Niederschrift

der öffentlichen/nicht öffentlichen Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses der Gemeinde Zetel am Mittwoch, den 29.09.2010, um 18:00 Uhr im Rathaus Zetel, Sitzungssaal .

Anwesend:

Ratsvorsitzender
Herr Bernd Pauluschke

stellv. Vorsitzende/r
Frau Gisela Grützner

Beigeordnete/r
Herr Tim Kammer
Herr Heinrich Meyer
Herr Jürn Müller

Ratsmitglieder
Herr Heiner Juilfs
Herr Fritz Schimmelpenning

Von der Verwaltung
Herr Bernd Hoinke
Herr Detlef Kant (zugleich als Protokollführer)

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 17.05.2010 (Öffentlicher Teil)

3. Antrag auf Verlängerung diverser Bodenabbaugenehmigungen der Klinkerziegelei Grabstede Uhlhorn GmbH & Co., Bockhorn
   Vorlage: 060/2010

4. Bebauungsplan Nr. 97 "Schaumburg"; Abwägung und Offenlegungsbeschluss
   Vorlage: 057/2010

5. Bebauungsplan Nr. 98 "Obstgarten"; Aufstellung und Kostenübernahme
   Vorlage: 061/2010

6. Bebauungsplan Nr. 99 "Baasenmeersbäke"; hier: Aufstellung und Kostenübernahme

Vorlage: 062/2010

7. 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 17.05.2010 (Öffentlicher Teil)

Protokoll:

Die Niederschrift wird einstimmig genehmigt.

zu 3 Antrag auf Verlängerung diverser Bodenabbaugenehmigungen der Klinkerziegelei Grabstede Uhlhorn GmbH & Co., Bockhorn
Vorlage: 060/2010

Protokoll:

Gemeindeamtsinspektor Kant weist eingangs auf die bestehenden Abbaurechte der Tonindustrie hin. Die Tonvorkommen, deren Abbaurechte verlängert werden sollen, befinden sich überwiegend im Bereich des Forstes. Nachteile entstehen der Gemeinde Zetel nicht.

Beschluss:

Der Umwelt- und Planungsausschuss fasst einstimmig nachfolgenden Beschluss:

„Das erforderliche Einvernehmen nach § 19 Abs. 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zur Verlängerung diverser Bodenabbaugenehmigungen auf nachfolgenden Flurstücken wird erteilt

Flurstück 38 (tlw.), Flur 44, Gemarkung Neuenburg
Flurstück 34/7 (tlw.), 97/1 (tlw.), 100/1 (tlw.), 140/96 (tlw.) und 173/86 (tlw.), Flur 9, Gemarkung Neuenburg

Flurstück 16 (tlw.), 17 (tlw.), 26 (tlw.), 62/2 (tlw.) und 215/14 (tlw.), Flur 8, Gemarkung Neuenburg
Flurstück 8/2 (tlw.), 9/2 (tlw.), 34/8 (tlw.) und 6/1 (tlw.), Flur 9, Gemarkung Neuenburg
Flurstück 6/1 (tlw.) und 188/4 (tlw.), Flur 9, Gemarkung Neuenburg

Für die Dauer des Bodenabbaus einschließlich der Renaturierung ist die Verkehrssicherungspflicht von der Klinkerziegelei Grabstede Uhlhorn GmbH & Co., Bockhorn zu übernehmen, soweit gemeindeeigene Wege für die Abfuhr genutzt werden.
Die öffentliche Nutzung der Wege ist während des Abbauzeitraumes sicherzustellen.“

zu 4 Bebauungsplan Nr. 97 "Schaumburg"; Abwägung und Offenlegungsbeschluss
Vorlage: 057/2010

Protokoll:

Gemeindeamtsinspektor Kant erläutert die vorliegende Beschlussvorlage. Seitens der Zuschauer wird darum gebeten, die Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit vorzunehmen. Dazu wird erläutert, dass bereits aufgrund gesetzlicher Regelungen derartige Tätigkeiten nur in der Zeit von Oktober bis März ausgeführt werden dürfen.
Es besteht bei den Anliegern die Befürchtung, dass einer dauerhaften Bewohnung der Ferienhäuser nicht begegnet werden könnte.
Erster Gemeinderat Hoinke weist auf den Nachbarschutz hin. Eine Belästigung müssen die Anlieger nicht hinnehmen. Die dauerhafte Anmeldung im melderechtlichen Sinne wird nicht möglich sein, da bauordnungsrechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die zweckentsprechende Nutzung dieses Gebietes als nicht dauerhaft bewohntes Arial ist rechtlich durchsetzbar. Sollte sich eine Dauerwohnnutzung abzeichnen, wäre durchaus auch eine Räumung möglich.

