

## **Protokoll**

### **über die Sitzung**

**des Ausschusses für Planung und Umwelt  
am Dienstag, dem 23.05.2017, 19:00 Uhr,  
im Rathaus in Friedeburg**

#### **Anwesend:**

##### **→ Ausschussmitglieder**

Detlef Grüßing, Bentstreek (Vorsitzender)  
Peter Assing, Friedeburg  
Hermann Behrends, Hesel Vertretung für Ratsherrn Stefan Meyer  
Arthur Engelbrecht, Marx Vertretung für Ratsherrn Henning Weißbach  
Thomas Gerbracht, Bentstreek  
Elke Hildebrandt, Wiesede  
Hans-Hermann Lohfeld, Friedeburg Vertretung für Ratsherren Hannes Becker  
Habbo Reents, Dose  
Doris Stehle, Horsten

##### **→ beratendes Mitglied**

Stefan Gaidies, Friedeburg

##### **→ Vertreter der Verwaltung**

Bürgermeister Helfried Goetz  
GAR Roland Abels  
Kerstin Meyer-Staudt, zugleich Protokollführerin

#### **TOP 1 Eröffnung der 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 11.05.2017 zur Sitzung eingeladen worden und der Ausschuss beschlussfähig sei. Einwendungen dagegen wurden nicht erhoben.

#### **TOP 3 Feststellung der Tagesordnung**

---

**Der vorliegenden Tagesordnung wurde mit 9 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.**

---

**TOP 4                    Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 25.04.2017**

---

**Das Protokoll der Sitzung vom 25.04.2017 wurde mit 8 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung genehmigt.**

---

**TOP 5                    Einwohnerfragestunde**

---

Es waren keine Bürger anwesend, so dass es zu diesem Tagesordnungspunkt keine Wortmeldungen gab.

---

**TOP 6                    Genereller Beschluss zu Bebauungsplanänderungen zwecks Zulassung von Spielhallen; Entwurf einer Verordnung über den Mindestabstand von Spielhallen innerhalb der Gemeinde Friedeburg  
Vorlage: 2016-051/1**

---

Bürgermeister Goetz erinnerte daran, dass Anträge auf Änderung von Bebauungsplänen, die auf die Zulässigkeit von Spielhallen abzielten, bereits in den beiden letzten Ausschüssen beraten worden seien. Aktuell sei der Antrag der friedeBurgPlatz GmbH der Anlass gewesen, sich mit der Frage einer Verordnung über den Mindestabstand von Spielhallen zu beschäftigen. Das Niedersächsische Glücksspielgesetz (NGLüSpG) sehe einen regulären Abstand von mindestens 100 m zwischen zwei Spielhallen vor, ermögliche aber die Erhöhung dieses Abstandes auf 500 m; dieser Mindestabstand müsse aber durch eine gemeindliche Verordnung festgelegt werden. Die Verwaltung habe vom Verwaltungsausschuss den Auftrag bekommen, eine solche Verordnung zu erarbeiten; sie liege nun zur Beschlussfassung vor, auch wenn die friedeBurgPlatz GmbH ihren Antrag zwischenzeitlich zurückgezogen habe.

Rf. Stehle erkundigte sich nach der Rechtslage und fragte, ob bzw. wo im Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) geregelt sei, dass grundsätzlich beschlossen werden könne, dass bestimmte Dinge generell nicht beraten würden.

Bürgermeister Goetz erwiderte, dass dies nicht im NKomVG geregelt sei. Vielmehr falle es in die allgemeine Zuständigkeit des Rates, einen Grundsatzbeschluss zu fassen, dass nicht immer wieder über gleichlautende Anträge beraten werde. Auch die Verwaltung wäre berechtigt, auf die Aussichtslosigkeit eines eingehenden Antrages hinzuweisen, wonach ein solcher dann entweder zurückgezogen oder negativ beschieden werden könne.

Rh. Engelbrecht wünschte sich eine noch weiter gehende Ausarbeitung der Verordnung, vor allem bezüglich der Abstände zu Schulen, Kindergärten und Jugendeinrichtungen.

