

**Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft,
Fremdenverkehr, Planung und Bau
FrePla/004/2020**

Sitzungstermin: Mittwoch, 27.05.2020
Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr
Sitzungsende: Uhr
Ort: im Forum der KGS Wiesmoor, Schulstraße 8

Anwesend sind:

Vorsitzende/r

Herr Klaus-Dieter Reder

Mitglieder

Herr Benjamin Feiler
Herr Johann Kruse
Herr Alfred Meyer
Herr Johann Saathoff
Herr Edgar Weiss
Herr Reiner Zigan

Stellv. Mitglieder

Herr Helmut Meyer

Grundmandat

Frau Marion Fick-Tiggers

von der Verwaltung

Herr Hinrich Beekmann
Herr Dietmar Schoon
Herr Bürgermeister Friedrich Völler

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 3 Feststellung der Tagesordnung
- 4 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung am 20.02.2020
- 5 56. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaugebiet Mullberger Straße Ost
hier: Änderungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB
Vorlage: BV/098/2020
- 6 Bebauungsplan A 27 - Wohnbaugebiet Mullberger Straße Ost
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB
Vorlage: BV/097/2020
- 7 57. Änderung des Flächennutzungsplanes - Oldenburger Straße - sowie Aufstellung des Bebauungsplanes D 11 - Gewerbegebiet Oldenburger Straße
hier: Vorstellung der beabsichtigten Planungen
Vorlage: BV/101/2020
- 8 Bebauungsplan D 4 - Oldenburger Straße/Parkstraße
hier: a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB
b) Beschlussfassung über die Anregungen seitens der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Beteiligten sowie von dritter Seite im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB
c) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Vorlage: BV/094/2020
- 9 Bezahlbares Wohnen - Förderung von Grundstücken für "Bezahlbares Wohnen"
Hier: Antrag des WB vom 09.04.2019
Vorlage: AN/003/2020
- 10 Bebauungsplan A 18 - Sportanlage Mullberg
hier: a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB
b) Beschlussfassung über die Anregungen seitens der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Beteiligten sowie von dritter Seite im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB
c) Satzungsbechluss gem. § 10 BauGB
Vorlage: BV/093/2020
- 11 55. Änderung Flächennutzungsplan sowie Aufstellung des Bebauungsplans D 12
Hier: Antrag der Gruppe FDP/ödp vom 10.01.2020
Vorlage: AN/012/2020
- 12 Veränderungssperre für die Siedlung am Rathaus sowie Aufstellung einer Gestaltungssatzung
Hier: Antrag der Gruppe FDP/ödp vom 19.03.2020
Vorlage: AN/074/2020
- 13 2. Änderung Bebauungsplan A 5 - Drosselweg
hier: Änderungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB
Vorlage: BV/096/2020
- 14 Schriftliche Anträge gem. § 5 der GO

- 15 Anfragen und Anregungen
16 Einwohnerfragestunde gem. § 17 i. V. m. § 23 der GO

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Klaus-Dieter Reder, CDU, eröffnet die Sitzung und begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder, die Vertreter der Verwaltung sowie die Zuschauer und die Vertreter der Presse.

TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende stellt fest, dass ordnungsgemäß zur Sitzung geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

TOP 3 Feststellung der Tagesordnung

Auf Nachfrage des Vorsitzenden zur Tagesordnung wird von der Verwaltung eine Änderung dahingehend beantragt, dass der Tagesordnungspunkt 14 "2. Änderung Bebauungsplan A 7 - Eckbereich westlich Marktstraße/nördlich Narzissenstraße, hier: Vorstellung der beabsichtigten Bebauung" von der Tagesordnung abgesetzt wird, da dem Vorhabenträger noch nicht alle Unterlagen für die Vorstellung des Bauvorhabens vorliegen.

Die Ratsgruppe FDP/ödp beantragt, die Tagesordnungspunkte 7 und 14 direkt nacheinander zu behandeln, da es sich hier um das gleiche Gebiet handelt.

Die Ratsgruppe WB erkundigt sich bezüglich ihres Antrages vom 14.05.20219 zum Riss der Hochspannungsleitung in Leer. Dieser Antrag war schon einmal Thema in diesem Ausschuss. Hier sollte das Gutachten seitens der Verwaltung vom Umweltministerium besorgt werden.

Dietmar Schoon von der Verwaltung erläutert hierzu, dass dieses Gutachten bereits mehrfach angefragt wurde, jedoch immer noch nicht vorliegt.

Ausschussvorsitzender Reder, CDU, schlägt daher vor, diesen Antrag nochmals als TOP in die nächste Sitzung dieses Ausschusses mit aufzunehmen.

