

# Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Dienstag, 03.03.2020,  
17:00 Uhr, Mensa, Oberschule Wiefelstede, Am Breeden 7-9, 26215 Wiefelstede

## Anwesend:

### Vom Bau- und Umweltausschuss

#### Ausschussvorsitzender

Jens Nacke CDU

#### Ausschussmitglied

Timo Broziat SPD

Hartmut Bruns FDP

Ralf Geerdes SPD als Vertreter für Lutz Helm

Enno Kruse UWG

Ralf Küpker CDU

Kirsten Schnörwangen CDU als Vertreterin für Bärbel Osterloh

Dirk Schröder SPD

Helmut Stalling CDU

Günter Teusner B 90/Grüne

Jörg Weden SPD

#### beratendes Mitglied

René Schönwälder Die Linke

Lea Semken Jugendrat

Tonny Woesthoff Seniorenbeirat

#### hinzugewähltes Mitglied

Michael Sander Hegering Wiefelstede

#### von der Verwaltung

Jörg Pieper Bürgermeister

Marco Herzog Fachbereichsleiter Bauen und Planen

Hergen Buschmann Fachdienstleiter Gebäudemanagement, bis  
einschl. TOP 8

Bernd Quathamer Fachdienstleiter Bauverwaltung und Proto-  
kollführung

#### Gäste

Peter Voss Architekturbüro Peter Voss, zu TOP 8

Annika große Austing Diekmann, Mosebach & Partner, zu TOP 9  
und TOP 10

Rita Abel NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 11  
bis TOP 22

Jens Schopp Nordwest-Zeitung

Wolfgang Wittig Der Wiefelsteder

Zeitweise bis zu ca. 40 Zuhörerinnen und Zuhörer

## **1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung**

Ausschussvorsitzender Nacke begrüßt die Anwesenden sowie die zahlreichen Zuhörerinnen und Zuhörer und eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr.

## **2. Verpflichtung hinzugewählter Mitglieder**

BM Pieper weist darauf hin, dass das hinzugewählte Mitglied Lea Semken auf die Vorschriften der §§ 40 bis 42 NKomVG, insbesondere auf die Verschwiegenheitspflicht, verpflichtet werden müsse. Aufgrund dieser Vorgabe verpflichtet der Bürgermeister Frau Semken und händigt dieser die entsprechenden Rechtsvorschriften aus. Die Verpflichtung wird per Handschlag besiegelt.

## **3. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder**

Die ordnungsgemäße Ladung und die anwesenden Mitglieder werden festgestellt.

## **4. Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Die Beschlussfähigkeit wird vom Ausschussvorsitzenden festgestellt.

## **5. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge**

Ausschussvorsitzender Nacke verweist auf die Einladung vom 21.02.2020. Es sei nun beantragt worden, den TOP 23 der Einladung „Wohnbauflächenentwicklung in der Ortschaft Borbeck; hier: Suche nach einer Alternativfläche“ von der heutigen Tagesordnung zu nehmen.

Ausschussmitglied Bruns spricht sich gegen eine Vertagung aus, da alle notwendigen Informationen für eine Beratung in der heutigen Sitzung vorliegen würden.

Der Ausschuss kommt bei 9 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen mehrheitlich überein, den TOP 23 der Einladung von der heutigen Tagesordnung zu nehmen und die Beratung zu verschieben.

Die Tagesordnung wird in der geänderten Fassung festgestellt.

## **6. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung**

Es wird kein Bedarf für eine Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung festgestellt.

## **7. Einwohnerfragestunde**

Auf Anfrage einer Anwohnerin der Straße „Am Sportplatz“ erklärt BM Pieper, dass die notwendigen Einstellplätze gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) grundsätzlich auf dem Baugrundstück bereitgestellt werden müssen. Pro Wohneinheit müssen mindestens 1,5 Einstellplätze bereitgestellt werden.

