Protokoll

über die Sitzung

**des Ausschusses für Planung und Umwelt
am Mittwoch, dem 23.09.2015, 19:00 Uhr,
im Rathaus in Friedeburg**

Anwesend:

→ Ausschussmitglieder

Gerhard Quathamer, Marx
Peter Assing, Friedeburg
Gerrit Bashagen, Friedeburg
Horst Hattensaur, Horsten
Elke Hildebrandt, Wiesede
Henning Heinz Hinrichs, Reepsholt
Gudrun Jeske, Reepsholt Vertretung für Rh. Hannes Becker
Wilko Strömer, Etzel

→ beratendes Mitglied

Milena Gierszewski, Jugendparlament

→ Vertreter der Verwaltung

Bürgermeister Helfried Goetz,
GAR Roland Abels,
Kerstin Meyer-Staudt,
Verw.-Angest. Ollivia Whittingham,

→ Gäste

Werner Brauer, Blinkfuer GmbH (zu TOP 6)
Johann Busker, Architekt Dipl.-Ing. (zu TOP 7)
Uwe Decker, (zu TOP 7)
Hein-Jürgen Thalen, Blinkfuer GmbH (zu TOP 6)
Lutz Winter, Fa. Thalen Consult (zu TOP 6)

Öffentlicher Teil

TOP 1: Eröffnung der öffentlichen Sitzung

Der Vorsitzende eröffnete um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung.

TOP 2: Feststellung der ordnungsmäßigen Ladung und Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende stellte fest, dass form- und fristgerecht mit Schreiben vom 14.09.2015 zur Sitzung eingeladen worden und der Ausschuss beschlussfähig sei. Einwendungen dagegen wurden nicht erhoben.

TOP 3: Feststellung der Tagesordnung - öffentlicher Teil

Der vorliegenden Tagesordnung – öffentlicher Teil – wurde mit 8 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

Rh. Assing hat mit „Ja“ gestimmt.

TOP 4: Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 10.06.2015

Das Protokoll der Sitzung vom 10.06.2015 – öffentlicher Teil – wurde mit 5 Ja-, 1 Nein-Stimme und 2 Enthaltungen genehmigt.

Rh. Assing hat mit „Nein“ gestimmt.

TOP 5: Einwohnerfragestunde

Einwohner waren nicht anwesend. Es gab daher keine Wortmeldungen.

**TOP 6: Bebauungsplan Nr. 43 von Friedeburg "Schützenweg" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: 2015-101**

Der Bürgermeister erläuterte die Vorlage und erklärte, dass das ehemalige Oberstufengebäude eine wichtige Rolle in Friedeburg spiele. Er begrüße, dass Herr Thalen für die Blinkfuer Grundstücksgesellschaft mbH das Konzept sowie den Entwurf des Bebauungsplanes persönlich in der Sitzung vorstelle.

Herr Thalen erklärte, dass eine betreute Wohnanlage mit kleinen Wohneinheiten geplant sei und dass das Wohnen, vergleichbar einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) bei den Planungen im Vordergrund stehe. Er erläuterte, dass es seit Anfang 2015 Zuschüsse für behindertengerechten Urlaub gebe, entsprechende Quartiere allerdings Mangelware seien. Aus diesem Grund werde angestrebt, die Anlage barrierefrei zu gestalten und das entsprechende Klientel als Zielgruppe anzusprechen. Eine Zusammenarbeit solle mit den Johannitern erfolgen. Hinsichtlich der Ermittlung der exakten Bedarfe solle noch ein Gutachten in Auftrag gegeben werden. Als Beispiele für das geplante Angebot nannte Herr Thalen ein Arztzimmer, Wellnessbereiche und Sportmöglichkeiten.