Da keine weiteren Anfragen oder Einwände vorliegen, lässt der Ausschussvorsitzende Reder, CDU, abstimmen und die geänderte Tagesordnung feststellen.

Der Beschluss erfolgt einstimmig.

Abstimmungsergebnis:

Beschlossen
Ja: 8

TOP 4 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung am 20.02.2020

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

Beschlossen
Ja: 8

TOP 5 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wohnbaugebiet Mullberger Straße Ost**
hier: Änderungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB
Vorlage: BV/098/2020

Sachverhalt:

Auch nach Ausweisung des Baugebietes A 25 „Amselweg Süd“ lässt die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken für die Einfamilienhausbebauung und für die Mehrfamilienhausbebauung nicht nach. Aufgrund der Grundlagenerarbeitung für den Bebauungsplan A 25 im Zusammenwirken mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes erscheint es der Verwaltung nunmehr sinnvoll und zweckmäßig das Bebauungsplangebiet A 27 ab der Mullberger Straße in östlicher Richtung bis zum derzeit querenden Gewässer „Am Wildpark“ zu erweitern (siehe Anlage). Hier können ca. 7,5 ha kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden. Der notwendige Torfabbau und die entsprechende Sandverfüllung müssen über Abbauewege in östlicher Richtung in Richtung der vorgegebenen Betriebsfläche am Drosselweg und die Mullberger Straße erfolgen. Der Amselweg darf durch dieses Baugebiet nicht erneut durch den Torfabbau und durch die Sandverfüllung belastet werden. Die Verwaltung wird in der Sitzung ausführlich berichten.

Die Verwaltung führt in die Thematik ein und erläutert ausführlich die Planungen zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes anhand via Beamer gezeigten zeichnerischen Darstellungen.

In der anschließenden Aussprache erkundigt sich Ausschussmitglied Fick-Tiggers, FDP/ödp, nach der Menge des abzufahrenden Moores und nach den entsprechenden Abfuhrwegen. Die Verwaltung erläutert hierzu ergänzend.

Ausschussmitglied Edgar Weiss, WB, erkundigt sich nach der Torfabbaugenehmigung. Er möchte insbesondere wissen, ob die Verwaltung sich an diese hält im Hinblick auf die Abfuhr des Torfes und fragt, ob diese Torfabbaugenehmigung hier im Ausschuss vorgestellt werden kann. Die Verwaltung sagt zu, die Torfabbaugenehmigung dem Protokoll beizufügen.

Auf die Frage nach Beweissicherungsmaßnahmen an der Mullberger Straße erläutert Verwaltungsmitarbeiter Dietmar Schoon, dass diese Beweissicherung Sache des Torfabbauers ist. Diese kann seitens der Verwaltung vom Torfabbauer angefordert werden und wird dem Protokoll beigefügt.

Ausschussmitglied Fick-Tiggers, FDP/ödp, stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, dass alle Handys im Raume abzuschalten sind. Vorausgegangen war hier das klingende Handy eines anwesenden Ausschussmitgliedes.

Ausschussvorsitzender Klaus-Dieter Reder, CDU, lässt über den Antrag zur Geschäftsordnung abstimmen. Dieser wird mit 5 Gegenstimmen abgelehnt.

Ausschussvorsitzender Reder, CDU, lässt nach ausführlicher Diskussion über die Tagesordnungspunkte 5 „Änderung des Flächennutzungsplanes“ und 6 „Bebauungsplan A 27 - Wohnbaugebiet Mullberger Straße Ost“ abstimmen.

Beide Beschlüsse erfolgen einstimmig.

Beschlussvorschlag:

Um eine Bauleitplanung auf den Weg zu bringen, sollte ein Änderungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB für die 56. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst werden.

Abstimmungsergebnis:

Beschlossen
Ja: 8

**TOP 6 Bebauungsplan A 27 - Wohnbaugebiet Mullberger Straße Ost
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB
Vorlage: BV/097/2020**

Sachverhalt:

Auch nach Ausweisung des Baugebietes A 25 „Amselweg Süd“ lässt die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken für die Einfamilienhausbebauung und für die Mehrfamilienhausbebauung nicht nach. Aufgrund der Grundlagenerarbeitung für den Bebauungsplan A 25 im Zusammenwirken mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes erscheint es der Verwaltung nunmehr sinnvoll und zweckmäßig das Bebauungsplangebiet A 27 ab der Mullberger Straße in östlicher Richtung bis zum derzeit querenden Gewässer „Am Wildpark“ zu erweitern (siehe Anlage). Hier können ca. 7,5 ha kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden. Der notwendige Torfabbau und die entsprechende Sandverfüllung müssen über Abbauewege in östlicher Richtung in Richtung der vorgegebenen Betriebsfläche am Drosselweg und die Mullberger Straße erfolgen. Der Amselweg darf durch dieses Baugebiet nicht erneut durch den Torfabbau und durch die Sandverfüllung belastet werden. Die Verwaltung wird in der Sitzung ausführlich berichten.

