Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 07.06.2021,
17:00 Uhr, in der Mensa der 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 Jörg Weden

Lutz Helm SPD

Enno Kruse UWG

Ralf Küpker CDU

Bärbel Osterloh CDU

Dirk Schröder SPD

Helmut Stalling CDU

Günter Teusner B 90/Grüne

beratendes Mitglied

Michael Sander Hegering Wiefelstede

René Schönwälder Die Linke

Tonny Woesthoff Seniorenbeirat

von der Verwaltung

Jörg Pieper Bürgermeister

Marco Herzog Fachbereichsleiter Bauen und Planen

Bernd Quathammer Fachdienstleiter Bauverwaltung und Protokollführung

Jessica Gerdes Auszubildende

Gäste

Rita Abel NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 8 und TOP 9

Hannes Korte Diekmann, Mosebach & Partner, zu TOP 10

Svenja Hoffmann Diekmann, Mosebach & Partner, zu TOP 10

Svenja Fleig Nordwest-Zeitung

Wolfgang Wittig Der Wiefelsteder

4 Zuhörer/-innen

1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

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

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

Die ordnungsgemäße Ladung und die anwesenden Mitglieder werden festgestellt.

3. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wird vom Ausschussvorsitzenden festgestellt.

4. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Fassung festgestellt.

5. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

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

6. Einwohnerfragestunde

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde werden keine Fragen gestellt.

7. Genehmigung der Niederschrift vom 26.04.2021

Die Niederschrift über die Bau- und Umweltausschusssitzung am 26.04.2021 wird mit einer Enthaltung einstimmig genehmigt.

8. **132. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I);**
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/1790/2021

Frau Abel, NWP, erläutert die überarbeitete Planung und die Abwägungsvorschläge anhand der beigefügten Präsentation. Der Landkreis habe in seiner Stellungnahme ein Lärmschutzgutachten gefordert. Dieses liege inzwischen vor. In einem kleinen Bereich im nördlichen Plangebiet komme es demnach zu geringfügigen Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte. Hier seien passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Weiter habe der Landkreis einen ausreichenden Abstand der Bebauung zum Wald gefordert. Da der Wald nicht als wertvoll eingestuft wurde, soll hier nunmehr eine private Grünfläche mit Erhaltungsgebot ausgewiesen werden. Der Wegfall der Waldfläche werde extern kompensiert. Die Pflege der Fläche werde dadurch deutlich erleichtert.

Ein umfassendes Entwässerungskonzept werde in diesem Bauleitplanverfahren noch nicht gefordert, jedoch bei späteren Erweiterungen im Bereich der Ortschaft Nuttel. Die Denkmalbehörde fordere eine Prospektion des Baugrundes vor Beginn der Erdarbeiten. Diese könne schon während der Auslegung durchgeführt werden.

Ausschussmitglied Kruse fragt nach der Notwendigkeit des Wendehammers. Müllfahrzeuge könnten wie bisher bis zum ehemaligen Gehöft am Ende des Ammerskamp fahren und dort wenden. Die Straße sei bis dorthin ausgebaut.

BM Pieper erklärt, dass die Wendemöglichkeit auf einer öffentlichen Fläche planungsrechtlich abgesichert werden müsse. Ein tatsächlicher Ausbau sei eventuell nicht erforderlich.

Ausschussmitglied Bruns bedauert den Verlust von Natur und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die FDP-Fraktion begrüße auf der anderen Seite jedoch eine sanfte Wohnbauentwicklung in den dörflichen Ortsteilen. Die Planung sei ein guter Kompromiss. Nur mit einem steigenden Angebot an Baugrundstücken könne günstiger Wohnraum geschaffen werden.

Ausschussmitglied Teusner kann nicht nachvollziehen, warum hier ein Wald zerstört werden soll, und erinnert an den gemeinsam verabschiedeten Beschlussvorschlag an den Gemeinderat zum Klimaschutz. Man werde einer Bebauung nur ohne Zerstörung des Waldes zustimmen. 5 Baugrundstücke seien für die Ortschaft Nuttel völlig ausreichend.

Ausschussmitglied Stalling hält entgegen, dass es hier nur um eine Fläche mit Waldstatus gehe und der Eingriff ausgeglichen werde.

