

Niederschrift

über die 7. öffentliche Sitzung

des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses

am Dienstag, dem **18.09.2012**, im **Sitzungszimmer des Rathauses in Sande**

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**
- 2. Einwohnerfragestunde**
- 3. Genehmigung der Niederschrift Nr. 6 vom 13.06.2012**
- 4. Aufstellung einer 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 - Dollstraße/Altendeich -
Vorlage: 120/2012**
- 5. Vorstellung der Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 44 und 45 für das Gewerbegebiet an der Bahnhofstraße
Vorlage: 131/2012**
- 6. Aufstellung einer 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 - Windpark Sande -
Vorlage: 119/2012**
- 7. Mitteilungen, Anfragen und Anregungen**

Nichtöffentlicher Teil

- 8. Ausweisung weiterer Windparkflächen
Vorlage: 124/2012**
- 9. Zuschussgewährung im Rahmen der Städtebauförderung Neustadtgödens
Vorlage: 130/2012**
- 10. Durchgelaufene Bauanträge**
- 11. Mitteilungen, Anfragen und Anregungen**

Beginn: 17:00 Uhr

Anwesend:

Ausschussmitglieder

Ratsfrau Ruth Bohlke als Ausschussvorsitzende
Ratsherr Jörg Beutz
Ratsherr Frank David
Ratsherr Stephan Eiklenborg
Ratsherr Folkert Feeken

Vertreter/in

Beigeordneter Matthias Lührs Vertretung für Herrn Ratsherr Reinhard Oncken
Ratsherr Andreas Schindler Vertretung für Ratsherr Olaf Lies (MdL)

Als Gast

Herr Karl-Georg Graf von Wedel zu Punkt 7 bis Ende öffentlicher Teil

Verwaltung

Gemeindeoberamtsrat Klaus Oltmann
Verwaltungsfachangestellte Ruth Jürgens als Schriftführerin

Zur Tagesordnung wurde wie folgt verhandelt:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Die Ausschussvorsitzende eröffnete die Sitzung, begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

Dem Vorschlag der Ausschussvorsitzenden die Beratung des Tagesordnungspunktes 4 – Aufstellung einer 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 – Windpark Sande – bis zum Eintreffen des sich verspätenden Graf von Wedel nach hinten zu verschieben, wurde einstimmig zugestimmt.

Unter Berücksichtigung dieser Änderung wurde die Tagesordnung festgestellt.

2. **Einwohnerfragestunde**

- - -

3. **Genehmigung der Niederschrift Nr. 6 vom 13.06.2012**

Beschluss:

Die Fassung der Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

4. **Aufstellung einer 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 - Dollstraße/Altendeich - Vorlage: 120/2012**

Die Verwaltung erläuterte die geplante Nachverdichtung im Bereich des Erlenweges, durch die eine städtebauliche Verbesserung erreicht wird. Es sollen auf der Grundstücksfläche Bebauungsmöglichkeiten für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden.

Von einem Ausschussmitglied wurde angeregt, in die Bebauungsplanänderung eine Festlegung der Wohneinheiten einzufügen, um hier eine Beschränkung der möglichen Bebauung zu schaffen.

Letztendlich sprach sich der Fachausschuss übereinstimmend für die Aufnahme einer Begrenzung von max. 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus bzw. pro Doppelhaushälfte in den Bebauungsplanentwurf aus.

Beschlussvorschlag:

- a) Der vorgelegte Entwurf wird dahingehend ergänzt, dass eine Begrenzung von max. 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus bzw. pro Doppelhaushälfte erfolgt.
- b) Der Verwaltungsausschuss beschließt die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 – Dollstraße / Altendeich – zur Ausweisung von Bauflächen durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung für die Dauer eines Monats gemäß §§ 13a Abs. 2, 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5. **Vorstellung der Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 44 und 45 für das Gewerbegebiet an der Bahnhofstraße**
Vorlage: 131/2012

Die Verwaltung führte aus, dass die Aufstellungsbeschlüsse bereits am 07.04.2011 gefasst, dann jedoch zunächst die weiteren Planungen im Rahmen der Überführung des Bahnüberganges Deichstraße abgewartet wurden.

Die bestehenden Bebauungspläne für den Bereich des Gewerbegebietes sind aufgrund vieler Änderungen nicht mehr übersichtlich und durch die veränderte Lärmsituation durch die Ansiedlung verschiedener lärmintensiver Betriebe ist eine Neufassung mit Aufnahme einer Lärmkontingentierung zur Erlangung einer größeren Rechtssicherheit auch im Hinblick auf neue Investoren erforderlich geworden.

Es wurde eine Aufteilung in einen Nord- und Südbereich vorgenommen. Für den südlichen Teil ist ein Schallgutachten zu erstellen, um die lärmbezogenen Auswirkungen insbesondere der Diskothek zu erfassen. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, vorerst für den nördlichen Teil das frühzeitige Beteiligungsverfahren einzuleiten und für den südlichen Teil zunächst die Erstellung eines Schallgutachtens in Auftrag zu geben.

Die SPD-Fraktion sprach sich positiv gegenüber den vorgelegten Planungen aus, äußerte aber Bedenken bezüglich der im unteren, südlichsten Bereich belegenen Wohngrundstücke, die mit der neuen Überplanung als Gewerbegebiet bei Baumaßnahmen benachteiligt wären, und schlug vor, diesen Teil herauszunehmen, um eine Wertminderung der Grundstücke zu verhindern.