Beschlussvorschlag:

Um eine Bauleitplanung auf den Weg zu bringen, sollte ein Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes A 27 gefasst werden.

Abstimmungsergebnis:

Beschlossen
Ja: 8

**TOP 7 57. Änderung des Flächennutzungsplanes - Oldenburger Straße - sowie Aufstellung
des Bebauungsplanes D 11 - Gewerbegebiet Oldenburger Straße
hier: Vorstellung der beabsichtigten Planungen
Vorlage: BV/101/2020**

Sachverhalt:

Nachdem nunmehr der Planungsstand 05. April 2019 des Rahmenplanes für das Gelände zwischen Hauptstraße und Oldenburger Straße in einem einstimmigen Ratsbeschluss am 20.05.2019 bestätigt wurde, ist es jetzt erforderlich, in einigen Teilbereichen in die konkrete Bauleitplanung einzusteigen. Hierzu gehört unter anderem die Umsetzung eines weiteren Gewerbegebietes, da die noch zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet Ilexstraße langsam zur Neige gehen. Der Rahmenplan sieht u.a. gewerbliche Bauflächen auf einer Fläche von ca. 12 ha im südlichen Bereich entlang der Oldenburger Straße (L 12) und nördlich des Holunderweges bis herangrenzend an das jetzige bestehende Gewerbegebiet D 1 vor. In diesem Gebiet sind ebenfalls ein Standort für das aus dem Kreuzungsbereich B 436 / L 12 zu verlegende Umspannwerk sowie eine Straßentrasse für eine zukünftige Südspange vorgesehen. Das ungefähre Plangebiet ist aus der anliegenden Übersichtskarte 1 - 5000 ersichtlich. Um hier ein Gewerbegebiet entwickeln zu können, ist die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Kennziffer D 11 erforderlich.

Hierzu wurde in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 17.06.2019 sowohl für die 57. Änderung des Flächennutzungsplans ein Änderungsbeschluss und für den Bebauungsplan D11 Oldenburger Straße ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erwirkt.

Ferner wurde die Thematik in der Sitzung dieses Ausschusses vom 18.09.2019 behandelt.

Der Rahmenplan mit Stand vom 05. April 2019 und eine Übersicht sind dieser Vorlage beigelegt.

Die Verwaltung stellt in der Sitzung die Planungsabsichten und Entwürfe zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplan D11 - Oldenburger Straße vor und erläutert die Thematik anhand von Planunterlagen per Beamer.

Es erfolgt eine ausgiebige Diskussion.

BGM Völler weist in diesem Zusammenhang abschließend darauf hin, dass der Beschlussvorschlag dahingehend zu ändern ist, dass die Planungskosten anteilig durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu entrichten sind.

Die Abstimmung zu diesem geänderten Beschlussvorschlag erfolgt einstimmig.

Beschlussvorschlag:

Für die weitere Vorgehensweise ist ein Empfehlungsbeschluss sowohl für die 57. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wiesmoor als auch zur Aufstellung des Bebauungsplans D11 erforderlich. Die Planungskosten sind anteilig durch jeweiligen Grundstückseigentümer zu erstatten.

Abstimmungsergebnis:

Beschlossen

Ja: 8

- TOP 8** **Bebauungsplan D 4 - Oldenburger Straße/Parkstraße**
hier: a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB
b) Beschlussfassung über die Anregungen seitens der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Beteiligten sowie von dritter Seite im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB
c) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Vorlage: BV/094/2020

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor beschloss in seiner Sitzung am 11.06.2018 gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), den Bebauungsplan D 4 aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes D 4 umfasst einen Bereich südöstlich der Hauptstraße (Grundstücke Sparkasse und Rathaus sowie Johanniter-Unfall-Hilfe) und südwestlich der Oldenburger Straße ab Kreuzung bis zur Grenze zwischen den Häusern Oldenburger Straße Nr. 18 und Nr. 20. Entlang der Oldenburger Straße umfasst der Bebauungsplan die Grundstücke ab Einmündung Parkstraße bis zur oben genannten Grenze in einer Tiefe von ca. 45 m. Die Verkehrsfläche Parkstraße liegt noch innerhalb des Geltungsbereiches. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,4 ha. Im Plangebiet werden u. a. ein dreigeschossiges Sondergebiet (für Rathaus und Sparkasse), zweigeschossige Mischgebiete und Verkehrsflächen sowie der Erhalt von Bäumen festgesetzt. Der Bebauungsplan D 4 enthält textliche Festsetzungen sowie Hinweise.