Herr Thalen erläuterte weiterhin, dass aus den Klassenräumen (insgesamt 14 mit einer Größe von jeweils ca. 70 qm) jeweils 2 Apartments zu je 35 qm entstehen sollen. Ferner gebe es Überlegungen, auf einen Teil des Flachdaches ein Penthouse-Obergeschoss aufzusetzen; somit entstünde die Möglichkeit, an Stelle von 50 Personen 100 Menschen unterzubringen. An der Zweigeschossigkeit solle festgehalten werden (mit Ausnahme des dreigeschossigen Gebäudes vorne, welches Bestandsschutz habe), ansonsten sei eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 vorgesehen.

Aktuell sei das Hauptziel die Sicherung des Gebäudes sowie der Erhalt der Bausubstanz, erklärte Herr Thalen. Er betonte, dass das Einvernehmen mit der Gemeinde, der Bevölkerung und der Nachbarschaft für ihn von großer Wichtigkeit sei. Aus diesem Grunde und um Klarheit hinsichtlich der Bauleitplanung zu erhalten, habe er die heutige Sitzung abwarten wollen, bevor der den Kaufvertrag unterzeichne, der ihm von Seiten des Landkreises bereits vorliege. Anfang Dezember müsse dann klar sein, ob gebaut werden könne.

Herr Winter vom Planungsbüro Thalen Consult GmbH wies auf die hohe Bedeutung der Begleitinfrastruktur hin wie z. B. die Bücherei, das Freibad und den Stroot. Der Flächennutzungsplan weise in diesem Bereich eine „Allgemeinfläche“ aus; der Bereich habe eine „Zwitterfunktion“ bzw. stelle einen Übergangsbereich dar mit sowohl Wohnbebauung als auch mit größeren sozialen Einrichtungen. Herr Winter vertrat die Auffassung, dass alles Geplante in einem WA zulässig sei und verwies auf den § 34 Baugesetzbuch, nach dem schon jetzt – ohne Bebauungsplan – bauordnungsrechtlich entschieden werden könne, soweit sich das Geplante in die Umgebung einfüge. Auch Herr Winter erklärte, man wolle die Zweigeschossigkeit beibehalten (mit Ausnahme des dreigeschossigen Bestandsgebäudes); auch wenn 2 ½ Geschosse möglich seien, sei dies nicht vorgesehen. Festgesetzt werden solle ferner die abweichende Bauweise und Baugrenzen von überall 5 m.

Herr Thalen stellte den Lageplan vor. Das Erdgeschoss sei für Gemeinschaftsräume und die Johanniter vorgesehen. Die Erschließung – auch für die Feuerwehr – solle ringsum verlaufen. Er erklärte, das Gebäude sei massiv und solide gebaut und vom derzeitigen Zustand okay; allerdings müssten die Fenster erneuert werden. Das Flachdach solle Betondecken erhalten, und es müsse eine Dämmung vorgenommen werden. Es sollen Balkone vorgezogen und ein Fahrstuhl an der Außenwand angebracht werden.

BM Goetz erklärte, er sei froh, dass das Gebäude erhalten bleibe. Es sei ein tolles und modernes Konzept, welches dem demographischen Wandel Rechnung trage und gleichzeitig etwas für den Tourismus in Friedeburg tue. Er werbe um Zustimmung.

Rh. Assing fand es bedenklich, dass die Parkflächen am Schützenweg mit in den Bebauungsplan einbezogen worden sind, da generell zu wenig Parkplätze am Schützenweg zur Verfügung stünden.

Herr Thalen versicherte, dass die Parkplätze erhalten bleiben sollten, zumal dort Busse halten können müssten. Allerdings sei die jetzige Tiefe des Parkstreifens von 9 m zu viel. Es sei geplant, diese auf 5 m zu verringern und evtl. noch ein kleines Gebäude zu errichten.

Rh. Strömer erkundigte sich, ob Mitarbeiterparkplätze hergerichtet werden würden.

Herr Thalen antwortete, dass Stellplätze ohnehin nachgewiesen werden müssten und es vorgesehen sei, solche an der Zufahrt in Schrägstellung herzustellen. Eventuell würden auch im hinteren Bereich des Geländes noch Stellplätze hergerichtet.