## **8. Genehmigung der Niederschrift vom 25.11.2019**

Die Niederschrift über die Bau- und Umweltausschusssitzung am 25.11.2019 wird mit zwei Enthaltungen einstimmig genehmigt.

## **9. Neubau einer Kindertagesstätte in Wiefelstede hier: Vorstellung der Ausführungsplanung Vorlage: B/1523/2020**

Herr Voss, Architekturbüro Peter Voss, erläutert die Ausführungsplanung und die ausgewählten Materialien ausführlich anhand der beigefügten Präsentationen. Die Gesamtkosten für den Kindergartenneubau (ohne Grundstück und Einrichtung) liegen nach den ersten Ausschreibungen voraussichtlich bei brutto rd. 2,358 Mio. Euro. Aufgrund der guten Ausschreibungsergebnisse habe man derzeit eine Reserve in Höhe von rd. 186.000 Euro. Geklärt werden müsse noch, ob Türen mit herkömmlichem Fingerschutz, der gewartet werden müsse, oder Türen mit einem hochwertigen, wartungsfreien Klemmschutz angeschafft werden sollen.

Anschließend erläutert Herr Voss anhand der beigefügten Präsentation die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Kindergartens in zwei Varianten. Die kleinere Variante mit Gesamtkosten in Höhe von 20.000 Euro würde sich nach 18,45 Jahren amortisiert haben. Für die größere Variante mit Kosten in Höhe 100.000 Euro würde sich keine Amortisation innerhalb des Betrachtungszeitraums von 20 Jahren ergeben. Sie sei unrentabel.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt Herr Voss, dass es seit dem Bau des ersten Kindergartens in dieser Form Verbesserungen gegeben habe, beispielsweise bei der Akustik und beim Schallschutz innerhalb des Gebäudes (z. B. zwischen Bewegungs- und Ruheraum). Es habe bisher nur positive Rückmeldungen gegeben. Die Gemeinde Edeweicht plane ebenfalls den Bau eines Kindergartens nach dem gleichen Modell. Zu der nach Meinung von Herrn Teusner eher tristen, nicht Kindergarten gerechten Farben erklärt er weiter, dass bei der Farbgestaltung im Außen- und Innenbereich natürliche, warme Naturfarben gewählt wurden. Die Farbwahl sei natürlich Geschmackssache. Bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit der beiden Varianten einer Photovoltaikanlage sei eine Stromkostenerhöhung einkalkuliert worden.

*Die Sitzung wird unterbrochen, um einem Zuhörer die Gelegenheit zu geben, eine Frage zu stellen.*

Herr Voss erklärt auf Anfrage eines Zuhörers, dass die Baukosten bei ca. 1.850 Euro/m<sup>2</sup> und damit im üblichen Rahmen liegen würden.

*Ende der Sitzungsunterbrechung.*

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Schnörwangen erklärt Herr Voss, dass die Baukosten wegen der unterschiedlichen Grundstücke und der Erschließung nicht mit denen in der Gemeinde Edeweicht vergleichbar seien.

Ausschussmitglied Weden hat sich bei einem Ortstermin in Varel von der Planung und dem Konzept überzeugen lassen. Zudem könne der Bau mit geringem Aufwand für betreutes Wohnen umgenutzt werden. Günstig seien außerdem die Planungskosten. Der Standort Am Brinkacker sei wegen der Nähe zur Kläranlage in der Öffentlichkeit kritisiert worden. Es liege jedoch ein Geruchsgutachten vor, das belege, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt Herr Voss, dass der Kindergarten ohne Störung des Betriebes erweitert werden könne.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

**Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede nimmt die Ausführungsplanung einschließlich Kostenberechnung für den Neubau der Kindertagesstätte in Wiefelstede zur Kenntnis.**

- 10. 123. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147);**  
**hier: a) Aufstellungsbeschluss**  
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**Vorlage: B/1517/2020**

