

## Niederschrift

der öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses der Gemeinde Zetel am Montag, den 17.11.2008, um 18:00 Uhr in der Aula der Haupt- und Realschule Zetel, Kronshausen .

Anwesend:

### Vorsitzender

Herr Bernd Pauluschke

### Bürgermeister

Herr Heiner Lauxtermann

### Beigeordnete

Herr Tim Kammer

Herr Heinrich Meyer

Herr Jörn Müller

### Ratsmitglieder

Herr Klaus Borchers

Vertreter für Gisela Grützner

Herr Heiner Juilfs

Herr Fritz Schimmelpenning

### Von der Verwaltung

Herr Detlef Kant

Gemeindeamtsinspektor (zugleich als Protokollführer)

### Gäste

Herr Dipl. Ing. Weinert

Planungsbüro Weinert; (zu TOP 3)

Herr Dipl. Ing. Winter

und Dipl. Ing. Siebers-Zander, Thalen Consult; (zu TOP 4)

Entschuldigt fehlen:

### stellv. Vorsitzende/r

Frau Gisela Grützner

### 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 22.10.2008 (öffentlicher Teil)
3. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 "Sonderpostenmarkt Meinenex" und Anpassung des Flächennutzungsplanes; hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

Vorlage: 069/2008

4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Autohof"; hier: Abwägung und Satzungsbeschluss

Vorlage: 068/2008

5. Anfragen und Mitteilungen

## **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 18:00 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 22.10.2008 (öffentlicher Teil)

Protokoll:

Die Niederschrift wird einstimmig genehmigt.

**zu 3** Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 95 "Sonderpostenmarkt Meinex" und Anpassung des Flächennutzungsplanes; hier: Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 069/2008

Protokoll:

Dipl.Ing. Weinert erläutert die Abwägungsvorschläge zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.95 „Sonderpostenmarkt Meinex“, die während der Offenlegung eingegangen sind. Die eingegangenen Bedenken führen zu einer geringfügigen Änderung des Planvorhabens dahingehend, dass die Verkaufsfläche von ursprünglich geplanten 2.700 auf 2.200 m<sup>2</sup> reduziert wird. Da keine grundsätzlichen Änderungen der Planungen erfolgen, ist eine erneute Offenlegung nicht notwendig.

Während des Verfahrens haben insbesondere die IHK Oldenburg, die Straßenbauverwaltung und der Landkreis Friesland Bedenken angemeldet.

Das Straßenbauamt hat darauf hingewiesen, dass die Anbindung der Gewerbefläche an die L 815 nicht möglich ist. Da dieses auch nicht Gegenstand der Planung ist, wird die Anmerkung als nachrichtlicher Hinweis verstanden.

Der Landkreis Friesland hat, weil eine Verkaufsfläche von weit über 800 m<sup>2</sup> ermöglicht werden soll und damit die so genannte „Großflächigkeit“ berührt ist, ein Moderationsverfahren eingeleitet. Nach dem Ergebnis des

Moderationsverfahrens bleibt aber festzustellen, dass keine Auswirkungen auf andere Gemeinden zu erwarten ist.

Die IHK hat Bedenken angemeldet, dass eine Verkaufsfläche dieser Größe auch zentrenrelevante Artikel umfasst und damit negative Auswirkungen auf den Innenstadtbereich haben wird. Dipl.Ing. Weinert weist jedoch ausdrücklich nochmals darauf hin, dass die sogenannten zentrenrelevanten Artikel auf insgesamt 70% der Verkaufsfläche reglementiert sind und die darüber hinausgehenden 30% Verkaufsfläche nur für nicht zentrenrelevante Artikel wie Möbel oder Gartenartikel zur Verfügung stehen werden. Die Außenverkaufsfläche ist ausschließlich Pflanzen vorbehalten. Die Kontrolle, ob diese Regelungen eingehalten werden, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden müssen, wie er auf Anfrage des Beigeordneten Müller erläutert. Ausschussvorsitzender Pauluschke ergänzt, dass diese Regelung das Baugenehmigungsverfahren, nicht aber das Bauleitverfahren betrifft.