Bürgermeister Goetz entgegnete, dass dieser konkrete Hinweis auf Schulen und Jugendeinrichtungen als besonderem Abstandskriterium im NGLüSpG nicht zu finden sei. Daher sei in der Verordnung aus Gründen der Rechtssicherheit darauf verzichtet worden, ein solches Kriterium aufzunehmen; anderenfalls könne die Verordnung angreifbar werden.

Rh. Behrends dankte der Verwaltung für die schnelle Erledigung. Die Verordnung sei zu begrüßen, niemand wolle, dass die Gemeinde Friedeburg ein Glücksspielparadies werde.

Rh. Lohfeld erklärte, die Verordnung werde zum richtigen Zeitpunkt auf den Weg gebracht. Auch Wilhelmshaven und Jever führten eine Verordnung ein. Auch wenn einige Spielhallen Bestandsschutz hätten, liefe es dennoch auf einen Verdrängungswettbewerb hinaus. Es sei zu erwarten, dass in Friedeburg zukünftig mehr solcher Anträge gestellt würden. Allerdings könne es nicht sein, dass die Tendenz nun von der Stadt aufs Land gehe. Er regte an, in den bestehenden Bebauungsplänen zu prüfen, ob z. B. rund um die Kindergärten noch zusätzliche Regelungen getroffen werden könnten, um hier ausreichende Abstände zu gewährleisten.

Bürgermeister Goetz betonte, dass die vorgelegte Verordnung wohl eine Konzentration von Spielhallen, aber nicht die Spielhallen generell verhindern könne. Auch wenn die Verordnung beschlossen werde, sei sie nicht ausreichend, um die gesamte Gemeinde zukünftig frei von Spielhallen zu halten; durch sie werde aber der rechtlichen Rahmen ausgeschöpft.

Rh. Assing verwies auf die Umweltlotterie Bingo, zu dessen Teilnahme aufgerufen werde. Dieses greife niemand an. Es scheine ein harmloses Glücksspiel zu sein, dabei werde auch dort um hohe Beträge gespielt. Er frage sich, ob es hier keine Grundsatzurteile gebe.

Rh. Gaidies ergänzte, Bingo laufe sogar im dritten Programm. Auch er sehe hier Potenzial für Spielsucht. Er betonte die Wichtigkeit, eine Verdrängung der Spielhallen aufs Land zu verhindern.

Dem Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage vom 11.05.2017 wurde mit 9 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

**Beschlussvorschlag:**

**Dem Verwaltungsausschuss wird empfohlen, dem Rat folgenden Beschluss vorzuschlagen:**

- 1. Eine Änderung von Bebauungsplänen, die die Zulässigkeit von Spielhallen, Spielotheken oder vergleichbaren Vergnügungsstätten zur Folge hat, erfolgt zukünftig nicht. Anträge, die ausschließlich auf diese städtebauliche Regelung abzielen, werden in den politischen Gremien in Zukunft nicht beraten.**
- 2. Dem vorliegenden Entwurf der Verordnung über den Mindestabstand von Spielhallen innerhalb der Gemeinde Friedeburg wird zugestimmt.**

**TOP 7            Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen durch Nachverdichtung -  
Bebauungspläne der Innenentwicklung  
Vorlage: 2017-045**

---

Fachdienstleiterin Meyer-Staudt erläuterte die Vorlage. In den benachbarten Kommunen sei das Thema Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung deutlich präsent; es würden zum Teil Planungen durchgeführt, bei denen nur 5 oder 6 zusätzliche Baugrundstücke entstehen würden. Ein Mangel an Baugrundstücken sei auch in Friedeburg identifiziert worden, daher solle nun als Pilotprojekt die Innenbereichssatzung von Marx überarbeitet werden. Potenzial biete die Bebauung in zweiter Reihe, die bei entsprechend tiefen Grundstücken pauschal für alle Eigentümer ermöglicht werden solle. Allerdings wolle die Verwaltung mit der vorliegenden Vorlage zunächst einmal die generelle Haltung hierzu abfragen, bevor in die Detailplanung gegangen werde.

