

## **Niederschrift**

### **über die 11. öffentliche Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses**

am Montag, dem **27.11.2017**, im **Sitzungszimmer des Rathauses in Sande**

#### **Tagesordnung:**

- 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**
- 2. Einwohnerfragestunde**
- 3. Genehmigung der Niederschrift Nr. 10 vom 11.10.2017**
- 4. Aufstellung einer vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Hauptstraße/Dollstraße  
Vorlage: 199/2017**
- 5. Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 - JadeWeserAirport -  
Vorlage: 200/2017**
- 6. Umbau Gemeindehaus Neustadtgödens in eine Kindertagesstätte  
Vorlage: 209/2017**
- 7. Mitteilungen, Anfragen und Anregungen**

Beginn: 17:00 Uhr

Anwesend:

Ausschussmitglieder

2. stellv. Bürgermeisterin Ruth Bohlke als Ausschussvorsitzende  
 Ratsherr Frank David  
 Ratsherr Peter de Boer  
 Ratsherr Christian Fiedler  
 Ratsfrau Angela Hoffbauer

Vertreter/in

Ratsherr Thomas Ney Vertretung für 1. stellv. Bürgermeister  
 Michael Ramke  
 Beigeordneter Achim Rutz Vertretung für Herrn Ratsherr  
 Frank Behrens

Zuhörer/in

Ratsherr Hermann Kleemann  
 Beigeordneter Reinhard Oncken

Verwaltung

Bürgermeister Stephan Eiklenborg  
 Gemeindeoberamtsrat Klaus Oltmann  
 Verwaltungsfachangestellte Ruth Jürgens als Schriftführerin

Zur Tagesordnung wurde wie folgt verhandelt:

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

Die Ausschussvorsitzende, 2. stellv. Bürgermeisterin Bohlke, eröffnete die Sitzung, begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Einladung, die Beschlussfähigkeit sowie die Tagesordnung fest.

2. **Einwohnerfragestunde**

Ein Einwohner aus Neustadtgödens bat um Auskunft, ob - wie aus der Presse zu entnehmen war - der Umbau des Gemeindehauses Neustadtgödens in eine Kindertagesstätte erfolgen soll und ob hierfür eine eigene Kindergartenleitung vorgesehen ist.  
 Der Bürgermeister bestätigte, dass der Umbau zur Diskussion stünde und hierüber zu TOP 6 beraten würde. Wie die Leitung der Einrichtung ausgestaltet sein wird, würde sich später entscheiden.  
 Den anwesenden Einwohnern wurde in Aussicht gestellt, zu TOP 6 weitere Fragen an den Ausschuss richten zu können.

### 3. Genehmigung der Niederschrift Nr. 10 vom 11.10.2017

#### Beschluss:

Die Fassung der Niederschrift wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

### 4. Aufstellung einer vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Hauptstraße/Dollstraße Vorlage: 199/2017

Die Verwaltung erläuterte, dass der Eigentümer des Grundstückes beabsichtigt, den 2003 mit einer Verkaufsfläche von rund 700 m<sup>2</sup> errichteten Netto-Markt auf eine Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> zu erweitern, um eine attraktive Ladenfläche zu schaffen, wie sie in dieser Größe bereits auch schon bei den in Sande ansässigen Aldi- und Lidl-Märkten besteht. Da die bisherige Mischgebietsfestsetzung im Bebauungsplan keinen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> zulässt (Schwellenwert 800 m<sup>2</sup>), ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Ebenfalls müsste die Mindestgeschosszahl im vorderen Bereich überarbeitet werden. Die Änderung würde im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen, die Kosten also durch den Investor getragen werden.

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich dem festgelegten Einzelhandelskonzept der Gemeinde Sande, das als Besonderheit zwei Versorgungsbereiche ausweist, und würde den 2. Versorgungsbereich berühren, der insbesondere den Bürgern aus Neufeld I und II nahe Einkaufsmöglichkeiten bietet.

Zunächst ist grundsätzlich darüber zu befinden, ob ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden soll, die konkreten Planungsabsichten und Festsetzungen würden dann später im Rahmen des Verfahrens beraten.

Ein Ausschussmitglied äußerte Bedenken hinsichtlich der Einrichtung der entsprechend vorzuhaltenden Parkplätze und sprach sich für eine vom Unternehmer zunächst vorzulegende Planskizze aus.

Die Verwaltung wies darauf hin, dass bei einem Aufstellungsbeschluss die Gemeinde weiterhin die Planungshoheit innehat und kein Rechtsanspruch auf Verabschiedung eines Bebauungsplanes besteht. Es wird angestrebt, frühzeitig einen Entwurf vorstellen zu können.

Von einem Ausschussmitglied wurde die Vergrößerung positiv beurteilt, aber hinterfragt, welche Konsequenzen sich bei einer Ablehnung ergeben könnten.

Die Verwaltung erläuterte, dass Netto sich ggf. aus Sande zurückziehen

könnte.

Die FDP-Fraktion äußerte sich positiv gegenüber dem Vorhaben, zumal den Zielen des Einzelhandelskonzeptes entsprochen wird und die Kosten durch den Investor übernommen würden.