Der Umwelt- und Planungsausschuss fasst sodann einstimmig nachfolgenden Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Gemeinde Zetel stellt fest, dass während der Offenlegung keine Anregungen und Bedenken seitens der Bürger eingegangen sind und wägt die Anregungen und Bedenken aus der förmlichen Beteiligung der Behörden wie in der Anlage zu dieser Drucksache dargestellt ab.

Der Rat der Gemeinde Zetel beschließt den Bebauungsplan Nr. 95 „Sonderpostenmarkt Meinex“ nach § 10 Baugesetzbuch mit Planzeichnung und Begründung als Satzung.

Der Flächennutzungsplan wird nach §13 a Baugesetzbuch den Darstellungen im Bebauungsplan Nr. 95 angepasst.“

#### **zu 4**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Autohof"; hier: Abwägung und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 068/2008

Protokoll:

Ausschussvorsitzender Pauluschke erinnert daran, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Autohof“ nunmehr zum dritten Mal Thema in den Gremien des Rates ist. Nachdem im Dezember 2007 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde und im Sommer dieses Jahres die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgt ist, gilt es nunmehr, die Anregungen und Bedenken, die während der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen eingegangen sind, abzuwägen. Diese Abwägung der Anregungen und Be-

denken aus der öffentlichen Auslegung und die Vorbereitung des Satzungsbeschlusses werden noch den Verwaltungsausschuss in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 26.11.2008 und den Rat der Gemeinde Zetel in seiner öffentlichen Sitzung am 26.11.2008 beschäftigen. Während der öffentlichen Auslegung sind ca. 700 Seiten an Anregungen und Bedenken eingegangen, worunter aber viele gleichlautende Schreiben sind. Die Darstellung der Abwägungsvorschläge wird deshalb heute in Sachgebiete gebündelt. Er erläutert, dass sich der Umwelt- und Planungsausschuss bereits sehr ausgiebig mit den Abwägungen, der Begründung und dem Umweltbericht während einer Klausurtagung am Samstag, den 15.11.2008, beschäftigt hat und ausführlich informiert wurde.

Sodann erläutert Dipl.Ing. Winter die Abwägungsvorschläge. Zum Bereich der Grünplanung und Kompensation sowie der Kulturgüter führt Dipl.Ing. Siebers-Zander die Abwägungsvorschläge aus.

Im Anschluss an die Darstellung der Abwägungsvorschläge erkundigt sich Ratsmitglied Juilfs, ob im Bereich der Stadt Wilhelmshaven tatsächlich kein Autohof geplant ist. Dazu kann Dipl.Ing. Winter mitteilen, dass die Stadt Wilhelmshaven explizit im Rahmen der Bauleitplanung beteiligt worden ist und gebeten wurde, beabsichtigte Planungen mitzuteilen und sich zu dem Verfahren zu äußern. Die Stadt Wilhelmshaven hat keine Stellungnahme abgegeben, so dass, entgegen der Berichte aus der örtlichen Presse, nicht von der Planung eines Autohofes auszugehen ist. Bürgermeister Lauxtermann ergänzt, dass der letzte Zeitungsartikel ca. zwei Monate alt ist. Die konkrete Nutzung einer Fläche für den Autohof ist nicht ersichtlich. Die N-Port Niedersachsen in Wilhelmshaven als Betreiber verschiedener Flächen und Eigentümer der Niedersachsenbrücke ist ebenfalls nicht über einen Planungsstand hinsichtlich der Ausweisung eines Autohofes informiert, wie er aus persönlichen Gesprächen weiß. Nachdem sich die Stadt Wilhelmshaven als Planungsbehörde zu der Bauleitplanung in der Gemeinde Zetel nicht geäußert hat, hält Ausschussvorsitzender Pauluschke diese Sache für abgeschlossen. Er ergänzt auf Anfrage des Beigeordneten Kammer, dass zwar die Ausweisung einer Fläche zur Nutzung eines Autohofes im Jade Weser Park grundsätzlich möglich wäre, dort aber bislang nicht vorgesehen ist. Mit dem Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Autohof“ wäre eine solche Planung auch nicht mehr sinnvoll.