Frau große Austing, Diekmann, Mosebach & Partner, erläutert die aktualisierte Planung anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation. Bisher seien Wohnbauflächen sowie gemischte und gewerbliche Bauflächen geplant gewesen, jetzt nur noch eine gemischte Baufläche und eine Wohnbaufläche. Außerdem habe sich die zu überplanende Fläche auf ca. 21,8 ha vergrößert. Der überwiegende Teil werde als Wohnbaufläche ausgewiesen. Anschließend erläutert Sie die beiden Varianten des Bebauungsplanvorentwurfes. Variante 1 sehe ein Mischgebiet und drei unterschiedliche allgemeine Wohngebiete hinsichtlich des Maßes der Bebaubarkeit vor. In Variante 2 gebe es nur zwei unterschiedliche Festsetzungen für den Wohngebietsanteil.

Ausschussmitglied Kruse vermisst größere Grundstücke für Seniorenwohnanlagen. Der Durchmesser der Wendehämmer sei mit 10 m viel zu gering. Üblich seien mindestens 20 m. Für ihn ist unklar, wer die Einhaltung der textlichen Festsetzung, dass maximal 25 % der Vorgartenbereiche als Kiesfläche gestaltet werden dürfen, kontrollieren soll. Diese Festsetzung sollte daher entfallen.

Frau große Austing erklärt, dass noch keine Parzellierung der Grundstücke vorgenommen worden sei. Es gebe nur ein unverbindliches städtebauliches Konzept. Die Angabe bei den Wendehammern beziehe sich auf den Radius. Der Durchmesser liege daher bei 20 m.

Ausschussmitglied Weden kritisiert, dass die Planung für so eine große Fläche bisher hinter verschlossenen Türen durchgeführt wurde. Andere Gemeinden seien hier einen anderen Weg gegangen. Die Bürgerschaft hätte früher beteiligt werden sollen. Es fehlt ihm die nötige Bürgernähe und Transparenz. Er sieht einen Bedarf für eine kommunale Reservefläche und möchte wissen, ob im WA-Gebiet auch eine Traufhöhe von 6 m und ein Wanderweg im Randbereich entlang der Regenrückhaltung möglich sei.

BM Pieper erklärt, dass ein Fußweg zur Naherholung geplant sei. Über die Fläche „Grote Placken“ sei schon mehrfach öffentlich beraten worden. Aus der Bevölkerung habe es bisher keinerlei Rückmeldungen zu der Planung gegeben. Ein normales zweistufiges Bauleitplanverfahren sei für ihn daher völlig ausreichend.

Ausschussmitglied Schnörwangen sieht eine gute Mischung bei der geplanten Wohnbebauung. Es gebe eine entsprechende Nachfrage nach Einfamilienhäusern insbesondere bei Familien. Für seniorenrechtliches Bauen sollte eine Fläche vorgesehen werden und die Vermarktung insgesamt abschnittsweise erfolgen.

Ausschussmitglied Teusner weist auf den Klimawandel hin. Auf allen Ebenen würden Pläne entwickelt, um dem entgegenzusteuern. Die Gemeinde müsse sich auch mit diesem Thema befassen, so auch bei der Ausweisung neuer Baugebiete. Seine Fraktion habe in einem Antrag Vorschläge gemacht, die nicht unrealistisch seien. Er vermisse daher eine Vorlage in der heutigen Sitzung zu diesem Antrag.

Ausschussmitglied Bruns spricht sich dafür aus, in zukünftigen Planungen entsprechende Regelung aufzunehmen. Die Vorschläge von Bündnis90/Die Grünen gingen jedoch über das Übliche deutlich hinaus. Dies führe zu Verunsicherungen bei den jungen Menschen, die planen, ein Baugrundstück im Gebiet „Grote Placken“ zu erwerben. Gebraucht werde jedoch Sicherheit. Man sollte sich daher bei den Planungen nur an das geltende Baurecht halten. Die Planung der Gemeinde werde aufgrund ihrer Ausmaße von der Landwirtschaft kritisch beäugt. Dennoch ist er der Auffassung, dass Einfamilienhäuser dem Ammerländer Stil entsprechen. Hieran könne sich zukünftig aber etwas ändern.