Von der Verwaltung wurde hierzu darauf hingewiesen, dass dieser Bereich im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen ist, und sich bei einer Herausnahme aus städtebauplanerischer Sicht ein Widerspruch ergeben würde.

Ein Ausschussmitglied sah bei Ausweisung dieses Bereiches als Gewerbefläche negative Auswirkungen in Bezug auf den Schallschutz. Eine erhöhte Lärmbelastung in diesem Bereich wurde ohnehin durch den nahe liegenden Rangierbahnhof gesehen.

Von der Verwaltung wurde vorgeschlagen, eine Stellungnahme des Landkreises und evtl. der Anwohner einzuholen und den Bereich erst später festzuschreiben, da zunächst ohnehin erst das Schallgutachten in Auftrag gegeben werden soll.

Der Fachausschuss sprach sich übereinstimmend für diese Vorgehensweise aus.

Beschlussvorschlag:

- a) Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45 – Gewerbegebiet Bahnhofstraße Nord – wird zugestimmt und die frühzeitige Be-

teilung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen.

- b) Die Verwaltung wird beauftragt, die Erstellung eines Schallgutachtens für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 – Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd - in Auftrag zu geben. Entsprechende Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**6. Aufstellung einer 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 37 - Windpark Sande -
Vorlage: 119/2012**

Nach einleitenden Worten der Verwaltung erläuterte Graf von Wedel die von ihm beabsichtigte weitere Repoweringmaßnahme im Windpark Sande. Nachdem die ursprünglich geplante Maßnahme nicht umgesetzt werden konnte, wurde nunmehr ein Kompromiss mit der Wehrbereichsverwaltung und den weiteren Beteiligten erreicht. Statt der geplanten 5 neuen Anlagen sind nur noch maximal 3 möglich, die in einem bestimmten Korridor liegen müssen. Bei zwei der Anlagen entfällt eine Höhenbegrenzung, sodass hier auf jeden Fall zwei Drei-Megawatt-Modelle mit einer Höhe von 200 m errichtet werden sollen. Dafür werden 5 der kleinen Anlagen entfernt. Ob die dritte mögliche Anlage realisiert wird, ist noch ungewiss und abhängig von dem Ergebnis weiterer Gutachten. Wenn die genauen Planungen stehen, werden Schall- und Schattenwurfgutachten in Auftrag gegeben. Aufgrund der geänderten Marktsituation ist eine Fertigstellung in jedem Fall für 2013 geplant.

Auf Nachfrage eines Ausschussmitgliedes erläuterte Graf von Wedel die von ihm vorgesehene Bürgerbeteiligung. Grundgedanke sei, nur „Betroffene“ zu beteiligen, d. h. Sander Bürger, keine Investoren, Unternehmer von außerhalb. Er steht diesbezüglich mit einer örtlichen Bank im Gespräch, ein entsprechendes Papier – Zinspapier mit Festzins ohne Unternehmensbeteiligung – auszugeben. Vorstellbar wären Darlehen in Höhe von z.B. zwischen 1.000 € und 10.000 € und einer 100% garantierten Rückzahlung bei einer Laufzeit von 10 – 15 Jahren.

Insgesamt geht es bei den Investitionen um einen zweistelligen Millionenbetrag. Konkrete Aussagen können allerdings erst nach Vorliegen der Baugenehmigung gemacht werden. In diesem Zusammenhang appellierte der Graf an den Rat, ihm weitere Ideen zu einer möglichen Bürgerbeteiligung zu unterbreiten.

Die Ausschussvorsitzende dankte Graf von Wedel für seine Ausführungen.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund des § 2 (1) BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009

(BGBl. I S. 2585), i. V. m. § 58 (1) Nr. 5 NKomVG in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) beschließt der Rat die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 – Windenergieanlagen-Park nördlich Ems-Jade-Kanal –.

Der Änderungsbereich umfasst einen ca. 38,2 ha großen Teilbereich des vorhandenen Bebauungsplans westlich der Richtfunkstrecke.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7. Mitteilungen, Anfragen und Anregungen

Ein Ausschussmitglied bezog sich auf die Berichterstattung in der Presse bezüglich des Zeitplans des zweigleisigen Bahnausbaus Oldenburg-Wilhelmshaven und bemängelte, dass zur Bahnumfahrung hierzu keine Informationen erfolgen würden. Ohne Bahnumfahrung ist der Jade-Weser-Port auf Jahre nicht zweigleisig und der gesamte Bahnverkehr rollt durch Sande. Hierzu wurden von einem weiteren Ausschussmitglied Bedenken in Bezug auf die zunehmende Anzahl schwergewichtiger Kohlezüge sowie die langfristigen Sperrungen der Strecke Oldenburg-Wilhelmshaven vorgebracht.

Die Verwaltung führte dazu aus, dass das Planfeststellungsverfahren eingeleitet ist. Die Unterlagen sollten nach den Sommerferien vorliegen, aufgrund von Verzögerungen ist jedoch wohl vor November nicht damit zu rechnen.

Auf Nachfrage erläuterte die Verwaltung, dass die Bahn angekündigt habe, Verhandlungen mit den betroffenen Landwirten zu führen. Der Stand der Gespräche ist nicht bekannt. Parallel dazu wird die Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens vorbereitet.

Nach kurzer Unterbrechung wurde in nichtöffentlicher Sitzung weiterberaten.