Ausschussvorsitzender Pauluschke unterbricht sodann die öffentliche Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses und bietet den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung.

Nach Auffassung von Dr. Rothe gehen die Bestimmungen des Deutschen ornithologischen Verbandes von acht Begehungen eines zu überplanenden Gebietes aus. Den Ausführungen der Dipl.Ing. Siebers-Zander war zu entnehmen, dass sechs Begehungen, davon jedoch keine des Nachts, durchgeführt wurde. Er hält es für falsch, die nachtaktiven Tiere wie z.B. die Fledermäuse zu vernachlässigen und hätte sich ein korrekteres Verfahren gewünscht. Auch die Ausführungen des Herrn Walentowitz, die von

der Bürgerinitiative eingebracht wurden, hätten nicht gänzlich beiseite geschoben werden dürfen, da hier immerhin eine große Anzahl von Vögeln beobachtet und verzeichnet wurde. Dipl.Ing. Siebers-Zander entgegnet dem, dass die angesprochenen Richtlinien sechs bis zehn Begehungen festlegen. Da das Plangebiet aber wenig unterschiedlich strukturiert ist, ist es durchaus vertretbar, von der Höchstzahl Abstand zu nehmen. Sie weist zudem daraufhin, dass die Ergebnisse der Begehung sowie die vorgesehenen Untersuchungsrahmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland abgestimmt wurden. Eine Begehung während der Nachtzeiten ist von Dr. Rosskamp nicht durchgeführt worden, da keine Hinweise darauf vorhanden sind, dass nachtaktive Vögel als schützenswerter Bestand in diesem Gebiet brüten. Lediglich als Jagdgebiet wird die Fläche von Fledermäusen und Greifvögeln genutzt. Weil diese jedoch über sehr große Jagdgebiete verfügen, kann die Versiegelung eines sehr geringen Teilbereiches, wie es der Autohof darstellt, vernachlässigt werden. Hinsichtlich der Biotopkartierung hat man sich auf die seltenen und schützenswerten Arten konzentriert.

Während Dr. Rosskamp während seiner Ausführungen zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes Ellens als schützenswertes Gebiet dargestellt hat, führt er nun das Gegenteil aus, wie Dr. Rothe anmerkt. Dem entgegnet Dipl.Ing. Siebers-Zander, dass mit dem schützenswerten Gebiet insbesondere der Schilf- und Röhrichtbestand als Biotop nach § 28 a des Naturschutzgesetzes hervorgehoben wird. Dieses wird auch aus der Brutvogelkartierung, die seinerzeit von Dr. Rosskamp aufgestellt wurde, deutlich. Daraus entsteht eine hohe Wertigkeit. Dr. Rothe jedoch vertritt die Auffassung, dass sich die Ausführungen des Dr. Rosskamp auf die Silhouette des Bereiches Ellens und auf das Landschaftsbild beziehen, das er nach seiner Kenntnis als bedeutsam einstuft. Diese Landschaft ist zwar nicht einzigartig aber doch selten.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden private Belange vehement beeinträchtigt. Dieser Werteverlust ist, wie er bestätigen muss, nicht einklagbar, jedoch hat die Gemeinde auch eine Fürsorgepflicht gegenüber den in Ellens wohnenden Bürgern. Den Einwohnern entstehen hohe Nachteile, weil hier geschäftliche Interessen in den Vordergrund gestellt werden.