Ausschussmitglied Weden weist darauf hin, dass es unter diesem Tagesordnungspunkt um die Flächennutzungsplanänderung gehe. Erst im nächsten Tagesordnungspunkt gehe es dann um den Bebauungsplan.

Ausschussmitglied Schröder mahnt, dass man nicht wissen könne, was die Zukunft bringe. Die Fläche könne nicht auf einmal vermarktet werden. Man sei sich einig über die Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Da man die Interessen und Wünsche zukünftiger Bauherren nicht kenne, schlage er vor, mehrere Bebauungspläne über einen längeren Zeitraum aufzustellen. Er beantragt daher, die Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Weg zu bringen und die Aufstellung des Bebauungsplanes zu vertagen und an die Fraktionen zu verweisen. Wegen der Kosten frage er nach dem Verhältnis zwischen Nettowohnbauland und sonstigen Flächen (z. B. Verkehrsflächen). Wegen der vielen offenen Fragen und der neuen Größenordnung im Vergleich zu den bisherigen Planungen sollte die Angelegenheit in

die Fraktionen gegeben werden. Dann könne man auch den Antrag von Bündnis90/Die Grünen diskutieren.

Ausschussmitglied Bruns möchte wissen, ob es bereits einen Zeitplan gibt und zu welchen Verzögerungen es durch den Vorschlag von Ausschussmitglied Schröder kommen kann.

BM Pieper erklärt, dass ein Bedarf vorhanden sei. Seit Jahren habe es am Ort Wiefelstede keine bauliche Entwicklung mehr gegeben. Die Vermarktung könne und müsse sogar wegen der Auswirkungen auf die Infrastruktur schrittweise erfolgen. Man müsse ein Signal an die Bauwilligen senden und vorangehen.

Ausschussmitglied Schröder widerspricht. Die Fläche sei zu groß und zu wichtig. Die vorgestellte Planung werde der Gemeinde eines Tages „vor die Füße fallen“. Durch seinen Vorschlag, die Angelegenheit zu vertagen, sei eine Verzögerung von 3 Monaten zu erwarten.

Anschließend ergeht mit 1 Nein-Stimme mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss hebt den Beschluss zur 123. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147) vom 18.06.2020 auf.**
- b) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem in der heutigen Sitzung vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 123. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147).**
- c) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

**11. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Grote Placken";  
hier: a) Aufstellungsbeschluss  
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
Vorlage: B/1516/2020**

Die beiden Planungsvarianten und das städtebauliche Konzept wurden bereits unter TOP 10 anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation erläutert.

Ausschussvorsitzender Nacke verweist auf den Antrag von Ausschussmitglied Schröder, die Angelegenheit in die Fraktionen zu geben und die Entscheidung zu vertagen.

Beratendes Ausschussmitglied Schönwälder schlägt vor, die Ammerländer Wohnungsbau (AWG) zeitnah in die Planungen einzubeziehen, um für Mietwohnungsbau geeignete Grundstücke zu identifizieren.

BM Pieper entgegnet, dass dies im Rahmen der Vermarktung geschehen könne.

Ausschussmitglied Schnörwangen zeigt sich überrascht vom Antrag des Ausschussmitglieds Schröder. Bisher habe es nur positive Reaktionen aus dem Rat zu der Gesamtplanung gegeben. Der Bebauungsplan könne im Bedarfsfall geändert werden. Sie spricht sich ebenfalls dafür aus, eine Fläche für Seniorenwohnungen vorzusehen. Die abschnittsweise Vermarktung sollte von hinten nach vorne erfolgen.