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die politischen Gremien haben sich in der Vergangenheit mehrfach mit der Thematik beschäftigt. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte nunmehr in der Zeit vom 05.02.2020 bis einschließlich 09.03.2020.

57 Träger öffentlicher Belange und Sonstige wurden über die Auslegung informiert. Stellungnahmen zur Planung wurden von 17 TöB vorgetragen. In der Sitzung wird diesbezüglich ausführlich berichtet. Von dritter Seite wurden 2 Stellungnahmen abgegeben. Die Unterlagen wurden von keiner Person im Rathaus eingesehen.

Die Unterlagen der öffentlichen Auslegung (Satzungsentwurf und Begründungsentwurf sowie Schalltechnische Stellungnahme) sind aus den Anlagen zur Vorlage ersichtlich. Die Fraktionen und Gruppen haben mit Schreiben vom 04.02.2020 jeweils die ausgelegten Unterlagen in Papierform erhalten.

Um hier das Planverfahren nunmehr voranzubringen, sind die nachstehenden Beschlüsse erforderlich.

Die Verwaltung stellt die Planungen anhand von Planunterlagen per Beamer vor.

Auf Nachfrage von Ausschussmitglied Fick-Tiggers, FDP/ödp wird seitens der Verwaltung zugesagt, dass auch die Liste des Baumbestandes dem Protokoll beigefügt wird.

Nach eingehender Diskussion lässt der Ausschussvorsitzende Reder, CDU, über die Beschlussfassung zu den Punkten a), b) und c) en bloc abstimmen. Die Beschlussfassungen erfolgen einstimmig.

Beschlussvorschlag:

Zu a) Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen gem. § 4 Abs. 2 BauGB aus dem Beteiligungsverfahren werden in der Sitzung durch die Verwaltung ausführlich erläutert. Die entsprechenden Beschlussvorschläge sollten zum Beschluss erhoben werden. Die Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit den Beschlussvorschlägen ist dieser Vorlage beigefügt und wird Bestandteil der Niederschrift.

Zu b) Die eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB seitens der Träger öffentlicher Belange und von sonstigen Beteiligten sowie von dritter Seite mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen aus der öffentlichen Auslegung werden in der Sitzung von der Verwaltung ausführlich vorgetragen. Die entsprechenden Beschlussvorschläge sollten zum Beschluss erhoben werden. Die Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit den Beschlussvorschlägen ist dieser Vorlage beigefügt und wird Bestandteil der Niederschrift.

Zu c) Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBL. S. 309), sollte der FA / VA / Rat der Stadt Wiesmoor den Bebauungsplan D 4 – Oldenburger Straße / Parkstraße -, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den Hinweisen gem. § 10 BauGB als Satzung beschließen. Die Begründung mit der Schalltechnischen Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Beschlossen
Ja: 8

**TOP 9 Bezahlbares Wohnen - Förderung von Grundstücken für "Bezahlbares Wohnen"
Hier: Antrag des WB vom 09.04.2019
Vorlage: AN/003/2020**

Sachverhalt:

Das Wiesmoorer Bündnis (WB) beantragt mit Schreiben vom 09.04.2019 einen Tagesordnungspunkt für die nächste Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Fremdenverkehr, Planung und Bau zum Thema „Förderung von Grundstücken in städtischen Baugebieten für bezahlbares Wohnen“. Der Antrag des WB ist aus der Anlage ersichtlich und wird vom Antragsteller nochmals vorgetragen.

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung des genannten Ausschusses am 23.04.2019 beraten. Leider fehlte zu dem Zeitpunkt eine entsprechende Förderrichtlinie und für das aktuelle Baugebiet A 25 waren die Planungen bereits abgeschlossen. Es erging deshalb der einstimmige Beschluss, der Verwaltung den Auftrag zur Aufarbeitung der Thematik und der Erarbeitung von Fördermöglichkeiten zu erteilen.