Ausschussvorsitzender Pauluschke erwidert, dass die Gemeinde Zetel in der Verantwortung für ca. 12.000 Einwohner steht. Rat und Verwaltung haben das Wohl aller zu wahren und zu mehren, was in einzelnen Fällen auch dazu führen kann, dass einzelne in ihren Rechten beeinträchtigt werden müssen. Nachdem also die Interessen der gesamten Gemeinde berücksichtigt wurden, sind die Auswirkungen auf die Bürger von Ellens nach Auffassung von Rat und Verwaltung vertretbar. Dr. Rothe spricht sich jedoch dagegen aus, Minderheiten derart zu übergehen.

Ratsmitglied Wilken weist auf den ökonomischen Standpunkt hin. Er weiß aus eigenen Recherchen, dass das Preisniveau eines Autohofes mit zentrenrelevanten Betrieben identisch ist. Die Behauptung, die Preise in und auf Autohöfen wären höher und somit würden Autohöfe keine Konkurrenz für zentrenrelevante Betriebe darstellen, ist nach seiner Auffassung schlichtweg falsch. Das Angebot von Kfz und Kfz-Teilen in einem Autohof stellt für ihn einen gewerblichen Handel dar und hat mit logistiknahem Betrieb nichts gemein. Damit ist jedoch der erste Schritt zur Ausweisung ei-

nes Gewerbegebietes bereits getan. Er fürchtet starken Konkurrenzdruck zum örtlichen Autohandel.

Ausschussvorsitzender Pauluschke hingegen hält die Ausführungen hinsichtlich der Preissituation und der Angebote an Kfz-Teilen für argumentativ gut begründet und nachvollziehbar. Rat und Verwaltung sind sich der schwerwiegenden Eingriffe, welche die Ausrichtung eines Autohofes in diesem Plangebiet bewirken, durchaus bewusst. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden nicht, wie nach den Ausführungen der Bürgerinnen und Bürger zu vermuten sein könnte, leichtfertig abgetan. Es ist aber in diesem Verfahren nicht auf subjektive Empfindungen sondern vielmehr auf rechtliche Zulässigkeiten abzustellen. Hier stehen sich, wie er deutlich macht, zwei absolut konträre Positionen gegenüber. Während die „Bürgerinitiative gegen den Autohof“ die Ausweisung eines Autohofes im Bereich Ellens mit allen Mitteln verhindern möchte, versuchen Rat und Verwaltung im Interesse der Gemeinde Zetel die Ansiedlung eines Autohofes im Rahmen der rechtlichen Gegebenheiten zu ermöglichen. Seitens der Bürgerinitiative ist nach seiner Auffassung kein Interesse an einer konstruktiven Mitarbeit an dieser Angelegenheit zu erkennen.

Ratsmitglied Wilken führt aus, dass die Gemeindeverwaltung dafür dankbar sein müsste, dass Anregungen und Bedenken im Zuge der Bauleitplanung eingegangen sind, die in den Planprozess hätten einfließen müssen. Er hält es für makaber, dass grundsätzlich alle Einwände anders gesehen werden. Dr. Rothe hält die Abwägung für nicht objektiv vollzogen, zumal die Flächen bereits an den Investor veräußert wurden und er die Gemeindeverwaltung damit gegenüber dem Investor in einer Verpflichtung sieht.

Dazu äußert Bürgermeister Lauxtermann, dass die Gemeindeverwaltung nach dem Aufstellungsbeschluss am 18.12.2007 selbstverständlich den Auftrag gehabt hat, zur Umsetzung des Autohofes auch Investoren nach Zetel zu holen. Das Verfahren wurde damit seitens der Verwaltung unterstützt und so der Auftrag zur Ausgestaltung eines Autohofes, wie es sich auch aus dem Flächennutzungsplan ergibt, umgesetzt.

Auch Ausschussvorsitzender Pauluschke hält es für eine konsequente Weiterentwicklung der Bauleitplanung, einen Investor zu suchen und in die Planung einzubinden. Nach Auffassung von Bürgermeister Lauxtermann wird das Oberverwaltungsgericht hierin keine Schwierigkeiten sehen. Die Gemeinde ist nach wie vor frei in ihrer Entscheidung.

