf Anfrage des Ratsmitgliedes Eilers erläutert Bürgermeister Lauxtermann, dass es sich bei dem Grenzweg um einen öffentlichen Weg handelt, der allerdings nicht gewidmet ist. Er hält es für machbar, den Zu- und Abgangsverkehr über einen Schotterweg mit entsprechendem Ausbau sicherzustellen. Ratsmitglied Keller erkundigt sich, ob der Investor das Ferienhausgebiet selbst betreiben wird und Dauerwohnrechte ausgeschlossen werden. Dieses bestätigt Dipl.-Ingenieur Weinert und weist ausdrücklich darauf hin, dass durch die Ausweisung eines Ferienhausgebietes ein stetig wechselnder Personen- und Nutzerkreis, anders als bei einem Wochenendgebiet, gegeben ist. Im Hinblick auf ökologische Gesichtspunkte schlägt Ratsmitglied Keller vor, aufgrund der kleinen und eng zusammenstehenden Häuser eine gemeinsame Heizanlage in Form eines Blockheizkraftwerkes einzurichten, zumal die Häuser in ihrer Machart Einfamilienhäuser entsprechen. Dem entgegnet Dipl.-Ingenieur Weinert, dass die Häuser in der Größe der Wohnfläche deutlich reduziert sind und sich so von Einfamilienhäusern unterscheiden. In beiden Fällen ermöglicht aber die Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,4. Bürgermeister Lauxtermann ist der Auffassung, dass es dem Investor zu überlassen ist, in welcher Form er die Bewirtschaftung und Energieversorgung der Ferienhäuser betreiben wird. Bei einer guten Auslastung ist von 200 Übernachtungstagen per anno auszugehen. Da somit kein Dauerbetrieb vorliegt, sind nach seiner Auffassung einzelne Heizungsanlagen wirtschaftlicher zu betreiben als ein zentrales BHKW. Nach Auffassung des Ratsmitgliedes Konrad ist es der Gemeinde als Planungsbehörde durchaus möglich, Energienutzungsarten vorzugeben. Auch ist es möglich, die Ausrichtung der Häuser festzulegen um so eine größtmögliche Lichtausbeute und Energiebewirtschaftung zu erreichen. Altlasten sind, wie Bürgermeister Lauxtermann auf Anfrage mitteilt, nicht zu erwarten. Ratsmitglied Keller ist bekannt, dass dem Investor Planungsfreiheit zugewilligt werden muss, jedoch erkundigt er sich, ob es möglich sein würde, Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen zu nehmen. Bürgermeister Lauxtermann bestätigt dieses, teilt aber gleichzeitig mit, dass es im vorliegenden Fall nicht gewollt ist. Zudem macht es nach seiner Auffassung finanziell keinen Unterschied, ob die Häuser in konventioneller

Bauweise oder in Holzbauweise erstellt werden. Auf Anfrage des Ratsmitgliedes Eilers erläutert Dipl.-Ingenieur Weinert, dass mögliche Änderungen in den Eigentumsverhältnissen einzelner Ferienhäuser oder des Gesamtgebietes im Bebauungsplan nicht geregelt werden können. Die Müllentsorgung des Ferienhausgebietes wird sichergestellt, indem ein Müllfahrzeug den Grenzweg bis zum Wendepunkt befahren kann. Am Wendepunkt sind die Müllbehälter zu sammeln. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über eine Kleinkläranlage. Ausschussvorsitzender Pauluschke bestätigt auf Anfrage des Beigeordneten Eilers, dass ein Eigentumswechsel der Objekte bei entsprechender Teilung des Flurstückes und Neuaufteilung möglich ist. Davon bleibt aber die festgesetzte Nutzung unberührt. Auf dem Planungsareal befinden sich auch Gebäude, die nicht im Eigentum des Investors stehen. Dipl.-Ingenieur Weinert teilt mit, dass sich diese auf einem separaten Flurstück befinden, aber nach Rücksprache mit dem Landkreis Friesland in die Planung aufgenommen werden sollen. Dabei hat aber die jetzige Nutzung Bestandsgarantie. Weiter bestätigt er auf Anfrage des Ausschussvorsitzenden Pauluschke, dass im ehemaligen Hausmeistergebäude oder im Seminarhaus dauerhaftes Wohnen ausschließlich für den Hausmeister oder Verwalter ermöglicht werden muss. Weitere Dauerwohnrechte sind weder gewollt, noch werden sie geschaffen. Ratsmitglied Keller erkundigt sich, ob der westlich dieses Planbereichs gelegene Campingplatz ebenfalls überplant ist. Bürgermeister Lauxtermann verneint dies und ergänzt, dass eine Bauleitplanung für den Bereich nicht gewollt ist. Die Nutzung als Campingplatz wird in den nächsten Jahren auslaufen. Sodann erkundigt sich Beigeordneter Müller nach möglichen Erweiterungen der Sonderbaufläche. Bürgermeister Lauxtermann teilt mit, dass dieses derzeit nicht beabsichtigt ist und von der unteren Naturschutzbehörde auch nicht akzeptiert werden würde. Ausschussvorsitzender Pauluschke gibt zu bedenken, dass bei der Auflösung des Schullandheimes nördlich dieser Fläche, diese dem Ferienhausgebiet zugeschlagen werden könnte und die Gesamtplanung dann neu zu überdenken wäre. Zwischen beiden Flächen befindet sich aber, worauf Dipl.-Ingenieur Weinert hinweist, ein größerer Wald, der nicht entfernt werden darf. Es handelt sich also nicht um ein größeres zusammenhängendes Gebiet, sondern es könnten hier lediglich zwei kleinere Gebiete, die mit einem Fußweg durch den Wald verbunden werden könnten, geplant werden.