Rh. Hattensaur befürwortete das Konzept. Aus eigener Erfahrung wisse er, dass die Unterbringung Behinderter oft erschwert sei. Er erkundigte sich nach den vorgesehenen Arztpraxen und dem Einzugsbereich, aus dem die Interessenten für den barrierefreien Urlaub geworben werden sollten.

Herr Brauer von der Blinkfuer Grundstücksgesellschaft mbH antwortete, man gehe von Reisenden im Familienverband aus. Hier volle man zum einen mithilfe der Johanniter für das gehandicapte Familienmitglied etwas Neues bieten; zum anderen sollten die begleitenden, pflegenden Angehörigen die Betreuungszeit für die eigene Entspannung nutzen. Er betonte, dass es wichtig sei, dass die medizinischen Fachkräfte und Allgemeinmediziner über Reha-Erfahrung verfügten, aus der Region kämen und auch vor Ort präsent seien; die soziale Akzeptanz sei wichtig und durch Mitarbeiter von hier zu erreichen. Entsprechende Logopäden sowie Ergo- und Physiotherapeuten gebe es vor Ort. Auch die Ärzte hätten Interesse – aber auch volle Praxen. Er verwies auf das im Januar 2015 in Kraft getretene Pflegestärkungsgesetz und erklärte, dass es ab 2017 keine Pflegestufen mehr geben werde, sondern 5 Pflegegrade (u. a. Verhinderungspflege, Familienhilfe, Tages- und Kurzzeitpflege). Er gehe davon aus, dass

das Konzept Nachahmer finde. Herr Brauer erklärte weiterhin, dass das Angebot bundesweit beworben und über Reisebüros und Busunternehmen vermarktet werden solle.

Rh. Bashagen erklärte, dies sei das beste Konzept, das bisher vorgestellt worden sei. Der Bebauungsplan solle umgesetzt werden.

Rh. H. Hinrichs erkundigte sich nach den möglichen Lärmimmissionen und den Wechselwirkungen mit dem Kindergarten.

Herr Brauer erklärte, er sehe dieses Problem nicht, zumal die Gäste tagsüber überwiegend unterwegs seien.

BM Goetz ergänzte, der Hinweis von Rh. H. Hinrichs sei schon berechtigt, allerdings habe der Kindergarten nur Tagesbetrieb, daher seien keine Beeinflussungen zu erwarten. Außerdem lägen die Spielbereiche nach vorne zum Friedeburger Schulweg.

Rf. Hildebrandt befürwortete das Konzept. Es sei wichtig, dass das Nutzungskonzept Bestandteil des städtebaulichen Vertrages sei, um die Bedenken der Friedeburger zu zerstreuen.

Rh. Hattensaur betonte, er würde es begrüßen, wenn man sich in Friedeburg auch gewerbesteuermäßig anmelde.

Dem Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage vom 11.09.2015 wurde mit 8 Ja-Stimmen zugestimmt:

Dem Verwaltungsausschuss wird vorgeschlagen, den folgenden Beschluss zu fassen:

1. Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 von Friedeburg „Schützenweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 von Friedeburg „Schützenweg“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften und Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. §§ 13 Abs. 2 und 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. Die durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen. Hierüber ist eine Vereinbarung mit der Blinkfuer Grundstücksgesellschaft mbH zu schließen.

Rh. Assing hat mit „Ja“ gestimmt.

**TOP 7: 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 von Marx "Sondergebiet
Campingplatz" - Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 2015-102**

Herr Busker zeigte eine Präsentation in Form eines Kurzfilmes über bereits errichtete Erdhäuser. Er erklärte, dass die dort verwendete, bisher übliche Technik des Spritzbetonbaus sehr teuer sei und dass er ein Patent auf eine Bauweise angemeldet habe, nach der ein Erdmodulhaus in Wabenbauweise für zwei Drittel der bisherigen Kosten hergestellt werden könne. Ein Modul koste schlüsselfertig 30.000 €.