Beschluss:

Der Umwelt und Planungsausschuss fasst sodann einstimmig nachfolgenden Beschluss:

„Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel stellt fest, dass während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) keine Anregungen oder Bedenken eingegangen sind.

Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken wägt der Verwaltungsausschuss wie in der Anlage zu dieser Drucksache dargestellt ab.“

zu 5 Bebauungsplan Nr. 98 "Obstgarten"; Aufstellung und Kostenübernahme
Vorlage: 061/2010

Protokoll:

Um den Bebauungsplan örtlich besser zuordnen zu können wird der Name auf „Obstgarten am Pohlweg“ geändert.
Auf Anfrage des Ratsmitgliedes Schimmelpenning teilt Gemeindeamtsinspektor Kant mit, dass die Parzellierung kein Bestandteil des Bebauungsplanes ist.
Anhand einer vorliegenden Planzeichnung ist eine mögliche, aber nicht endgültige Aufteilung erkennbar.
Beigeordneter Müller weist darauf hin, dass nach dem Flächennutzungsplan noch weitere Flächen, die sich südlich des jetzigen Planbereiches befinden, als Bauerwartungsland ausgewiesen wurden. Die Zuwegung zu diesen Grundstücken sollte bei der Planung beachtet werden. Gemeindeamtsinspektor Kant erläutert dazu, dass nach Auffassung der Verwaltung die großzügig ausgewiesenen Bauerwartungsflächen im Flächennutzungsplan aufgrund der sich jetzt abzeichnenden demographischen Entwicklung nicht im vollen Umfang umgesetzt werden. Aus diesem Grunde wäre die Anbindung von der Danziger Straße, wie vorgesehen, und von der Neuenburgerstraße für eine reduzierte südliche Wohnbaufläche, ausreichend. Es soll am Pohlweg ein in sich geschlossenes kleineres, harmonisches Baugebiet geschaffen werden. Sofern dort eine Durchgangsstraße zur Anbindung weiterer Baugebiete ausgewiesen werden würde, hätte dies direkte Auswirkungen auf die Attraktivität des Baugebietes mit der Folge, dass sich die Fläche kaum noch vermarkten lassen. Dem pflichtet Erster Gemeinderat Hoinke bei und weist darauf hin, dass nach den derzeit vorliegenden Anfragen nach Bauland kleinere Baugebietsflächen ausreichend sind. Entsprechend sind auch vorgesehene Erschließungen restriktiv zu handhaben.
Trotzdem weist Beigeordneter Müller darauf hin, dass die Erschließung weiterer Baugebiete nicht durch bestehende Planungen verbaut werden darf. Ausschussvorsitzender Pauluschke empfiehlt, vor der Aufstellung eines Beabauungsplanes eine Skizze vorzulegen, aus der die mögliche Erschließung der südlich in Richtung Neuenburgerstraße gelegenen Baulandflächen ersichtlich ist. Mit Hilfe dieser Skizze kann dann entschieden werden, ob auch weitere Flächen über den Pohlweg erschlossen werden müssen oder ob eine einseitige Anbindung dieser Flächen an die Neuenburgerstraße ausreichend sein wird.
Beigeordneter Meyer sieht in der Erschließung der südlich gelegenen Flächen durch dieses Baugebiet lediglich eine kleine Änderung des bestehenden Planentwurfes für wenige sich anschließende Baugebiete. Eine Nutzung der Erschließungsstraße für das vorgesehene Plangebiet als Durchgangsstraße für dahinter liegende Baugebiete mit der Folge, dass dort ein höheres und schnelleres Verkehrsaufkommen zu erwartet ist, sieht er nicht.
Ratsmitglied Grützner begrüßt das in sich geschlossene Baugebiet und kann die Argumentation der Verwaltung nachvollziehen. Sie spricht sich dafür aus, in diesem Baugebiet darauf zu achten, seniorengerechtes Bau-

en zu ermöglichen.
Beigeordneter Kammer bittet um Prüfung, ob es richtig ist, dass nach § 4 des städtebaulichen Vertrages die Kompensation auf Kosten der Gemeinde erfolgen soll. Dazu teilt Erster Gemeinderat Hoinke mit, dass die Kompensation in die Verhandlungen mit der Niedersächsischen Landgesellschaft einfließen wird und Auswirkungen auf den Kaufpreis haben muss. Sollte dahingehend keine Einigung zu erzielen sein, wird die Konversation dem Investor angelastet werden müssen. Zudem weist Beigeordneter Kammer darauf hin, dass es die Verdingungsordnung für Bauleistungen, wie sie im § 4 des Erschließungsvertrages genannt ist, nach einer Änderung der Vorschrift in der Form nicht mehr gibt.