Zum Thema „Nachhaltige Wohnungsversorgung – Herausforderungen und Fördermöglichkeiten“ fand am 05.02.2020 in Oldenburg eine Veranstaltung der NBank und des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems statt. Die wichtigsten Herausforderungen für die Wohnungsmarktakteure in Niedersachsen in den kommenden Jahren skizziert der neue Wohnungsmarktbericht der NBank. Welche Aufgaben dabei vor Ort bewältigt werden müssen, hängt stark davon ab, ob die Zahl der Haushalte in einer Kommune zukünftig wächst, schrumpft oder auch beides nacheinander. Das Schlusskapitel des neuen Berichts heißt "Handlungsfelder und -empfehlungen" und hält Lösungsideen bereit, die den unterschiedlichen Entwicklungen Rechnung tragen. Es soll Denkanstöße geben auf dem Weg zu einer nachhaltigen Wohnungsversorgung für alle Einkommens- und Lebenssituationen. Des Weiteren soll auf die neuen Richtlinien für Wohnraumförderung eingegangen werden, die, wie es dem Ausschreibungstext der Veranstaltung zu entnehmen ist, den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung trägt und ist in vielerlei Hinsicht deutlich attraktiver geworden.

Die Verwaltung hat an der genannten Veranstaltung am 05.02.2020 teilgenommen und wird in der Sitzung berichten.

Fachgruppenleiter Hinrich Beekmann stellt die Ergebnisse der N-Bank-Veranstaltung vom 05.02.2020 per Beamer vor. Er weist nochmals ausdrücklich darauf hin, dass die Veranstaltung vor der Corona-Zeit stattfand und der Begriff "Bezahlbares Wohnen" vor Coronazeiten sicherlich anders definiert wurde als nach Coronazeiten.

Ausschussmitglied Edgar Weiss, WB, stellt nach längerer Diskussion einen Änderungsantrag zur Beschlussfassung. Er beantragt, dass die Verwaltung zur nächsten Sitzung Vorschläge zur Konkretisierung und Entwicklung bezahlbaren Wohnraumes in Wiesmoor entwickelt. Diesen Vorschlag möchte Ausschussmitglied Feiler, SPD, um den gleichzeitigen Verweis und die Beratung in die Fraktionen ergänzen.

Der Beschluss ergeht hierzu erfolgt einstimmig.

Abstimmungsergebnis:

1. Die Verwaltung erarbeitet Vorschläge zur Konkretisierung und Entwicklung bezahlbaren Wohnraumes.
2. Der Antrag wird in die Fraktionen verwiesen.

Ja: 8

TOP 10 **Bebauungsplan A 18 - Sportanlage Mullberg**
hier: a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 2 BauGB
b) Beschlussfassung über die Anregungen seitens der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Beteiligten sowie von dritter Seite im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB
c) Satzungsbechluss gem. § 10 BauGB
Vorlage: BV/093/2020

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor beschloss in seiner Sitzung am 14.01.2020 gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), den Bebauungsplan A 18 aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 18 umfasst einen Bereich östlich des Birkhahnweges und nördlich des Waldweges bis herangrenzend an die Straße „Zum Friedhof“. Das Plangebiet beinhaltet die Sportanlagen des

VfL Mullberg und hat eine Größe von ca. 3,73 ha. Im Plangebiet werden u. a. eine Fläche für den Gemeinbedarf für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Der Bebauungsplan dient in erster Linie der planungsrechtlichen Absicherung der dortigen vorhandenen sportlichen Anlagen und ihrer bedarfsgerechten, zweckgemäßen Weiterentwicklung. Der Bebauungsplan A 18 enthält textliche Festsetzungen sowie Hinweise.

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Verwaltungsausschuss fasste in seiner Sitzung am 14.01.2020 einen entsprechenden Auslegungsbeschluss gem. § 3 Absatz 2 BauGB. Der Planungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 22.01.2020 mit der Thematik. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 11.03.2020 bis einschließlich 15.04.2020.

Im Zuge der Corona-Pandemie war das Rathaus ab dem 16. März 2020 (Nachmittags) geschlossen. Im Aushangkasten am Rathaus und an der Eingangstür zum Rathaus wurden zeitgleich Hinweise bezüglich der Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen ausgehängt, dahingehend, dass eine tel. Kontaktaufnahme mit der Bauverwaltung bei Interesse einer Einsichtnahme angeboten wurde. Dieses Angebot wurde nicht in Anspruch genommen.

59 Träger öffentlicher Belange und Sonstige wurden über die Auslegung informiert. Stellungnahmen zur Planung wurden 19 TöB vorgetragen. In der Sitzung wird diesbezüglich ausführlich berichtet. Von dritter Seite wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Unterlagen wurden von keiner Person im Rathaus eingesehen.

Die Unterlagen der öffentlichen Auslegung (Satzungsentwurf und Begründungsentwurf sowie Schalltechnische Stellungnahme) sind aus den Anlagen zur Vorlage ersichtlich. Die Fraktionen und Gruppen haben mit Schreiben vom 04.03.2020 jeweils die ausgelegten Unterlagen in Papierform erhalten.

Um hier das Planverfahren nunmehr voranzubringen, sind die nachstehenden Beschlüsse erforderlich.