Der Umwelt und Planungsausschuss nimmt sodann die vorgeschlagene Planung zur Kenntnis. Die Verfahrensschritte nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden eingeleitet.

Beschluss:

zungsplanes; hier: Abwägung und Beschluss der erneuten Offenlegung  
Vorlage: 014/2015

Protokoll:

Gemeindeamtsinspektor Kant verweist auf die den Ratsmitgliedern vorliegenden Abwägungsvorschläge. Während die Hinweise der Behörden dem Planentwurf entsprechen beziehungsweise übernommen werden können, führt die Eingabe eines Bürgers hinsichtlich der Beleuchtung des Pylonen zu einer vereinfachten Änderung der Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass der Werbepylon zur Nachtzeit beleuchtet ist, darüber aber keine ausreichenden Aussagen getroffen wurden, sodass theoretisch grelles beziehungsweise Wechsellicht möglich ist oder der Pylon gar mit einem aufsteigenden Wendellicht bestückt werden kann. Aufgrund dieser Eingabe soll die Planung dahingehend ergänzt werden, dass eine textliche Festsetzung aufgenommen wird, die Beleuchtung entsprechend einer sogenannten Lichttrichtlinie vorzugeben und eine örtliche Bauvorschrift Farbwechsel der Lichtanlage oder sogenannte Lauflichter oder drehende Werbetafeln für unzulässig erklärt. Die Stellung des Pylonen wird im östlichen Bereich erfolgen. Gemeindeamtsinspektor Kant macht deutlich, dass die Ergänzung um eine textliche Festsetzung und eine örtliche Bauvorschrift einer vereinfachten Änderung der Planung entspricht, so dass erneut die Verfahren nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB (Offenlegung und Beteiligung der Behörden) durchzuführen sind. Die Beteiligung der Behörden kann jedoch im vorliegenden Fall eingeschränkt erfolgen, indem nur die Behörden benachrichtigt werden, deren Belange tatsächlich mit der Änderung der Beleuchtung berührt sein könnten. Im Hinblick auf die weiteren Sitzungen des Verwaltungsausschusses und des Rates der Gemeinde Zetel schlägt er vor, zumal kein zeitlicher Druck zur Umsetzung der Bauleitplanung besteht, für die Offenlegung und eingeschränkte Beteiligung der Behörden erneut vier Wochen vorzusehen.

Die erneute Offenlegung wird von Ratsmitglied Konrad begrüßt. Er macht aber auch deutlich, dass sich die Fraktion „Bündnis90/Grüne“ gegen die Ausweisung eines Autohofes ausspricht. Er erkundigt sich nach dem Zusammenhang zwischen einer Zweckverbandsbeteiligung der Gemeinde Zetel und möglichen daraus resultierenden Änderungen des Konzeptes des Autohofes. Bürgermeister Lauxtermann antwortet, dass die Gemeinde Zetel am „Jade-Weser-Park“ als interkommunales Gewerbegebiet beteiligt ist. Die Ausweisung dieses interkommunalen Gewerbegebietes war auch erforderlich, da Fördermittel nur zu erwarten sind, wenn Gewerbegebiete dieser Größenordnung ausgewiesen werden und von einem Verbund verschiedener Kommunen getragen werden. Er verweist auf die Aussage des Oberverwaltungsgerichtes, wonach das Recht der Kommunen für eine städtebauliche Angebotsplanung ausdrücklich bestätigt wird. Mögliche geldwerte Vorteile, die die Gemeinde Zetel aus der Ausweisung des Autohofes ziehen wird, können im Vorfeld nicht gerechnet werden. Das ist bei Gewerbeflächen nicht machbar. Gewerbeflächen, wie die Flächen des Autohofes, müssen sich über einen längeren Zeitraum entwickeln und sind daher finanziell nicht absehbar. Er spricht sich dafür aus, das Bauleitver-