**Beschlussvorschlag:**

Aufgrund des § 2 (1) BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 NKomVG in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) beschließt der Rat die Aufstellung einer vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 – Hauptstraße/Dollstraße –.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Hauptstraße 39 (Flurstück 38/6 Flur 14 der Gemarkung Sande).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**5. Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 - JadeWeserAirport - Vorlage: 200/2017**

Die Verwaltung erläuterte eingangs anhand einer Planvorlage die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes bezüglich des geplanten Rundhangars und der Festsetzungen weiterer Betriebsflächen des Verkehrslandeplatzes. Die Änderung erfolgt im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Die Baugenehmigung für den Rundhangar ist bereits erteilt. Voraussetzung war aber eine zeitnahe Anpassung des Bebauungsplanes.

Auf Nachfragen aus dem Fachausschuss, teilte die Verwaltung mit, dass mit Ausweisung der zusätzlichen Flächen eine weitere Bebauung zur Mariensielener Straße hin möglich ist, aber keine neue Zufahrt von dort geschaffen wird. Hinsichtlich des neuen Rundhangars wurde die Vermutung geäußert, dass dieser für die Deckung des jetzigen aber auch künftigen Bedarfs ausgerichtet ist.

**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungsausschuss beschließt die 2. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 - JadeWeserAirport - 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

**6. Umbau Gemeindehaus Neustadtgödens in eine Kindertagesstätte  
Vorlage: 209/2017**

Der Bürgermeister wies eingangs noch einmal auf den dringenden Handlungsbedarf hin. Mit dem Umbau des Gemeindehauses Neustadtgödens zu einer Kindertagesstätte wurde eine dem Bedarf als auch der Haushaltslage angemessene Lösung gefunden. Anhand der vorliegenden Planunterlage wurde die vorgesehene Raumaufteilung des Gebäudes erläutert. Die Baukosten belaufen sich auf rund 530.000,00 €, wobei Zuschüsse in Höhe von mindestens 207.000,00 € erreicht werden könnten.

Eine Nutzung des Gebäudes für private und anderweitige Veranstaltungen ist dann nicht mehr möglich. Dies ist aufgrund des starken Rückgangs der Nutzungen in den letzten Jahren zu vertreten.

Auf die Nachfragen von Ausschussmitgliedern erläuterte der Bürgermeister, dass es sich bei den genannten Baukosten von rund 530.000,00 € um einen realistischen Kostenansatz handelt, der durch das Architekturbüro unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben ermittelt wurde und u. a. Kosten für die Sanitärbereiche, Fußboden, Dachbelichtung, Außenflächen usw. beinhaltet.

Eine Vergrößerung des bestehenden Kindergartens würde höhere Kosten bedingen und dem Bedarf nicht gerecht werden. In Anbetracht aller Umstände ist der Umbau des Gemeindehauses die günstigste Variante.

Seitens der FDP-Fraktion wurde Zustimmung signalisiert und der Umbau des Gemeindehauses in eine Kindertagesstätte als vernünftige Lösung gesehen, zumal auch die Planung eine mögliche Erweiterung berücksichtigen würde.

Von der SPD-Fraktion wurde der Umbau des Gemeindehauses in eine Kindertagesstätte ebenfalls als optimale Lösung begrüßt. Aufgrund der stark rückgängigen Nutzung des Gemeindehauses wurde die Einrichtung als solche in Frage gestellt und durch eine Verlagerung von Veranstaltungen eine Chance zur Belebung des Dorfgemeinschaftshauses Cäcilienroden gesehen.

Abschließend wurde den anwesenden Einwohnern noch einmal Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Ein Einwohner fragte an, warum der zweite Kindergarten nicht ausschließlich zur Unterbringung der Krippengruppen vorgesehen würde, und gab zu bedenken, dass bei einer jeweils separaten Kindergartenleitung die Eltern vor der Entscheidung stünden, in welchen Kindergarten ihr Kind gehen sollte.

Der Bürgermeister erläuterte, dass nach Aussage von Fachkräften durch

gemischte Einrichtungen den Kindern den Übergang von der Krippengruppe in die Regelgruppe erleichtert werden soll. Wie die Leitung der Kindergärten gestaltet sein wird, wird noch geklärt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Den vorgestellten Plänen zum Umbau des Gemeindehauses Neustadtgödens in eine eigenständige Kindertagesstätte wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird zur schnellstmöglichen Umsetzung mit folgenden Aufgaben beauftragt:

- Erteilung des Planungsauftrages
- Erstellung der Genehmigungsplanung und Einholung erforderlicher Genehmigungen
- Erstellung ausschreibungsfertiger Unterlagen und Durchführung der Ausschreibung
- Beantragung von Zuschussmitteln.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7. **Mitteilungen, Anfragen und Anregungen**

- - -

Nach kurzer Unterbrechung wurde in nichtöffentlicher Sitzung weiterberaten.

Schluss der Sitzung: 17:53 Uhr

Ausschussvorsitzende

Bürgermeister

Schriftführerin