Die Ausschussmitglieder und die Verwaltung nahmen das mitgebrachte Modell in Augenschein. Herr Busker erläuterte, dass eine Wabe die Größe von 20 qm habe, die Fenster seien je 4 qm groß. Der Grundriss eines Ferienhauses sei kleiner als das mitgebrachte Modell darstelle und verfüge über zwei Schlafzimmer, ein Bad, eine Küche und ein Wohnzimmer. Herr Busker erklärte weiter, dass der Campingplatz für das Projekt geeignet sei, da es sich dort in die Umgebung einfügen und dem Gedanken des sanften Tourismus Rechnung tragen könne.

Rh. H. Hinrichs erkundigte sich nach der Entsorgung der Gebäude.

Herr Busker erklärte, dass eine normale Bodenplatte gegossen werde, auf die die Waben gesetzt würden. Seine Idee sei zudem, dass – um keine zusätzliche Erde von woanders holen zu müssen – zusätzlich zu dem Erdaushub von den Bodenplatten, der Aushub von einem Stichkanal verwendet werden könne, der zur Straße gelegt würde. Das habe zudem den Charme, dass jedes der 20 geplanten Häuser am Wasser liege.

Rh. Hattensaur erklärte, dass man ein gutes Marketingkonzept entwickeln solle. Er erwarte, dass das Projekt ein Erfolg werde.

Rh. Engelbrecht erkundigte sich, ob der erwähnte Kanal an den bereits bestehenden angeschlossen werde, ob die Kosten vom Vorhabenträger getragen würden und ob die Fläche dafür erworben würde. Außerdem wollte er wissen, wie der Erschließungsweg angelegt würde.

Herr Busker beantwortete alle Fragen positiv. Zur Frage des Erschließungsweges erklärte er, dieser würde mit Schotter ausgestattet werden.

Dem Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage vom 10.09.2015 wurde mit 8 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

Dem Verwaltungsausschuss wird vorgeschlagen, den folgenden Beschluss zu fassen:

- 4. Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 von Marx „Sondergebiet Campingplatz“ beschlossen.**
- 5. Vor der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 von Marx „Sondergebiet Campingplatz“ sind die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**
- 6. Die durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen. Hierüber ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.**

Rh. Assing hat mit „Ja“ gestimmt.

TOP 8: **57. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 1 von Hesel "Paddel- und Pedalstation" - Auslegungsbeschluss**
Vorlage: 2012-074/1

BM Goetz erläuterte die Vorlage; Anlass der Planung sei unter anderem die Ausschankproblematik gewesen. Inzwischen liege die Abwägung zur frühzeitigen Bürger- sowie Behördenbeteiligung vor.

Rh. Assing erklärte, er sehe die Planung nicht so positiv. Die Einrichtung liege in privater Hand, und der Bürger habe schon viel bezahlt. Auch sei sie nicht von großer touristischer Bedeutung. Zudem sei die Planung auch haushaltstechnisch ungünstig. Man dürfe nicht nur in den Kindergärten das Geld kürzen, sondern auch in anderen Bereichen. Er betonte, man müsse dort haushalten, wo es am einfachsten sei.

Rh. Hattensaur sagte, er gebe Rh. Assing teilweise recht. Normalerweise trage der Vorhabenträger die Kosten, davon stehe hier aber nichts. Er finde die Planung unausgegoren und frage sich, was damit erreicht werden solle. Außerdem solle man nicht nur dem Pächter Einnahmen und Möglichkeiten verschaffen – die Gemeinde solle die Anlage betreiben. Er fragte, warum dort kein Campingplatz oder kein Stellplatz für Wohnmobile eingerichtet werde.

BM Goetz erwiderte, dass sich die Kostennote entbehre, da die Gemeinde Grundstückseigentümerin sei. Durch die Planung solle das bereits dort stattfindende legalisiert werden mit dem Ziel, die bestehende Nutzung rechtlich einwandfrei zu halten. Zur besseren Entwicklung werde die Fläche vergrößert und der Steg verlängert. Investitionen der Gemeinde seien nicht geplant. Wohnmobilstellplätze seien tatsächlich schon angedacht; dies müsse aber in einem gesonderten Verfahren behandelt werden.