fahren geordnet zu beenden und dann über die weitere Vermarktung dieser Fläche zu beraten. Die Chance, eine derartige Gewerbefläche an der Autobahn auszuweisen, darf die Gemeinde Zetel sich nicht entgehen lassen. In Ergänzung führt Ausschussvorsitzender Pauluschke aus, dass, anders als bei den Gewerbegebieten Collstede oder Roßfelde, sich die Fläche des „Autohofes“ nicht im Eigentum der Kommune befindet, sondern einem Investor gehört. Die Zusammenarbeit mit dem „Jade-Weser-Park“ ist bereits aus Marketinggründen zu begrüßen. Fördermittel werden zwar nicht für die Bauleitplanung, wohl aber für baulichen Maßnahmen und die Anschubfinanzierungen zu erwarten sein. Eine Nutzungsänderung des jetzt als „Autohof“ ausgewiesenen Areals würde nur möglich sein, wenn eine entsprechend der Bauleitplanung beschlossen würde.

Beschluss:

Der Umwelt und Planungsausschuss fasst sodann einstimmig nachfolgenden Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss stimmt den Abwägungsvorschlägen zu den von den beteiligten Behörden nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch vorgebrachten Anregungen und Bedenken wie in der Anlage zur Drucksache 14/2015 dargestellt zu.

Da im Zuge der Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Bedenken hinsichtlich des Pylonen geäußert wurden, die zu einer Änderung der Planung führen, beschließt der Verwaltungsausschuss die erneute Offenlegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und eine eingeschränkte Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

## **zu 5**

Bebauungsplan Nr. 96 "Lammers Kamp"; hier: Abwägung und Offenlegungsbeschluss  
Vorlage: 015/2015

Protokoll:

Gemeindeamtsinspektor Kant verweist auf die den Ratsmitgliedern vorliegenden Abwägungsvorschläge. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken führen nicht zu einer Änderung der Bauleitplanung. Auf Wunsch erläutert er den Einwand eines Anliegers, die Zufahrt anders als geplant nicht von der Ziegeleistraße sondern von der Westersteder Straße zu planen. Die Anbindung an die Westersteder Straße ist jedoch, wie Gemeindeamtsinspektor Kant deutlich macht, nicht möglich, da die Gemeinde Zetel zum einen nicht über ausreichende Flächen westlich des Baugebietes verfügt, um dort die Zufahrtsstraße verlegen zu können, und es sich zum anderem bei der Westersteder Straße um eine Landesstraße handelt. Die Anbindung von neuen Zufahrten an übergeordneten Landesstraßen ist