Ausschussmitglied Kruse kann den Einwand von Ausschussmitglied Schröder verstehen. Er verweist jedoch auf die hohe Nachfrage und spricht sich für den Vorschlag der Verwaltung aus.

Ausschussvorsitzender Nacke lässt als erstes über den Antrag von Ausschussmitglied Schröder, die Beratung über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu vertagen und in die Fraktionen zu geben, abstimmen.

Der Antrag wird mit 4 Ja-Stimmen und 7 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

Anschließend lässt Ausschussvorsitzender Nacke über den Beschlussvorschlag a) abstimmen.

Der Beschlussvorschlag wird mit 6 Ja-Stimmen und 5 Enthaltungen angenommen.

Auf Vorschlag von Ausschussmitglied Nacke wird über den Beschlussvorschlag b) mit der Variante 1 abgestimmt. Eine Abstimmung über Variante 2 würde sich eventuell erübrigen.

Der Beschlussvorschlag wird mit 6 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 4 Enthaltungen mehrheitlich angenommen. Eine Abstimmung über Variante 2 entfällt damit.

Schließlich lässt Ausschussvorsitzender Nacke über den Beschlussvorschlag c) abstimmen.

Der Beschlussvorschlag wird mit 6 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 4 Enthaltungen mehrheitlich angenommen.

Es ergehen somit mehrheitlich folgende Beschlussvorschläge:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede hebt den Beschluss zur Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Große Placken" vom 18.06.2018 auf.**
- b) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem in der heutigen Sitzung vorgestellten Planentwurf (Variante 1) zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 "Wiefelstede, Große Placken".**
- c) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

- 12. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 I "Heidkamp - Erweiterung";  
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite  
b) Satzungsbeschluss  
Vorlage: B/1503/2020**

*Ausschussmitglied Küpker nimmt an der Beratung und Abstimmung  
zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.*

Frau Abel, NWP, erläutert die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation.

Bei einer Stimmenthaltung ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 I "Heidkamp - Erweiterung" gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

- 13. 128. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 I);  
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger  
Träger sowie von privater Seite  
b) Feststellungsbeschluss  
Vorlage: B/1505/2020**

Frau Abel, NWP, erläutert die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation.

Ausschussmitglied Teusner lehnt die Planung generell ab und verweist auf das angrenzende Dorfgebiet. Ein Heranrücken des Betriebes durch die geplante Halle passe hierzu nicht.

Bei einer Nein-Stimme ergeht mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) Weiter stellt der Rat die 128. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.**

- 14. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 I "Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße - Erweiterung";**  
**hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger**  
**Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite**  
**b) Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: B/1504/2020**

Die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge wurden bereits unter TOP 13 anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation erläutert.

Ohne weitere Aussprache ergeht daher bei einer Nein-Stimme mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede den Bebauungsplan Nr. 141 I „Gewerbegebiet Wiefelstede, Wiesenstraße - Erweiterung“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

- 15. 129. Änderung des Flächennutzungsplans (parallel zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 122);**  
**hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger**  
**Träger sowie von privater Seite**  
**b) Feststellungsbeschluss**  
**Vorlage: B/1507/2020**

Frau Abel, NWP, erläutert die überarbeitete Planung und insbesondere die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Oldenburgischen IHK und der Stadt Oldenburg anhand der beigefügten Präsentation. Das Kongruenzgebot werde nachweislich erfüllt. Das Vorhaben sei mit dem zentralen Versorgungsbereich Ofenerdiek verträglich. Von privater Seite seien keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Ausschussmitglied Schröder bittet um Übersendung des Verträglichkeitsgutachtens.

Ausschussmitglied Teusner befürchtet, dass die Lärmschutzwand nicht gut aussehen wird. Er kritisiert zudem deren geplante Lage parallel zur Georg-Theilmann-Straße und Ofenerfelder Straße.

FDL Quathammer erklärt, dass der Investor ihm zugesagt habe, die Lärmschutzwand ansprechend zu gestalten. Die Lage ergebe sich durch die Lärmquellen.

