

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bau- Umwelt- und Klimaausschusses am Montag,
16.09.2024, 17:00 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses, Kirchstr. 1, 26215 Wiefelstede

Anwesend:

Vom Bau- Umwelt und Klimaausschuss

Ausschussvorsitzender

Jens Nacke CDU

Ausschussmitglied

Hartmut Bruns FDP
Jörn Eilers CDU
Lutz Helm SPD
Enno Kruse UWG
Cornelia Kuck B 90/Grüne für Yanna Badet
Dorit Schulz SPD
Heiko Siemen CDU
Günter Teusner B 90/Grüne
Joachim Thiel CDU
Jörg Weden SPD

beratendes Mitglied

Michael Sander Hegering
René Schönwälder BSW
Dirk Schröder fraktionslos 17:35 Uhr bis 18:40 Uhr
Dr. Klaus Wemken Seniorenbeirat

von der Verwaltung

Jörg Pieper
Elena Roeschmann Klimaschutzmanagerin
Jessica zu Jeddelloh entschuldigt

Protokollführerin

Talja Goerke

Presse

Wolfgang Wittig

Abwesend:

Ausschussmitglied

Yanna Badet B90/Grünen entschuldigt

1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

Ausschussvorsitzender Nacke eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr und begrüßt alle Teilnehmer, die Gäste sowie die Presse.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

Die ordnungsgemäße Ladung und die anwesenden Mitglieder sowie Vertretungen werden festgestellt. .

3. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit des Ausschusses wird vom Ausschussvorsitzenden festgestellt.

4. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

Ausschussmitglied Bruns stellt fest, dass es sich bei TOP 8 und 9 jeweils um das „Hofgut Mollberg“ handele. Bei der Bezeichnung unter TOP 9 sei ein Fehler in der Bezeichnung.

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Fassung festgestellt. Es werden keine Anträge gestellt. Der Hinweis von Herrn Bruns wird zur Kenntnis genommen.

5. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

Anträge zur Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung werden nicht gestellt.

6. Genehmigung der Niederschrift vom 10.06.2024

Die Niederschrift über die Bau-, Umwelt- und Klimaausschusssitzung am 10. Juni 2024 wird bei einer Enthaltung einstimmig genehmigt.

7. Einwohnerfragestunde

Von den anwesenden Einwohnerinnen und Einwohnern werden keine Fragen vorgetragen.

**8. 140. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hofgut Mollberg")
hier: Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/2608/2024**

Ausschussvorsitzender Nacke ruft den Tagesordnungspunkt auf und stellt fest, dass zu den Tops 8 und 9 zusammen vorgetragen und diskutiert und im Anschluss getrennt abgestimmt werde. Hiergegen erhebt sich kein Widerspruch.

Frau Abel vom Planungsbüro NWP stellt die Planung anhand der als Anlage beigefügten Präsentation vor und geht auf die insgesamt drei vorgesehenen Sondergebiete ein.

Ausschussmitglied Teusner fragt nach, warum in den textlichen Festsetzungen bei den Höhen der baulichen Anlagen 15 Meter abgezogen werden müssten. Frau Abel erklärt, dass sich das Grundstück ca. 15 Meter über Normalnull befinde und sich diese Höhenangabe aufgrund der beabsichtigten Bebauung anbiete.

Ausschussmitglied Kuck befürwortet die Planung. Sie sei begeistert von dem guten ökologischen Eindruck sowie der Erhaltung und Integration der Bäume. Sie merkt an, dass der Stammdurchmesser von 30 cm unbedingt einzuhalten sei und sie sich für die weitere Planung ein Energiekonzept unter Berücksichtigung von Photovoltaik/Solarthermie und dem Bau von E-Ladestationen wünsche.

Ausschussmitglied Siemen erkundigt sich, wie viele Gäste insgesamt in den Chalets Platz fänden und ob die bereits vorhandene Geräuschkulisse in der Planung beachtet wurde.