Rf. Hildebrandt bekräftigte, es sei wichtig, dass der Ausschank von Getränken legalisiert werde. Es solle zudem so geplant und gemacht werden, dass noch mehr möglich sei.

Rh. Strömer ergänzte, dass weitere Investitionen ohnehin politisch abgestimmt werden müssten.

Rh. Bashagen erkundigte sich, seit wann die Paddel- und Pedalstation betrieben werde und warum die Ausschankproblematik erst jetzt aufgefallen sei.

BM Goetz antwortete, die Station sei im März 2008 in Betrieb genommen worden. Warum die Problematik nicht eher aufgefallen sei, müsse die Bauordnung des Landkreises Wittmund beantworten.

Dem Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage vom 11.09.2015 wurde mit 6 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung zugestimmt:

Dem Verwaltungsausschuss wird vorgeschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

- 7. Den Abwägungsvorschlägen zu den in den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 57. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 1 von Hesel "Paddel- und Pedalstation" wird zugestimmt.**
- 8. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg stimmt unter Berücksichtigung der Ziffer 1 den Vorentwürfen der 57. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 1 einschließlich Begründungen und Umweltbericht zu und beschließt, die Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes mit Begründungen öffentlich auszulegen.**

Rh. Assing hat mit „Nein“ gestimmt.

Rh. Assing verlässt um 20:16 Uhr die Sitzung.

**TOP 9: Neuaufstellung Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich
Vorlage: 2015-100**

GOAR Abels erläuterte die Vorlage und ging auf die Einzelhandelsentwicklung in Wiesmoor und den dort zu verzeichnenden Kaufkraftgewinn aus den umliegenden Grundzentren ein. Zwischen Wiesmoor und Friedeburg bestehe ein deutliches Ungleichgewicht, und es sei eine Sogwirkung in Richtung Wiesmoor zu befürchten mit z. T. sogar großflächigen Leerständen in Friedeburg. Zu dieser Thematik habe es im Juli ein Treffen der Stadt Wiesmoor und der benachbarten Kommunen in Wiesmoor gegeben. Er ergänzte, dass der Landkreis Wittmund und die Gemeinde Friedeburg eine gemeinsame Stellungnahme zur Neuaufstellung des LROP des Landkreises Aurich verfassen würden, die den Gremien noch zur Abstimmung vorgelegt werde.

Rh. Quathamer betonte, es sei wichtig, dass die Stellungnahme mit dem Landkreis abgestimmt sei.

Es erfolgte keine Beschlussempfehlung.

TOP 10: Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten - öffentlicher Teil

Der BM berichtete gemäß der beigefügten Anlage, die Bestandteil dieses Protokolls ist.

TOP 11: Anfragen und Anregungen - öffentlicher Teil

Rh. Bashagen erklärte, die Verkehrssituation am neuen Netto-Markt sei sehr kritisch, da die Einsicht in die Friedeburger Hauptstraße erschwert sei. Er fragte, ob man auf dem Seitenstreifen keine Poller aufstellen könne.

BM Goetz antwortete, diese Situation sei leider häufiger anzutreffen (z. B. bei der Sparkasse); bisher seien allerdings noch keine verkehrslenkenden Maßnahmen ins Auge gefasst worden. Bezüglich der Poller gab er zu Bedenken, dass die Seitenstreifen oft auch für den Ausweichverkehr genutzt würden.

Milena Gierszewski vom Jugendparlament (JuPa) stellte die Planungen des JuPa für das Friedeburger Festival vor. In Kooperation mit der kirchlichen Initiative „Ich schenke dir Zeit“ sei ein internationales Buffet geplant, welches – entgegen der vorherigen Ankündigung – nun nicht im Jugendzentrum, sondern im Rathaus aufgebaut werden solle.

TOP 12: Schließung der öffentlichen Sitzung

Der Vorsitzende schloss um 20:26 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Der Vorsitzende schloss um 20:49 Uhr die Sitzung.

Vorsitzender

Bürgermeister

Protokollführer