Die Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt erfolgt nach Vorlage en bloc einstimmig.

Beschlussvorschlag:

Zu a) Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen gem. § 4 Abs. 2 BauGB aus dem Beteiligungsverfahren werden in der Sitzung durch die Verwaltung ausführlich erläutert. Die entsprechenden Beschlussvorschläge sollten zum Beschluss erhoben werden. Die Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit den Beschlussvorschlägen ist dieser Vorlage beigelegt und wird Bestandteil der Niederschrift.

Zu b) Die eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB seitens der Träger öffentlicher Belange und von sonstigen Beteiligten sowie von dritter Seite mit den entsprechenden Beschlussvorschlägen aus der öffentlichen Auslegung werden in der Sitzung von der Verwaltung ausführlich vorgetragen. Die entsprechenden Beschlussvorschläge sollten zum Beschluss erhoben werden. Die Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen mit den Beschlussvorschlägen ist dieser Vorlage beigelegt und wird Bestandteil der Niederschrift.

Zu c) Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom

27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBL. S. 309), sollte der FA / VA / Rat der Stadt Wiesmoor den Bebauungsplan A 18 – Sportanlage Mullberg -, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den Hinweisen gem. § 10 BauGB als Satzung beschließen. Die Begründung mit seiner Anlage sowie die Schalltechnische Stellungnahme sind zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Beschlossen
Ja: 8

**TOP 11 55. Änderung Flächennutzungsplan sowie Aufstellung des Bebauungsplans D 12
Hier: Antrag der Gruppe FDP/ödp vom 10.01.2020
Vorlage: AN/012/2020**

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt hinsichtlich der 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wiesmoor sowie Aufstellung des Bebauungsplans D12 ein Antrag der Gruppe FDP / ÖDP vom 10.01.2020 vor. Für 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des D12 liegt bereits ein Änderungs- und Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vor. Eine Übersicht für das Plangebiet liegt der Vorlage bei.

Der Antragsteller möge den Antrag in der Sitzung erläutern.

Ausschussvorsitzender Reder, CDU, verliert den Antrag der Gruppe FDP/ödp und erteilt Ausschussmitglied Fick-Tiggers, FDP/ödp, das Wort.

Frau Fick-Tiggers möchte den Status des Planverfahrens zum Bebauungsplan D 12 wissen. Verwaltungsmitarbeiter Dietmar Schoon erläutert den derzeitigen Stand und sagt zu, dass die Verwaltung zeitnah wieder berichtet.

Beschlussvorschlag:

Der Antrag ist zur Kenntnis zu nehmen. Ein gesonderter Beschluss ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen

**TOP 12 Veränderungssperre für die Siedlung am Rathaus sowie Aufstellung einer Gestaltungssatzung
Hier: Antrag der Gruppe FDP/ödp vom 19.03.2020
Vorlage: AN/074/2020**

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag der Gruppe FDP/ÖDP vom 19.03.2020 hinsichtlich einer möglichen Veränderungssperre und Gestaltungssatzung für die Siedlung in der Straße „Am Rathaus“ vor. Der Antrag liegt als Anlage bei und wird von der Antragstellerin erläutert und vorgetragen. Die Thematik Strukturwandel wurde bereits in der Sitzung dieses Fachausschusses vom 18.09.2019 unter TOP 12 behandelt und zur Beratung in die Fraktionen und Gruppen verwiesen. Eine Rückmeldung lag der Verwaltung bis dato nicht vor. In der Sitzung des Fachausschusses vom 27.05.2020 unter TOP 11 wurde die Thematik beraten und wiederum in die Fraktionen verwiesen.

Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, zu einer der nächsten Sitzungen dieses Fachausschusses einen Entwurf für eine mögliche Gestaltungssatzung zu erarbeiten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist dieser Vorlage beigelegt.

Ausschussvorsitzender Reder, CDU, verliest den Antrag der FDP/ödp und erteilt Ausschussmitglied Fick-Tiggers, FDP/ödp, das Wort.

Ausschussmitglied Fick-Tiggers, FDP/ödp, berichtet, dass den Anwohnern der Straße Am Rathaus zu Ohren gekommen ist, dass das ehemalige Mittelstück (Spielplatz) hinter der Parkplatzfläche beim Hotel zur Post mit einem mehrstöckigen Gebäude bebaut werden soll. BGM Völler erklärt hierzu, dass es sich dabei um ein Gerücht handeln muss, da der Verwaltung hierzu nichts vorliegt. BGM Völler erläutert weiterhin eingehend, was eine Veränderungssperre und eine Gestaltungssatzung im Hinblick auf den Eingriff in die Eigentumsrechte der Anwohner bedeutet. Nach seiner Ansicht kann man sich sicherlich über diese Dinge unterhalten, aber das sollte nochmals in den Fraktionen besprochen werden.