Frau Abel entgegnet, dass im Sondergebiet 1 maximal 28 Personen Platz fänden. Die Größe der weiteren Chalets werde noch einmal hinterfragt. Aktuell gehe Sie von maximal 36 Schlafplätzen in allen Chalets aus. Bezüglich der Lärmkulisse teilt sie mit, dass die Nähe zur Landesstraße untersucht wurde und keine zusätzlichen Maßnahmen für die Reduzierung von Lärmimmissionen erforderlich seien. Auch ein Entwässerungskonzept sei bereits in der Planung.

Ausschussmitglied Bruns bezeichnet die Planung als ein gewagtes, aber gelungenes Konzept, welches sich gut in das Ammerland integrieren lasse. Ihn interessiert, ob für das Hauptgebäude im Sondergebiet 1 bereits eine Detailplanung vorläge.

Frau Abel entgegnet, dass sich die Planung erst in den Anfängen befände und die detaillierte Planung und Aufteilung der Räumlichkeiten in den nächsten Planungsschritten erfolge. In der Planung sei jedoch ein Hofcafé und ein Spa-Bereich vorgesehen, welches auch von Tagesgästen genutzt werden könne.

Beratendes Mitglied Dr. Wemken bittet um Erläuterung des Unterschieds zwischen einer Ferienhausanlage und einem Wohnhaus. Dazu interessiert ihn, ob es möglich sei, eine Ferienhausanlage später zu einem Wohnhaus umzunutzen.

Frau Abel erklärt, dass es sich bei einem Wohnhaus im Vergleich zu einer Ferienhausanlage um einen dauerhaften Aufenthalt in einem wiedererkennbaren Bereich handele. In einer Ferienhausanlage sei allgemeines dauerhaftes Wohnen baurechtlich nicht zulässig. Daher sei es

nicht möglich, die Ferienhausanlage zu einem späteren Zeitpunkt in ein Wohnhaus umzunutzen.

Ausschussmitglied Weden freut sich darüber, dass in der Gemeinde Wiefelstede nun auch ein exklusiveres Projekt ins Leben gerufen wird. Er rechne mit ca. 50 Betten, die für den Betrieb aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten auch sinnvoll sei.

Ausschussvorsitzender Nacke möchte wissen, warum für die Chalets keine Bettenanzahl vorgeschrieben sei.

Frau Abel entgegnet, dass dieses rechtlich nicht zulässig sei und man die Größe nur über die GRZ und GFZ regulieren könne.

Es ergeht einstimmig folgender Beschluss:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zur 140. Flächennutzungsplanänderung (parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156) zu und beschließt die Aufstellung der 140. Flächennutzungsplanänderung.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

**9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hof Mollberg"
hier: Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/2607/2024**

Es gibt keine ergänzenden Wortmeldungen.

Es ergeht einstimmig folgender Beschluss:

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 „Hofgut Mollberg“.**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

- 10. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Hollener Straße, Wiefelstede" hier:**
a) Beschlussfassung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: B/2610/2024

Frau Abel vom Planungsbüro NWP erläutert anhand der beigefügten Präsentation den Sachstand zum Bauleitplanverfahren sowie die eingegangenen Stellungnahmen.

Es ergeben sich keine Wortmeldungen.

Es ergeht einstimmig folgender Beschluss:

- 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Hollener Straße, Wiefelstede“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 10 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung einschließlich Begründung.**

- 11. Aufstellungsbeschluss 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wiefelstede, Grote Placken" hier:**
a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschlussfassung über die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. §§ 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: B/2612/2024

Bürgermeister Pieper stellt die Planung anhand der in der als Anlage beigefügten Präsentation vor.

Ausschussmitglied Eilers moniert, vorab zu wenige Informationen über den Umfang der Planung seitens der Verwaltung erhalten zu haben. Ihm falle es schwer, auf dieser geringen Grundlage eine Entscheidung zu treffen. Er bedauert, dass das Planungsbüro Diekmann & Mosebach nicht an dieser Sitzung teilnehme. Fragen aus der Gemeinde, wie zum Beispiel die Länge der Heizzentrale, die Planung der Zuwegung inklusive die der Feuerwehr sowie genauere Informationen zum geplanten Seniorenwohnprojekt könne er so nicht beantworten. Er frage sich zudem, wie sich eine Heizzentrale dieser Größenordnung in einem allgemeinen Wohngebiet verhalte.