nahezu ausgeschlossen, wie die Gemeinde Zetel in vergangenen Jahren in verschiedenen Bereichen erfahren musste. Weil aber die Anbindung des Baugebietes an die Westersteder Straße derzeit tatsächlich nicht möglich ist, erfolgt diese über die Gemeindestraße „Ziegeleistraße“. Um das Gebiet erreichen zu können, ist es erforderlich, den südlich stehenden Großbaum an der Einfahrt zum Baugebiet zu entfernen. Im Vorfeld wurden verschiedene Radien zur Verkehrsführung geprüft, die ein Abbiegen in das Baugebiet ermöglichen. Die Ergebnisse haben aber gezeigt dass, sollte der Baum stehen bleiben, die Radien so verlegt werden müssen, dass der gegenüberliegende Anlieger stark beeinträchtigt wird. Daher soll der Baum zunächst entfernt, nach Abschluss der Bauarbeiten jedoch ein neuer Baum im Eingangsbereich gepflanzt werden. So soll mittelfristig auch ein Baumportal für das Neubaugebiet geschaffen werden. Dem Hinweis des Anliegers, dass der Schulverkehr durch die Zunahme des Anliegerverkehrs zusätzlich gefährdet und beeinträchtigt wird, kann er nicht folgen, da der Schulverkehr überwiegend auf der Straße Astede zu finden ist, während der Zu- und Abfahrtsverkehr zum Baugebiet von der Ziegeleistraße kommend von den Gemeindestraßen Ziegeleistraße, Lehmhorn und teilweise Astede aufgenommen wird. Die Verteilung der zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge ist vertretbar. Lediglich während der Bauphase werden schwere Fahrzeuge die Straßen nutzen, wobei es vereinzelt zu Engpässen kommen kann. Die Beeinträchtigung oder Gefährdung der Anlieger oder spielender Kinder ist, weil insgesamt auch eine Zone mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30km/h ausgewiesen ist, nicht zu erkennen. Aus dem Zuhörerbereich erläutert Herr Scherer als Anlieger der Ziegeleistraße die von ihm eingereichten Bedenken. Er kann die Abwägung nicht nachvollziehen und rügt, dass die Gemeinde offenbar nicht versucht hat, die Anbindung des Baugebietes an die Westersteder Straße zu ermöglichen. Ausschussvorsitzender Pauluschke weist darauf hin, dass bezüglich des Straßenverkehrs zwischen den Zeiten der Bauphase und der anschließenden Nutzung als allgemeines Wohngebiet zu unterscheiden ist. Auch er hält die Verkehrsmehrbelastung, die durch das Baugebiet entsteht, nach Abschluss der Bauphase für vertretbar. Unter Berücksichtigung, dass sich die Bauphase auf einen Zeitraum von zwei bis drei Jahren beschränken wird und eine sich anschließende Verkehrsanbindung in das Wohnbaugebiet über die Ziegeleistraße zu keinen weiteren Beeinträchtigungen führt, wäre die dauerhafte Anbindung des Baugebietes an die Westersteder Straße und damit die Abkoppelung dieses Bereiches von der angrenzenden Wohnbebauung unverhältnismäßig. Bürgermeister Lauxtermann weist darauf hin, dass die Hinweise des Anliegers ernstgenommen werden und der Baustellenverkehr gelenkt werden muss, um die Schutzinteressen der Schule zu berücksichtigen. Das dieses möglich ist, hat die Leitung des Baustellenverkehrs zur Errichtung der Kinderkrippe in Emkenburg gezeigt. Im vorliegenden Fall würde der Baustellenverkehr über Lehmhorn und Ziegeleistraße geleitet werden. Auf eine Anfrage aus dem Zuschauerbereich ergänzt Bürgermeister Lauxtermann, dass in Neuenburg ausdrücklich ein kleineres Neubaugebiet notwendig und politisch gewollt ist. Die in Neuenburg vorhandene Infrastruktur erfordert zu deren Sicherung die Entwicklung von Bauland im überschaubaren Rahmen. Dabei muss die Ausweisung eines Neubaugebietes für die Gemeinde Zetel

finanziell und wirtschaftlich vertretbar bleiben. Ausschussvorsitzender Pauluschke weist auf die Stellungnahme des Landkreises Friesland bezüglich des demographischen Wandels hin, indem ausdrücklich gefordert wird, nur kleine Neubaugebiete auszuweisen. Während in Neuenburg über viele Jahre kein Neubaugebiet ausgewiesen wurde, ist der Siedlungsdruck gewachsen. Es werden auch in Neuenburg Bauplätze nachgefragt. Dieser Nachfrage will die Gemeinde Zetel mit der Ausweisung eines kleinen Neubaugebietes nachkommen. Auf einen Hinweis des Ratsmitgliedes Eilers bestätigt Bürgermeister Lauxtermann, dass die Gemeindestraßen während der Bauphase besonders kontrolliert werden müssen, um Schäden, die durch Baustellenfahrzeuge an den Straßen entstehen, sofort dokumentieren zu können. Der Bolzplatz bleibt, wie er auf Anfrage des Ratsmitgliedes Rusch betont, erhalten. Die Abwägungsvorschläge zur Kompensation der Wallflächen entsprechen nicht den Forderungen des Landkreises Friesland, werden diesem als untere Naturschutzbehörde aber so vorgeschlagen werden, wie Gemeindeamtsinspektor Kant auf Anfragen der Ratsmitglieder Keller und Eilers bestätigt. Der Maximalforderung der unteren Naturschutzbehörde kann so nicht gefolgt werden. Vielmehr muss die Kompensation der Wallhecke, auch im Hinblick auf den tatsächlich vorhandenen Bestand, reduziert stattfinden. Auf Anfrage führt Bürgermeister Lauxtermann aus, dass die Erschließung des Neubaugebietes für den Spätsommer 2015 vorgesehen ist.