Bei 1 Enthaltung ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) **Weiter stellt der Rat die 129. Flächennutzungsplanänderung nebst Begründung fest.**

**16. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße";  
hier: a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite  
b) Satzungsbeschluss  
Vorlage: B/1506/2020**

Die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge wurden bereits unter TOP 15 anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation erläutert.

Ohne weitere Aussprache ergeht daher bei einer Enthaltung einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Rat der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) **Weiter beschließt der Rat der Gemeinde Wiefelstede die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 "Metjendorfer Landstraße/Ofenerfelder Straße" gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

17. **125. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149);**  
**hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite**  
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Vorlage: B/1524/2020**

Frau Abel, NWP, erläutert die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation. Von privaten Einwendern sei die Anzahl der Betten kritisiert worden. Der Deutsche Hotel- und Gaststättenverband (DEHOGA) wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung angeschrieben, habe sich jedoch nicht zu der Planung geäußert. Das Vorhaben werde weiter nach Westen von der angrenzenden Wohnbebauung abgerückt. Nach Osten seien keine Außenterrassen zulässig. Außerdem seien Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen. Das Entwässerungskonzept sehe ein Regenrückhaltebecken vor. Während der öffentlichen Auslegung könnten sich die Bürgerinnen und Bürger weiter einbringen.

Ausschussmitglied Teusner ist erfreut darüber, dass die Bedenken der Anwohner in der Planung berücksichtigt wurden.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt FDL Quathammer, dass sich die Anwohner bei Beschwerden an den Landkreis Ammerland als Bauaufsichtsbehörde wenden könnten.

Bei einer Enthaltung ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

- 18. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 "Heidkamp Hotel und Restaurant",  
hier: a) Beschlussfassung zu den Anregungen der Behörden und sonstigen  
Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite  
b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen  
Auslegung  
gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2  
BauGB  
Vorlage: B/1512/2020**

Die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge wurden bereits unter TOP 17 anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation erläutert.

Ohne weitere Aussprache ergeht daher bei einer Enthaltung einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede beschließt zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie von privater Seite gemäß den vorliegenden Abwägungsvorschlägen.**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

- 19. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 A "Wohngebiet ehemalige Tennishalle";  
hier: a) Aufstellungsbeschluss  
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
Vorlage: B/1514/2020**

Frau Abel, NWP, stellt mithilfe der in der Anlage beigefügten Präsentation die Grundzüge der Planung, das städtebauliche Konzept und den daraus resultierenden Bebauungsplanentwurf vor. Die Fläche sei zentral gelegen und biete sich demnach für eine Wohnnutzung an. Die Tennishalle sei abgängig. Die notwendigen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit sollen alle auf dem Baugrundstück bereitgestellt werden. Die Gebäude werden über eine Privatstraße angebunden. Ein Wendehammer sei nicht vorgesehen. Die Mülltonnen müssten für die Abfuhr an die Straße Am Sportplatz gestellt werden. Der Flächennutzungsplan müsse lediglich angepasst werden, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handle.

*Die Sitzung wird unterbrochen, um den Anwesenden die Gelegenheit zu geben, sich ein Modell der geplanten Wohnanlage anzusehen.*

Ausschussmitglied Schröder bittet um Übersendung des Schallgutachtens und fragt nach der Zukunftsfähigkeit der Berechnungen in Bezug auf mögliche Veränderungen bei den Betriebszeiten des Sportvereins. Im Gutachten werde nur der Status Quo betrachtet.

Der als Zuhörer anwesende Investor, Herr Laurien, Mende Generalbau, erklärt, dass die Grenzwerte auch in Zukunft eingehalten werden können. Teilweise würden sie sogar erheblich unterschritten.