Bürgermeister Pieper antwortet, dass das genaue Aussehen der Heizzentrale Gegenstand des Bauantragsverfahrens und nicht Inhalt der Bauleitplanung sei. Hier spreche man ausschließlich über den Rahmen der Planung. Eine detaillierte Darstellung würde im Bauantrag dargestellt werden. Er werde aktuell verfügbare Unterlagen zum Bauvorhaben ergänzend zur Ver-

fügung zu stellen. Der Bauantrag liege dem Landkreis Ammerland vor. Die Planung müsse zudem erst aufgestellt werden, um im nächsten Schritt die beabsichtigte Planung den Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit bekanntzugeben und zur Abgabe von Stellungnahmen aufzufordern bzw. auf die Möglichkeit hinzuweisen.

Ausschussmitglied Kruse ist besorgt über die Planung für die Zufahrt der Feuerwehr zur Heizzentrale. Man müsse zudem mit dem anliegenden Nachbarn Herrn Ahlers sprechen, welcher bei dem Bau direkt betroffen sei. Er frage sich, ob eine Grunddienstbarkeit eingetragen würde.

Bürgermeister Pieper entgegnet, dass es sich bei dem Grundstück für die Heizzentrale ausschließlich um Gemeindeeigentum handle und das Grundstück von Familie Ahlers von der Feuerwehreinfahrt nicht direkt betroffen sei.

Ausschussmitglied Teusner bedauert, dass ein Seniorenwohnprojekt neben einer Heizzentrale geplant werde. Senioren, die ihren Lebensabend in dieser Einrichtung verbringen werden, sollten nicht auf eine kahle Betonmauer schauen. Er wünsche sich, dass das Seniorenwohnprojekt in den zweiten Bauabschnitt gebaut werde.

Ausschussmitglied Helm erfragt, ob es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes um die Aufhebung der Festlegung der Wohneinheiten handle.

Bürgermeister Pieper bestätigt dieses und fügt hinzu, dass die Größe der Bauten dann nur über Grundflächenzahl bemessen werde.

Ausschussmitglied Weden bezieht sich auf den Zeitungsartikel der Nordwest Zeitung vom 27. Juli 2024, in der es heiße, dass der Betreiber der Heizzentrale äußert, dass es in Zukunft kaum noch Bio-Methan gäbe und die Heizzentrale mit anderen Brennstoffen beheizen müsse. Er findet ebenfalls, dass es zu wenig Informationen zu diesem Vorhaben für den Rat gegeben habe.

Beratendes Mitglied Schröder stellt klar, dass es zu viele offene Fragen zu diesem Tagesordnungspunkt gibt. Er frage sich unter anderem, welche GRZ und GFZ auf der Fläche der Heizzentrale gelte. Die als Sondergebiet ausgewiesene Fläche könne demnach mit diversen besonderen Bauten ausgestattet werden. Da das Bauvorhaben auf öffentlichem Grund gebaut würde, müsse sich die Verwaltung in Form eines Gestattungsvertrages sowie einer Rückbaubürgschaft gegen eine eventuelle Insolvenz absichern. Weiterhin gehe er davon aus, dass dieses Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden soll und dieses sei nicht zulässig, da das Vorhaben der Heizzentrale nach § 4 UVPG UVP-pflichtig. Dieses schließe ein Verfahren nach § 13 BauGB aus. Auch die Erschließungsbeiträge seien auf Basis der ursprünglichen Planung berechnet worden und kämen nach Streichung eines Straßenabschnittes nicht mehr auf.

Er beantragt daher, diesen Tagesordnungspunkt abzusetzen.

Bürgermeister Pieper stellt klar, dass er nicht von einem Verfahren nach §13 BauGB ausgegangen sei.

Ausschussmitglied Bruns fragt nach, ob denn mittlerweile nicht die Zeit für eine Entscheidung und ein Vorankommen des Projektes dränge. Schließlich habe man in der Vergangenheit bereits viel Zeit bei der Umplanung verloren.