Beschluss:

Der Umwelt- und Planungsausschuss fasst einstimmig nachfolgenden Beschluss:

„Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel beschließt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Obstgarten“ für eine Fläche am Pohlweg ich unmittelbarer Angrenzung an die Bebauung Danziger Straße, wie in der Planzeichnung zur Begründung dieser Beschlussvorlage dargestellt.

Beide Bauleitplanungen werden im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Die Planung, Entwicklung und Vermarktung erfolgt durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Oldenburg.

Voraussetzung für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Zusage der Kostenübernahme seitens des Antragsstellers.

Mit der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH ist ein städtebaulicher Vertrag hinsichtlich der Planung und Vermarktung sowie ein Erschließungsvertrag zur Gestaltung der Verkehrsfläche und ein Ablösevertrag hinsichtlich der Kanalanschlussgebühren zu schließen.

Der Verwaltungsausschuss beschließt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.“

(Anmerkung zum Protokoll: Die VOB wird auch nach der Novellierung 2010 unter dieser Bezeichnung geführt.)

zu 6 Bebauungsplan Nr. 99 "Baasenmeersbäke"; hier: Aufstellung und Kostenübernahme
Vorlage: 062/2010

Protokoll:

Gemeindeamtsinspektor Kant zeigt zunächst eine Luftbildaufnahme des Plangebietes. Auf dieser Aufnahme sind sowohl die Stellflächen für Kraftfahrzeuge und Müllbehälter als auch die zu überbauende Fläche erkenntlich. Sodann stellt er den Bebauungsplan im Entwurf vor. Auf Anfrage des Ratsmitgliedes Juilfs teilt Gemeindeamtsinspektor Kant mit, dass die Gebäudestruktur mit einer Giebelhöhe von maximal 6,50 m und einer Traufhöhe von 2,50 m deutlich kleiner ausfällt als sie im Ferienhausgebiet „Schaumburg“ ermöglicht werden wird. Er geht von einer Grundfläche der Gebäude von ca. 80 qm aus. Grundsätzlich begrüßt Beigeordneter Müller die vorgestellte Planung, warnt aber davor, mit der Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich Präzedenzfälle zu schaffen. Dem entgegnet Erster Gemeinderat Hoinke, dass in den Außenbereichen nur sogenannte privilegierte Anlagen geschaffen werden können. So wäre es einem Landwirt durchaus möglich, in Hofnähe ein Ferienhaus zu entrichten. Größere Anwesen müssen jedoch über eine Bauleitplanung beordnet werden. Diese würden nur durchgeführt, wenn Besonderheiten im oder in der Nähe des zu überplanenden Bereiches vorliegen, wie es im Bereich der „Schaumburg“ die vormals vorhandene Besiedlung mit einer Gaststätte oder im Bereich der „Basenmeersstraße“ die Nähe zum Freizeitgelände Astederfeld ist. Ausschussvorsitzender Pauluschke fasst zusammen, dass derartige Planungen stets eine Einzelfallentscheidung darstellen.

Beschluss:

Der Umwelt- und Planungsausschuss fasst einstimmig nachfolgenden Beschluss:

„Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Zetel beschließt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Baasenmeersbäke“.

Voraussetzung für die Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Zusage der Kostenübernahme seitens des Antragsstellers. Mit dem Antragssteller ist ein städtebaulicher Vertrag entsprechend der Anlage zu dieser Drucksache zu schließen.

Nach Abschluss des Vertrages ist das Verfahren nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (frühzeitige Beteiligung der Behörden) durchzuführen.

Beide Bauleitplanungen werden im Parallelverfahren dem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.“

zu 7 Anfragen und Mitteilungen

Protokoll:

1. Beigeordneter Müller erkundigt sich nach dem Sachstand hinsichtlich der
   Stellplätze für die Wertstoffcontainer. Er hatte in einer Sitzung des Verwaltungsausschusses gerügt, dass diese unter anderem in Einfahrtsbereichen zu Wohngebieten abgestellt werden sollen. Erster Gemeinderat Hoinke verweist auf die Sitzung des Verwaltungsausschusses in der kommenden Woche. Ein aktueller
   Sachstand ist dem nicht bekannt.

2. Gemeindeamtsinspektor Kant stellt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes an der Horster Straße vor. Nach seiner Auffassung
   würde sich das vorgesehene Bauvorhaben in die vorhandene Bebauung, die bereits aus ca. 7 Häusern besteht, einfügen. Eine natürliche Grenze zur Ausweitung der Bebauung und damit der Vermeidung einer Splittersiedlung sieht er im Moorweg mit den sich daran anschließenden Weiden und dem Baumbestand. Der Umwelt- und Planungsausschuss ist keiner andersweitigen Auffassung.

Pauluschke	Kant	Hoinke
Ausschussvorsitzender	Protokollführer	Erster Gemeinderat