Da mittlerweile die max. Sitzungszeit von 2,5 Stunden überschritten wurde, lässt der Ausschussvorsitzende Reder, CDU, über die Weiterführung der Sitzung abstimmen.

Der Beschluss hierzu erfolgt einstimmig.

Ausschussmitglied Weiss, WB, macht nach längerer Diskussion den Vorschlag, einen Beschluss zu fassen, nach dem die Verwaltung einen Vorschlag zur Gestaltungssatzung zu einer der nächsten Sitzungen dieses Ausschusses erarbeitet und zeitgleich parallel eine Beratung in den Fraktionen erfolgt.

Die Abstimmung hierzu erfolgt einstimmig bei zwei Enthaltungen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung erwartet einen Empfehlungsbeschluss zur weiteren Vorgehensweise.

Abstimmungsergebnis:

Verweisung
Ja: 6 Enthaltung: 2

TOP 13 2. Änderung Bebauungsplan A 5 - Drosselweg hier: Änderungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB Vorlage: BV/096/2020

Sachverhalt:

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes A 5 – Drosselweg - liegt ein neuer Antrag auf Änderung der Festsetzungen dahingehend vor, dass die Baugrenze um 5 m in Richtung einer festgesetzten Planstraße verschoben werden soll, so dass der überbaubare Bereich des Grundstückes für Wohnzwecken dienenden Anlagen vergrößert wird.

Der rechtskräftige Bebauungsplan A 5 (siehe Anlage) sowie die in 2011 durchgeführte Änderung sehen etliche Planstraßen nördlich und südlich abgehend vom Drosselweg vor. So befinden sich südlich des Drosselweges 8 Planstraßen mit Trassenbreiten zwischen 5 und 10 m und nördlich des Drosselweges ebenfalls 8 Planstraßen (einschl. Kornblumenweg und Mühlenweg) mit Breiten zwischen 6 und 11 m. Alle südlich abzweigenden Verkehrsflächen sind im Privatbesitz und erschließen hinterliegende Privatgrundstücke. Die nördlichen Verkehrsflächen sind tlw. in Privatbesitz und tlw. Eigentum der Stadt, an zwei Planstraßen hineinführend in das Torfabbauggebiet sind Stadt und Privat zusammen jeweils Eigentümer der festgesetzten Planstraßen, bei 3 Anbindungen in das Torfabbauggebiet hinein ist die Stadt alleiniger Eigentümer der jeweiligen Planstraßen.

Aufgrund der zahlreichen Planstraßen innerhalb des Bebauungsplangebietes A 5 (siehe Anlage Planstraßen in der ALK) könnte man überlegen, ob nicht einige Verkehrsflächen überflüssig sind und umgewandelt werden könnten in beispielsweise Bauland. Auf der Südseite des Drosselweges sprechen bereits die o.g. Ausführungen im Hinblick auf die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke gegen einen solchen Schritt. Auf der Nordseite zwischen Birkhahnweg und Beginn des Torfabbaugebietes sollten ebenfalls derzeit alle Planstraßen aufgrund der vorigen Ausführungen bestehen bleiben.

Lediglich im Bereich des Torfabbaugebietes wäre es auf den ersten Blick denkbar auf einige Anbindungen zu verzichten bzw. die Trassenbreiten zu reduzieren, da hier die Stadt Wiesmoor alleiniger Eigentümer der hinterliegenden Flächen ist und die Erschließungsmöglichkeiten alleine regeln könnte. Mittelfristig ist für diese Flächen eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen, aber langfristig wären auch andere Nutzungen wie Wohnnutzung vorstellbar. Um sich hier keine Steine in den Weg zu legen, sollten aber die Planstraßen derzeit nicht angefasst werden. Dagegen spricht auch eine Reduzierung der Trassenbreiten (siehe Anlage Beispielbild, Planstraße D). Diese Planstraße hat eine Breite von 10 m und sollte zukunftsdenkend für eine weitere nördliche Haupteerschließung des Gebietes nicht angefasst werden. Die Fläche ist zur Hälfte im Eigentum der Stadt und zur Hälfte im Privatbesitz in Verbindung mit der hinterliegenden Fläche in östlicher Richtung.

Die Baugrenzen sind jeweils alle in einer Entfernung von 6,00 m ab den Verkehrsflächen in westlicher und östlicher Richtung festgesetzt (siehe Anlage Bebauungsplanausschnitt). Südlich und nördlich des Drosselweges wird dieser 6 m – Abstand zwischen den Wohngebäuden und den Baugrenzen fast überall eingehalten. Geringe Abweichungen sind bei einigen Altbauten vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes festzustellen.