Bürgermeister Pieper stimmt dem zu. Er weist daraufhin, dass in diesem Ausschuss lediglich die Vorberatung stattfindet und der Verwaltungsausschuss im nächsten Schritt die Entscheidung treffe. Die im Verfahren eingehenden Stellungnahmen, auch die ggfls. zum Verfahren seien anschließend zu bearbeiten.

Ausschussmitglied Siemen beantragt eine Sitzungsunterbrechung für die Beratung in den Fraktionen.

Die Sitzung wird von 18:15 Uhr bis 18:28 Uhr unterbrochen.

Ausschussmitglied Siemen teilt mit, dass die CDU Fraktion dem Verwaltungsvorschlag folge um ins Änderungsverfahren zu gehen.

Ausschussmitglied Teusner stellt den Antrag, das Bauleitplanverfahren zwischen Heizzentrale und Seniorenwohnprojekt zu trennen und heute nur über die Heizzentrale abzustimmen.

Ausschussvorsitzender Nacke und Bürgermeister Pieper erklären beide, dass dieses rechtlich nicht möglich sei, da es sich um ein Verfahren zur Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handele. Herr Nacke erläutert des Weiteren, dass der formulierte Antrag nicht ausreichend klar formuliert sei.

BM Pieper weißt ergänzend darauf hin, dass auch bei einer Verlegung des Seniorenwohnprojektes über die Aufhebung der max. zulässigen Wohnungen beraten werden sollte. In diesem Zusammenhang müsse er sicherlich nicht an dem herrschenden Wohnungsmangel hinweisen. Die geplante Aufhebung der Wohneinheiten führe zu einer besseren Wirtschaftlichkeit für Investoren und am Ende auch zu mehr Wohnungen, die dringend benötigt würden.

Ausschussmitglied Teusner zieht seinen Antrag zurück, behalte sich jedoch vor, diesen erneut zu stellen.

Alsdann wird über den Antrag von beratendes Mitglied Schröder auf Vertagung dieses Tops abgestimmt.

Dieser Antrag wird mit 5 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen bei einer Enthaltung abgelehnt.

Anschließend wird über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abgestimmt.

Mit einem Abstimmungsergebnis von 5 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen sowie einer Enthaltung wird damit eine negative Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss weitergeleitet.

- a) **Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wiefelstede stimmt dem vorgestellten Planentwurf zu und beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Wiefelstede – Grote Placken“**
- b) **Weiter beschließt der Verwaltungsausschuss die Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.**

12. Novelle der Niedersächsischen Bauordnung Vorlage: B/2575/2024

Bürgermeister Pieper geht kurz auf die neue Fassung der Niedersächsischen Bauordnung ein und betont, dass sich die Verwaltung und auch der Nds. Städte- und Gemeindebund sich eindeutig gegen die Aufhebung der Parkplatzestellpflicht für Neubauvorhaben positioniert hätten. Es sei zu befürchten, dass der Wegfall der Herstellungspflicht dazu führe, dass vermehrt öffentlicher Parkraum in Anspruch genommen werde, der in den bestehenden Strukturen in der Regel nicht vorhanden sei. Ferner fehle es anderen Gemeinde an den Einnahmen aus der Ablösung einer solchen Verpflichtung.

Ausschussmitglied Weden fügt hinzu, dass § 32 a NBauO in Zukunft Berücksichtigung finden müsse. Die Pflicht zur Aufstellung von Photovoltaik-Anlagen bei Neubauvorhaben sei zukunftsrelevant.

Der Bau-, Umwelt und Klimaausschuss nimmt die gesetzlichen Änderungen zur Kenntnis.

13. Sachstand Bauleitplanungen

Bürgermeister Pieper stellt den Sachstand der aktuellen Bauleitplanungen vor.