Rf. Stehle begrüßte den Vorschlag – die Grünen befürworteten eine Lückenbebauung. Es sei sinnvoll, erst einmal die Lücken zu schließen, bevor in den Außenbereich gegangen werde. Allerdings habe sie Bauchschmerzen dabei, wenn nach dem Gießkannenprinzip beplant würde, egal, ob eine Erschließung von Hintergrundstücken und somit eine Bebauung möglich sei oder nicht. Es stelle sich z. B. auch die Frage nach Wegerechten – hier müsse die Gemeinde dafür sorgen, dass der Zugang geregelt sei, im Zweifel über die Einrichtung von Erschließungsanlagen. In dieser Hinsicht müssten die Bebauungspläne genauer betrachtet werden.

Fachdienstleiterin Meyer-Staudt entgegnete, dass es in der Entscheidungsfreiheit der Eigentümer liege, eine Zuwegung zum hinteren Grundstück sicherzustellen, indem z. B. eine Garage im vorderen Bereich abgerissen werde. Der Vorteil dieser Beplanung in zweiter Reihe sei gerade, dass für die Gemeinde keine zusätzlichen Kosten durch Erschließungsanlagen anfielen.

Bürgermeister Goetz führte aus, dass die Erschließung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft würde. Mit dieser Lösung bleibe es den Eigentümern überlassen, ob sie die potenzielle Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe nutzen wollten oder nicht, ob also möglicherweise aus einem alten Grundstück und einem alten Haus jeweils zwei neue entstehen könnten.

Rh. Engelbrecht begrüßte die Überlegung; diese sei schon vor vielen Jahren diskutiert worden.

Rh. Lohfeld begrüßte den Vorschlag ebenfalls und nannte als Beispiel für Baulandpotenzial den Bereich Rußlandweg – Neuer Grund. Allerdings sei die Frage, ob die Eigentümer generell bzw. bei einem späteren Verkauf des Grundstückes an den Planungskosten beteiligt würden. Eine klare Antwort auf diese Frage sei wichtig, da diese auf die Ortsvorsteher zukommen werde. Er plädiere dafür, die Kosten nicht umzulegen.

Bürgermeister Goetz erklärte, man wolle zunächst die Frage im Allgemeinen diskutieren. Der zweite Teil des Beschlusses wiese aber auf den Kurzkatalog hin, in dem die Kriterien und Bedingungen der potenziellen Bebauungsplanänderungen erarbeitet werden sollten. Ob die Grundstückseigentümer bei den Planungskosten miteinbezogen werden sollten, müsse noch entschieden werden. Eventuell seien diese Kosten gar nicht so hoch bzw. überwiege das öffentliche Interesse, so dass die Kosten gar nicht umgelegt werden müssten.

Rh. Behrends erklärte, Grund und Boden seien nicht vermehrbar, darum befürworte er diesen Vorschlag. Allerdings habe auch er bei der Kostenfrage Bauchschmerzen.

Rf. Hildebrandt schloss sich dieser Auffassung an und erklärte, man wolle nun in Marx beginnen und dann von Ortschaft zu Ortschaft weitergehen. Dann müsse über die Kostenverteilung gesprochen werden.

Rh. Assing erklärte, dass der Vorschlag zur Bebauung in zweiter Reihe damals schon von der FWG gemacht worden sei – man solle das Thema nun angehen. Er gab zu Bedenken, dass in der Vergangenheit zwei Anträge abgelehnt wurden, die die nun vorgeschlagene Bebauung in zweiter Reihe zum Ziel hatten. Eine Familie sei dadurch gezwungen gewesen, woanders zu bauen. Er frage sich, wie diese Antragsteller auf den jetzigen Vorschlag reagieren würden.