Beigeordneter Kammer macht deutlich, dass die Ausweisung eines Autohofes in diesem Gebiet im Rat mehrfach umfangreich besprochen und abgewogen wurde. Dieses erfolgte zunächst während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, in dem die Sondergebietsfläche ausgewiesen wurde. Sodann wurde erneut darüber beraten, ob und in welchem Bereich der Autohof ausgewiesen werden sollte, nachdem in 2007 ein Investor gefunden wurde. Nun erfolgt eine weitere Abwägung im Zuge der konkreten Aufstellung des Bebauungsplanes. Alle grundsätzliche Entscheidungen wurden bereits getroffen. Darauf aufbauend wird nunmehr die Bauleitplanung entwickelt und mit der Darstellung der Abwägungsvorschläge zu den Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung für eine Schlussentscheidung vorbereitet.

Dem stimmt Bürgermeister Lauxtermann zu und verdeutlicht, dass es heu-

te gilt, über die Planvorlage des Bebauungsplanes abzuwägen, jedoch nicht die grundsätzliche Ausweisung eines Autohofes zu diskutieren. Auf eine Anfrage aus dem Bereich der Bürgerinnen und Bürger erläutert Bürgermeister Lauxtermann, dass das Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich, westlich der Autobahn errichtet werden soll. Er ergänzt auf eine weitere Anfrage, dass für den Fall, dass der Investor zahlungsunfähig wird, die Gemeinde Zetel die von ihr getätigten Investitionen vertraglich abgesichert hat. Es können aber in einem solchen Verfahren nicht alle Eventualitäten abgesichert werden. Risiken im Bereich der freien Wettbewerbssituation hinsichtlich gewerblicher Betriebe können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Nach dem derzeitigen Stand der Verhandlungen ist aber von einer Umsetzung des Autohofes auszugehen.

Herr Hobbie äußert sich positiv über den Autohof und erklärt, dass während des heutigen Verfahrens eine ausreichende Klarstellung erfolgt ist, in welchem Rahmen die Planung betrieben wurde und welche Zahlen zugrunde gelegt wurden. Er bedauert, dass dieses bislang nicht erfolgt ist, so hätte im Vorfeld bereits viel Unfrieden vermieden werden können. Er sieht die Entwicklung des Autohofes erfreulich, weil in dem Bereich zusätzlich Arbeitsplätze gesichert werden und Steuereinnahmen zu erwarten sind. Umwelt- und Naturschutz werden im Verfahren ausreichend berücksichtigt und können nicht der gemeindlichen Entwicklung dergestalt entgegen gehalten werden, dass mögliche Planungen zum Stillstand kämen.

Bürgermeister Lauxtermann ergänzt, dass die Planungsschritte zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch klar vorgegeben sind. Erste Vorverfahren müssen danach frühzeitig den Bürgerinnen und Bürgern bekannt gemacht werden. Dabei sind naturgemäß noch nicht alle Gutachten vorhanden und Planungsschritte soweit ausgewogen, dass letztendlich detaillierte Planungen vorgestellt

~~werden können.~~ Für Herr Köster ist die Argumentationskette in der Abwägung nicht nachvollziehbar.

Der Umwelt- und Planungsausschuss fasst sodann einstimmig nachfolgenden Beschlussvorschlag:

„Der Rat der Gemeinde Zetel wägt die Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden wie in der Anlage zu der Drucksache dargestellt, ab.

Der Rat der Gemeinde Zetel beschließt den Bebauungsplan Nr. 94 „Autohof“ nach § 10 Baugesetzbuch mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht als Satzung.“

**zu 5**

Anfragen und Mitteilungen

Protokoll:

Anfragen und Mitteilungen liegen nicht vor.

Protokollführer

Lauxtermann  
Bürgermeister