Beschluss:

Der Umwelt und Planungsausschuss fasst sodann einstimmig nachfolgenden Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss beschließt die öffentliche Auslegung der Pläne zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Lammers Kamp“ mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch.

## **zu 6**

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Zetel - Ortskern"; hier: Förderrichtlinie für Modernisierungsmaßnahmen gemäß 5.3.3 (2) a R-StBauF Niedersachsen  
Vorlage: 018/2015

Protokoll:

Herr Greinert von der Firma BauBeCon stellt die den Ratsmitgliedern vorliegende Förderrichtlinie vor. Durch die Erstellung der Förderrichtlinien soll sichergestellt werden, dass alle Anträge privater Eigentümer auf Sanierung im Fördergebiet einheitlich behandelt werden. Die Förderrichtsätze können dabei zwischen 25% als Mindestsatz bis zu 40% bei ortsbildprägenden Gebäuden betragen. Abbruchförderungen sind zwischen 50% und 100%

möglich. Vorliegend wird vorgeschlagen, da es sich im Sanierungsgebiet um ortsbildprägende Gebäude handelt, den Fördersatz auf 40% und die Förderung für Abbrüche von Gebäuden auf 50% festzulegen. Ratsmitglied Keller erkundigt sich nach dem Verfahren, wonach bei einem Abbruch zunächst 50% der Kosten gefördert werden, nach Abschluss der Maßnahme jedoch der verbleibende Eigenanteil auf die sogenannten Ausgleichbeiträge angerechnet wird. Dieses bestätigt Herr Greinert und erläutert, dass 50% der Kosten aus Mitteln der Städtebauförderung direkt erstattet werden. Der Ausgleichbetrag, der durch die sanierungsbedingte Wertsteigerung im Sanierungsgebiet entsteht, ist von den Anliegern zu tragen. Auf die Erstattung dieses Ausgleichsbetrages werden aber verwendete Eigenmittel für Sanierung oder Abbruch angerechnet. Der Ausgleichbetrag wird deshalb erhoben, weil die privaten Anlieger durch die Wertsteigerung finanzielle Vorteile erhalten, die durch Steuermittel ermöglicht wurden. Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages erfolgt über eine Neubewertung der Grundstücke durch den Gutachterausschuss. Dieses Gremium ist mit Fachleuten aus dem Bereich Bauen und Immobilien besetzt und wird die Bodenrichtwerte neu festsetzen. Auf Anfrage des Ratsmitgliedes Konrad bestätigt Herr Greinert, dass auch die Anlieger einen Ausgleichbetrag zu entrichten haben, die selber keine Fördermittel für Sanierung oder Abbruch in Anspruch genommen haben. Herr Greinert macht deutlich, dass die Ausgleichsbeiträge nach Aufhebung der Satzung in maximal vier Jahren abgeschöpft werden können. Die derzeitigen Bodenrichtwerte, die, worauf Beigeordneter Meyer hinweist, in diesem Bereich bereits sehr hoch definiert sind, werden nach Auskunft von Herrn Greinert in die Ermittlung der neuen Bodenrichtwerte einfließen. Bürgermeister Lauxtermann verdeutlicht in diesem Zusammenhang, dass die Bodenrichtwerte durch den Ankauf eines einzelnen Grundstückes zu einem recht hohen Preis verfälscht wurden. Beigeordneter Meyer erwartet aufgrund der bereits sehr hohen Bodenrichtwerte nach der Neufeststellung dieser Werte eher geringe Ausgleichszahlungen.

Beschluss:

Der Umwelt und Planungsausschuss fasst sodann einstimmig nachfolgenden Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Zetel beschließt die in der Anlage beigefügte Förderrichtlinie der Gemeinde Zetel für Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Sanierungsgebiet "Zetel - Ortskern" nach Nr.: 5.3.3 (2) a R-StBauF Niedersachsen.

## zu 7

Anfragen und Mitteilungen

Protokoll:

Auf Anfrage des Ratsmitgliedes Konrad teilt Bürgermeister Lauxtermann

mit, dass die Bepflanzung entlang der B437 ursprünglich für den 31.03.2003 vom Straßenbaulastträger zugesagt, dieser Termin jetzt aber auf den 07.04.2015 verschoben wurde. Die Standorte der Straßenbäume sind im Planfeststellungsverfahren festgelegt und werden nicht verändert. Die Standorte wurden in verschiedenen Sitzungen mehrfach vorgetragen

**zu 8** Durchführung der Einwohnerfragestunde

Protokoll:

Es liegen keine Anfragen vor.

Protokollführer

Lauxtermann  
Bürgermeister