Ausschussmitglied Teusner fordert aus eigener Erfahrung, auch den durch Gäste des Clubhauses durch laute Musik nach Erfolgen der Heimmannschaften verursachten Lärm im Gutachten zu berücksichtigen.

*Anmerkung: Das geplante Wohngebiet befindet sich in einer Entfernung zum Mehrzweckgebäude von über 200 m.*

Beratendes Ausschussmitglied Schönwälder begrüßt den hohen Mietwohnungsanteil.

Ausschussmitglied Schröder hält wegen der Lärmsituation einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für besser.

Frau Abel, NWP, hält entgegen, dass sich hierdurch für den Verein kein Vorteil ergeben würde, da der Schutzanspruch des allgemeinen Wohngebietes gleich bleibe.

Beratendes Ausschussmitglied Schönwälder regt an, frühzeitig die Ammerländer Wohnungsbau (AWG) in die Planungen einzubeziehen.

BM Pieper erklärt, dass hier ein privater Investor Grundstückseigentümer und Vorhabenträger sei.

Es ergeht bei einer Enthaltung einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 A "Wohngebiet ehemalige Tennishalle" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.**
- b) **Der Verwaltungsausschuss beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**
- c) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

- 20. 131. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151);**  
**hier: a) Änderungsbeschluss**  
**b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**Vorlage: B/1510/2020**

Frau Abel erläutert das städtebauliche Konzept und die Grundzüge der Planung anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation. Der örtliche Bäcker habe kürzlich seinen Betrieb aufgegeben, so dass es vor Ort keine Versorgungsmöglichkeit mehr gebe. Der geplante Dorfladen könne nur aus sozialen Gründen und ohne Gewinnerzielungsabsicht betrieben werden. Er sei auch ein Ort der Begegnung. Wegen der unmittelbaren Nähe zur Heller Landstraße sei zunächst eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Ausschussmitglied Weden begrüßt die Idee eines Dorfladens für Gristede. Möglicherweise könne hierdurch die lang ersehnte Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h erreicht werden. Er gehe davon aus, dass das Vorhaben im Vorfeld mit dem Ortsverein Gristede abgesprochen wurde. Die geplante Verkehrsanbindung sieht er problematisch. Es sei zu befürchten, dass Kunden an der Heller Landstraße halten, um schnell im Laden etwas einzukaufen. In diesem Punkt sieht er bei der Planung Nachholbedarf.

Ausschussmitglied Bruns kann die Bedenken seines Vorredners nachvollziehen. Bisher sei die Resonanz im Ort zu dem Vorhaben positiv. Durch die Bebauung des Dorfangers würde der Ort mehr wahrgenommen werden. Der örtliche Bäcker könne sich eine Verlagerung seines Betriebes in den Dorfladen vorstellen. Auch der Betreiber des Hofladens Eytjehof habe keine Bedenken und könne sich vorstellen, einige seiner Produkte dort anzubieten. Es sollte eine andere Anbindung des Dorfladens geprüft werden.

Ausschussmitglied Teusner spricht sich gegen eine Bebauung des Dorfangers aus. Dieser sei ortsbildprägend. Durch Eltern, die ihre Kinder mit dem Auto zur Bushaltestelle bringen, könne es zu kritischen Verkehrssituationen kommen. Ein Dorfladen könne nur als Gemeinschaftsprojekt funktionieren. Hier sei jedoch ein Betrieb durch eine Privatperson geplant. Für einen wirtschaftlichen Betrieb benötige man jedoch mindestens 2.000 Einwohner, die Gristede nicht habe. Er frage sich, was aus dem Gebäude werde, wenn der Dorfladen nicht mehr existiere. Eventuell sei es besser, den Dorfladen dort zu errichten, wo die ehemalige Bäckerei sich befinde.

Frau Abel schlägt vor, zunächst den ersten Verfahrensschritt abzuwarten. Auf der Fläche für den Dorfladen seien reine Wohngebäude gemäß Vorentwurf der textlichen Festsetzungen nicht zulässig.