In Wiesmoorer Bebauungsplänen werden die Baugrenzen überwiegend in Abständen von 5 bzw. 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Um die Planungsabsichten des Antragstellers nicht ganz zu verkennen wäre es denkbar, die Baugrenze von 6 m auf 3 m an die Planstraßen heranzulegen. Um dem Gleichheitsgrundsatz zu entsprechen, müssen dann aber insgesamt an allen 16 Planstraßen im Bebauungsplangebiet die Baugrenzen von 6 m auf 3 m verschoben werden. Die Kosten der Planung sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Die Thematik wurde bereits ausführlich in der VA–Sitzung am 12.08.2019 beraten. Ebenfalls war sie ein Tagesordnungspunkt in der Planungsausschusssitzung am 18.09.2019. Im VA wurde der Punkt damals zurückgestellt um zunächst mit dem Antragsteller klären zu können, ob der oben angedeutete 3 m–Abstand für die Bauplanungen ausreicht. In einem persönlichen Gespräch mit dem Antragsteller am 06.09.2019 wurde die Problematik erläutert. Am 16.09.2019 teilte der Antragsteller mit, dass ein 3 m–Abstand für sein Bauvorhaben nicht ausreicht und daher der gestellte Antrag gegenstandslos sei. Aufgrund neuer Architekturlösungen ist der Antrag nunmehr erneut gestellt worden.

Die Verwaltung stellt die Planungen anhand von Planunterlagen per Beamer vor.

Da hier keine weiteren Einwendungen vorliegen, lässt der Ausschussvorsitzende Reder, CDU, über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

Die Abstimmung erfolgt nach Vorlage einstimmig.

Beschlussvorschlag:

Für die Änderung des Bebauungsplanes A5 – Drosselweg – dahingehend, dass die Abstände zwischen den Straßenbegrenzungslinien aller Planstraßen einschl. Mühlenweg und den Baugrenzen von 6 m auf 3 m verringert werden, wird ein Änderungsbeschluss gem. § 2 Absatz 1 BauGB gefasst. Die Kosten der Planung sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis:

Beschlossen

Ja: 8

TOP 14 Schriftliche Anträge gem. § 5 der GO

Hier liegt zurzeit nichts vor.

TOP 15 Anfragen und Anregungen

Ausschussmitglied Fick-Tiggers, FDP/ödp, möchte zu dem vom ARL abgelehnten Antrag zur Dorfentwicklung in Mullberg wissen, wie die weitere Vorgehensweise hier geplant ist. BGM Völler erläutert hierzu den Werdegang dieses Antragsverfahrens. Ein erster Antrag im Jahre 2018 wurde zurückgezogen, nachdem dieser politisch diskutiert wurde. Zum 15.09.2019 wurde ein neuer Antrag auf Förderung gestellt. Dieser wurde seitens des ARL nun abgelehnt, da die erforderliche Punktzahl nicht erreicht werden konnte. Die Stadt Wiesmoor kann jetzt zum 15.09.2020 einen neuen Antrag stellen.

Ausschussmitglied Edgar Weiss, WB, gibt den Hinweis, dass der heutige Tagesordnungspunkt 13 "Bebauungsplan D 4 - Oldenburger Straße" auf der Tagesordnung für die Ratssitzung am 08.06.2020 in den nichtöffentlichen Teil verschoben wurde. BGM Völler erklärt hierzu, dass es sich um einen Fehler handelt, der korrigiert wird.

TOP 16 Einwohnerfragestunde gem. § 17 i. V. m. § 23 der GO

Aus der Mitte der anwesenden Einwohner wird die Frage gestellt, ob es sich bei der Freifläche an der Straße Am Rathaus um Stadteigentum handelt. Dieses wird seitens der Verwaltung bejaht.

Weiterhin möchte die Einwohnerin wissen, ob diese Fläche bebaut werden kann. Die Verwaltung erläutert hierzu, dass dieses im Moment nicht möglich ist. Von der Einwohnerin geht daraufhin der Hinweis, dass allen klar sein muss, dass es sich hierbei um einen Kleinod handelt.

Auf dreimalige Nachfrage des Ausschussvorsitzenden Reder, CDU, liegen keine weiteren Anfragen gem. § 17 i.V.m. § 23 der GO aus der Bürgermitte vor. Der Ausschussvorsitzende schließt den Tagesordnungspunkt.

Ende der öffentlichen Sitzung: 18.53 Uhr.

Friedrich Völler
Bürgermeister

Klaus-Dieter Reder
Ausschussvorsitzender

Hinrich Beekmann
Protokollführer