- a. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 „Gewerbegebiet Herrenhausen“ wurde vor Einstieg in das Bauleitplanverfahren mit dem Landkreis Ammerland und dem Gewerbeaufsichtsamt über die Immissionsbewertung gesprochen. Es wurde ein Schallgutachten beauftragt, welches derzeit vom Planungsbüro Diekmann & Mosebacht in die Planung eingearbeitet werde, sodass in der nächsten Sitzung des Fachausschusses ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden könne.
- b. EDEKA plant die Erweiterung des Lagers in Westerholtsfelde. Für den Bebauungsplan Nr. 157 „Lagererweiterung EDEKA, Westerholtsfelde“ werden derzeit die Unterlagen vom durch den Vorhabenträger beauftragten Planungsbüro Instara erstellt, sodass in der nächsten Sitzung die Beratung über ein Aufstellungsbeschluss erfolgen könne.
- c. Im Zuge der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung zur 136. Flächennutzungsplanänderung sowie des parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 154 „Fachmarktzentrum Wiefelstede-Nord“ seien umfangreiche Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie private Stellungnahmen eingegangen. Diese würden aktuell vom Pla-

nungsbüro Instara eingearbeitet und werden in der nächsten Sitzung beraten. Ein wichtiges Thema sei die Oberflächenentwässerung.

- d. Die Gremien haben das Ergebnis der Dichteprüfung für den Bereich Heitkamp zur Kenntnis genommen und die Einleitung verschiedener Verfahren beschlossen. Weitere Dichteprüfungen in Metjendorf sowie anschließend Wiefelstede seien beschlossen, aber noch nicht in Auftrag gegeben worden. Hier müsse die Verwaltung auf die Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln achten. Die Ausschreibungen der Vergabe für Planungsleistungen könne vorbereitet werden, wenn klar ist, welche Aufträge noch erteilt werden können.
- e. Zur Vorbereitung der Neubekanntgabe des Flächennutzungsplanes der Gemeinde wurden in Absprache mit dem beauftragten Planungsbüro NWP alle Ver- und Entsorger um die Bereitstellung aktueller Leitungspläne gebeten. Aktuell laufe hier die Ausarbeitung. Je nach Planungs- und Arbeitsstand könne hier in einer der nächsten Sitzungen über die frühzeitige Beteiligung hinsichtlich der Neubekanntmachung entschieden werden.

14. Vorstellung der neuen Klimaschutzbeauftragten Elena Röschmann Vorlage: B/2609/2024

Die Klimaschutzmanagerin wird im Ausschuss begrüßt und stellt sich anschließend kurz vor. Sie erläutert ihren Werdegang sowie ihre Erfahrungen zum Klimaschutz sowie die ersten Aufgaben und Ziele als Klimaschutzmanagerin in der Gemeinde Wiefelstede.

Beratendes Mitglied Dr. Wemken erkundigt sich bei Frau Röschmann, ob sie bereits Erfahrung in der Abwägung von ökologischen und ökonomischen Interessen habe.

Klimaschutzmanagerin Röschmann teilt mit, dass ihre Hauptaufgabe die Zusammenführung von unterschiedlichen Interessen der verschiedenen Akteure sei und ihr bewusst sei, dass der ökonomische Aspekt hierbei eine wichtige Rolle spiele. Eine wichtige Aufgabe sei die Information über mögliche Maßnahmen und mögliche Förderungen.

Der Bau-, Umwelt- und Klimaausschuss nimmt die Vorstellung von Frau Röschmann zur Kenntnis.

15. Einwohnerfragestunde

Es sind keine Einwohnerinnen und Einwohner mehr anwesend.

16. Anfragen und Anregungen

Ausschussmitglied Kuck erfragt, bis wann die Nachtruhe gilt und ab welcher Uhrzeit es einem Betrieb erlaubt ist, laute handwerkliche Tätigkeiten auszuführen.

Bürgermeister Pieper antwortet, dass die Nachtruhe um 6.00 Uhr morgens vorbei sei und Arbeiten grundsätzlich ab dieser Uhrzeit aufgenommen werden dürfen.

17. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die öffentliche Sitzung um 19:04 Uhr und bedankt sich bei allen Teilnehmern.

gez. Jens Nacke
Ausschussvorsitzender

gez. Jörg Pieper
Bürgermeister

gez. Talja Goerke
Protokollführung