Ausschussmitglied Schröder weist darauf hin, dass eine beidseitige Bebauung aus wirtschaftlichen Gründen notwendig sei. Wegen der Zerstörung des Waldes schlägt er vor, PV-Anlagen im Bebauungsplan verpflichtend festzusetzen.

Ausschussmitglied Kruse erklärt, dass die UWG-Fraktion der Planung zustimmen werde. Auch kleine Ortschaften sollten sich entwickeln können.

Ausschussmitglied Helm weist darauf hin, dass bisher nie von einem Wald sondern immer nur von einem Wildwuchs die Rede war. Er möchte wissen, wo sich die Ausgleichsflächen befinden.

Frau Abel verweist auf die Markierung im Übersichtsplan in der Präsentation. Die Fläche würde sich in unmittelbarer Nähe zur Ortschaft Nuttel befinden. Aufgrund der Flächengröße habe der Wildwuchs automatisch den Status Wald erhalten. Auf den Baugrundstücken müsse pro 200 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden.

Ausschussmitglied Schröder erhebt seinen Vorschlag zum Antrag.

Ausschussvorsitzender Nacke lässt zunächst über den weitergehenden Antrag von Ausschussmitglied Teusner, lediglich eine Bebauung ohne Zerstörung des Waldes zu beschließen, abstimmen.

Dem Antrag wird mit 1 Ja-Stimme und 10 Nein-Stimmen nicht zugestimmt.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Bruns erklärt Ausschussmitglied Schröder, dass der Einsatz von PV-Anlagen aktuell gesetzlich nicht verpflichtend vorgeschrieben sei, eine entsprechende gesetzliche Regelung jedoch mit großer Sicherheit kommen werde. Die Festsetzung sei somit nicht „on top“.

BM Pieper verweist auf das Neue Gebäudeenergiegesetz. Dieses werde dem Protokoll als Anlage beigefügt. Schon jetzt sei ein Anteil regenerativer Energien bei Neubauten vorgeschrieben.

Ausschussmitglied Stalling bestätigt diese Aussage. Bauherren seien schon jetzt verpflichtet, den Energiebedarf anteilig mit erneuerbaren Energien zu decken.

Ausschussvorsitzender Nacke lässt über den Antrag von Ausschussmitglied Schröder, im Bebauungsplan PV-Anlagen verpflichtend festzusetzen, abstimmen.

Dem Antrag wird mit 5 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen nicht zugestimmt.

Mit 8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 2 Enthaltungen ergeht anschließend 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.**

9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 I "Allgemeines Wohngebiet in Nuttel, Ammerskamp - Erweiterung";

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/1791/2021

Aufgrund der bereits zu TOP 8 (132. Flächennutzungsplanänderung) erhaltenen Informationen und der dort geführten Diskussion ergeht ohne weitere Aussprache bei 8 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 2 Enthaltungen 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.

10. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße";

hier: a) Aufstellungsbeschluss

b) Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Vorlage: B/1789/2021

Herr Korte, Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner, stellt den Bebauungsplanentwurf anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation vor. Das derzeitige Betriebsgelände soll nach Abriss der Halle in zwei Bauabschnitten zu einem allgemeinen Wohngebiet für 4 Mehrfamilienhäuser entwickelt werden. Hierzu sollen die Festsetzungen zum baulichen Maß der Nutzung angepasst und die First- und Traufhöhe leicht angehoben werden.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Teusner erklärt Herr Korte, dass die Firsthöhen im näheren Umfeld im Bereich des WA 3 ähnlich hoch festgesetzt seien.

Ausschussmitglied Teusner weist darauf hin, dass die bestehende Halle in dem Wohngebiet als wichtig empfunden werde und das Grundstück schon jetzt weitgehend versiegelt sei. Man werde den Antrag daher unterstützen.