Ausschussmitglied Schnörwangen hat bisher ebenfalls nur positive Rückmeldungen erhalten. Sie weist darauf hin, dass Lkw in dem Dorfanger nicht wenden könnten und fragt daher nach den Gründen für die geplante Sperrung.

BM Pieper erklärt, dass das Durchfahrtsverbot wegen der Bushaltestelle als notwendig erachtet wurde. Auch er schlägt vor, zunächst die Hinweise aus dem ersten Verfahrensschritt abzuwarten.

Ausschussmitglied Broziat bemängelt, dass der Dorfladen kein richtiges Konzept habe. Die Kaufkraft im Ort sei zu gering und daher ein Leerstand zu befürchten.

Ausschussmitglied Kruse sieht ebenfalls Probleme bei der verkehrlichen Anbindung. Er begrüßt die Idee eines Dorfladens, bezweifelt jedoch dessen Wirtschaftlichkeit. Er sei eher ein Minusgeschäft. Aus diesem Grund werde er sich bei der Abstimmung der Stimme enthalten.

Bei 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung ergeht mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 131. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151).**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

**21. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Dorfanger Gristede";  
hier: a) Aufstellungsbeschluss  
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
Vorlage: B/1511/2020**

Aufgrund der bereits zu TOP 20 erhaltenen Informationen und der dort geführten ausführlichen Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache mit 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

- a) Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Gristede, Dorfanger".**
- b) Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

- 22. 132. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I);**  
hier: a) **Änderungsbeschluss**  
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**Vorlage: B/1509/2020**

Frau Abel, NWP, stellt mithilfe der in der Anlage beigefügten Präsentation die Grundzüge der Planung vor.

Ausschussmitglied Teusner verweist auf das Zielkonzept Wohnbauflächenentwicklung für die Gemeinde Wiefelstede. Der Zielwert für die dörflichen Ortsteile sei bereits nahezu erreicht. Die vorgestellte Planung in Nuttel habe daher negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten in den anderen Ortschaften. Dass geplant sei, den bestehenden Wald „platt zu machen“, sei für ihn in der heutigen Zeit ein Unding.

Ohne weitere Aussprache ergeht mit 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die 132. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I).**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

- 23. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I "Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung";**  
hier: a) **Aufstellungsbeschluss**  
b) **Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**Vorlage: B/1508/2020**

Der Planvorentwurf wurden bereits unter TOP 22 anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation erläutert.

Ohne weitere Aussprache ergeht daher bei 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I "Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung".**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

**24. Wohnbauflächenentwicklung in der Ortschaft Borbeck; hier: Suche nach einer Alternativfläche  
Vorlage: B/1441/2019**

Der Tagesordnungspunkt wurde zu Beginn der Sitzung von der Tagesordnung genommen.

**25. Einwohnerfragestunde**

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde werden keine Fragen gestellt.

**26. Anfragen und Anregungen**

**26.1. Beifall in öffentlichen Sitzungen**

Ausschussmitglied Teusner möchte wissen, seit wann Zuhörerinnen und Zuhörern das Klatschen in öffentlichen Sitzungen untersagt ist und wo das gegebenenfalls geregelt ist.

BM Pieper sagt eine Beantwortung im Protokoll zu.

*Antwort:*

*Gemäß § 2 Abs. 3 der Geschäftsordnung vom 01.11.2016 dürfen Zuhörerinnen und Zuhörer die Beratungen nicht stören, insbesondere keine Zeichen des Beifalls oder des Missfallens geben. Dies gilt gemäß § 24 Abs. 1 der Geschäftsordnung auch für die Ausschüsse.*

**27. Schließung der öffentlichen Sitzung**

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die Sitzung um 20.22 Uhr.

---

gez. Jens Nacke  
Ausschussvorsitzender

---

gez.  
Fachbereichsleiter

---

gez. Bernd Quathamer  
Protokollführung