Auf Anfrage von Ausschussmitglied Helm zur Belastbarkeit der Baustellenzufahrten erklärt BM Pieper, dass der Zustand der Zufahrtswege zum Baugebiet vor Beginn der Bauarbeiten erfasst werde. Wenn nach Abschluss der Bauarbeiten Schäden an den Straßen festgestellt werden, müsse der Vorhabenträger hierfür aufkommen. Hierzu sei eine Bürgschaft zu hinterlegen.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Wiefelstede-Ofenerfeld, Ofenerfelder Straße“ 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. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird verzichtet. Im Zuge der öffentlichen Auslegung wird die Planung im Rahmen einer Einwohnerversammlung der Öffentlichkeit vorgestellt.**

**11. Anträge des Ratsmitglieds René Schönwälder, Die Linke, vom 28.02.2021: "Dem bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde Wiefelstede mehr Raum verschaffen" und "Erarbeitung eines Konzeptvergabeverfahrens mit einem zugehörigen Kriterienkatalog für die Errichtung von mehr bezahlbaren Wohnraum"
Vorlage: B/1792/2021**

Beratendes Ausschussmitglied Schönwälder weist darauf hin, dass er mit seinem zweiten Antrag im Gegensatz zum Ursprungsantrag vom 06.12.2019 nunmehr eine flexible Quotenregelung für bezahlbaren Wohnraum vorschläge. Die Quotenregelung könne auch seniorengerechten Wohnraum beinhalten. Die Bewerber sollten mithilfe einer Punktbewertung ausgesucht werden. Die Verwaltung habe ja bereits einen Entwurf für eine Vergaberichtlinie für Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgelegt.

Ausschussmitglied Bruns erklärt, dass man seinerzeit dem Ursprungsantrag nicht zugestimmt habe und dies auch bei dem neuen Antrag nicht tun werde. Für Bauherren spiele die Wirtschaftlichkeit eine wichtige Rolle. Eine Mietpreisbindung für mindestens 20 Jahr sei viel zu lang. Eine Vergaberichtlinie könne ein geeignetes Konzept sein, ökologische, ökonomische und soziale Aspekte unter einen Hut zu bringen, z. B. mit einer Punktbewertung auch für eine freiwillige Mietpreisbindung. Bei der Festlegung der Vergabekriterien gebe es noch viel Spielraum.

Ausschussmitglied Osterloh stimmt ihrem Vorredner zu. Auch die CDU-Fraktion werde einer Quotenregelung nicht zustimmen. Dem Vorschlag der Verwaltung zur Vergabe von Grundstücken für Mehrfamilienhäuser stimme man hingegen zu.

Ausschussvorsitzender Nacke lässt anschließend einzeln über die Beschlussvorschläge zu den beiden Anträgen abstimmen.

Dem Beschlussvorschlag 1 wird mit 8 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen zugestimmt.

Dem Beschlussvorschlag 2 wird mit 10 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung zugestimmt.

Es ergeht somit mehrheitlich folgender Beschlussvorschlag:

1. **Zum Antrag zu Nr. 1 bestätigt der Verwaltungsausschuss den vom Rat am 22.06.2020 zum inhaltsgleichen Antrag vom 06.12.2019 gefassten Beschluss:**
 - a) **Der Verwaltungsausschuss des Rates der Gemeinde Wiefelstede lehnt den Antrag des Ratsherrn René Schönwälder zur Festsetzung einer Quotenregelung zu Gunsten des sozialen Wohnungsbaus ab.**
 - b) **Zukünftig soll verstärkt die Ausweisung von Grundstücken für den sozialen Mietwohnungsbau für jedes neue Baugebiet als Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsstrukturen und des direkten Umfeldes vorgenommen werden.**
2. **Zum Antrag zu Nr. 2 beschließt der Verwaltungsausschuss auf ein Konzeptvergabeverfahren mit zugehörigem Kriterienkatalog zu verzichten. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der Ausarbeitung einer Richtlinie über die Vergabe von Mietwohnbaugrundstücken durch die Festschreibung und entsprechende Bepunktung von Mietpreisbindungen einen Anreiz zum Neubau von preisgünstigem Wohnraum zu schaffen.**

12. Einwohnerfragestunde

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde werden keine Fragen gestellt.

13. Anfragen und Anregungen

Es werden keine Anfragen und Hinweise vorgetragen.

14. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die Sitzung um 17.55 Uhr.

gez. Jens Nacke
Ausschussvorsitzender

gez. Marco Herzog
Fachbereichsleiter

gez. Bernd Quathamer
Protokollführung