Bürgermeister Goetz antwortete, ein Kennzeichen guten Verwaltungshandelns sei der Vertrauensschutz. Allerdings wandelten sich öffentliche Meinung und Umstände; dies könne man auch argumentieren. Er wies auf die Innenbereichssatzung von Marx hin, deren Überarbeitungskosten auch nicht von den Eigentümern bezahlt werden sollten. Er gab weiterhin zu bedenken, dass es bei einem Grundstücksverkauf in 10 oder 15 Jahren kaum noch zu ermitteln sei, wie hoch der noch zu leistende Anteil des Noch-Eigentümers an den Planungskosten denn sein müsse. Er schlug daher vor, diese Fragen nochmals zu beraten, wenn die Kosten bei einer konkreten Planung feststünden und dann auch zu überlegen, ob nicht unter Umständen das öffentliche Interesse an der Planung gegenüber der Kostenumlagefrage überwiege.

Dem Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage vom 11.05.2017 wurde mit 9 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

**Beschlussvorschlag:**

**Dem Verwaltungsausschuss wird vorgeschlagen, den folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Der Nachverdichtung im Innenbereich durch die Überplanung von Grundstücken mit Bauteppichen in der 2. Reihe wird grundsätzlich zugestimmt.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Kurzkatalog zu entwerfen, in dem die Kriterien für eine Bebauungsplanänderung (Wirtschaftlichkeit etc.) definiert werden, und diesen Kurzkatalog zur erneuten Beratung vorzulegen.**

Fachbereichsleiter Abels erklärte, auch diese Vorlage behandle das Thema Innenentwicklung. Es sei Verschwendung, eine Kompensationsfläche mitten im bebauten Bereich an der Friedeburger Hauptstraße vorzuhalten. Planungstechnisch ginge dies zurück auf die 90er Jahre, in denen man Kompensationsflächen direkt im Bebauungsplanbereich geplant habe. Allerdings verfüge die Gemeinde über ihren Flächenpool in Wiesedermeer. Es sei vorgesehen, die Kompensationsfläche dorthin zu übertragen und das Grundstück an der Friedeburger Hauptstraße als Mischgebiet auszuweisen.

Rh. Lohfeld äußerte den Wunsch, dass dort eine Wohnbebauung entstehen möge, kein Gewerbegrundstück. Wohnungen seien in Friedeburg knapp. Er erkundigte sich nach dem Quadratmeterpreis bzw. ob dieser unter dem im Wildnisviertel liege.

Bürgermeister Goetz erklärte, der Quadratmeterpreis sei zwar noch nicht ermittelt, werde aber unter dem im Wildnisviertel liegen.

Rh. Lohfeld forderte, dass Familien mit Kindern bei der Grundstücksvergabe den Vorrang bekommen sollten.

Rf. Stehle stimmte dem zu und erklärte, sie würde sogar noch einen Schritt weiter gehen: Es fehle vor allem bezahlbarer Wohnraum, so dass am besten nach einem Investor gesucht werden solle, der ein Mehrparteienwohnhaus baue. Das Grundstück liege hinsichtlich der Erreichbarkeit von Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten günstig. Sie fragte, ob es schon Interessenten für das Grundstück gäbe.

Bürgermeister Goetz erklärte, es sei allen klar, dass in Friedeburg Wohnraum benötigt werde. In einer der nächsten Sitzungen des Verwaltungsausschusses werde dieses Problem näher diskutiert werden. Dabei werde es um günstige Baugrundstücke gehen, die die Gemeinde selbst vermarkte und somit auch die preisliche Komponente steuern könne. Allerdings werde es dabei um für Wohnbebauung geeignete Grundstücke gehen – dieses Grundstück sei dafür weniger geeignet, da um es herum ebenfalls Mischgebiete ausgewiesen seien. Auch hinsichtlich der Gesamtsortentwicklung und der Einzelhandelsleitlinie sei das Grundstück nicht unbedingt geeignet – vor allem die vorhandenen Lärmimmissionen seien für ausschließliches Wohnen nicht optimal.

Interessenten für das Grundstück gebe es bereits, er rechne auch mit einer schnellen Vermarktung. Im Haushaltsplan für 2017 sei der Erlös aus dem Verkauf bereits eingestellt.

Rh. Assing erklärte, Schlichthäuser seien geeignet, diese seien nach den Vorgaben des Baugesetzbuches gut herzustellen. Allerdings bleibe die Frage, an wen das Baugrundstück vergeben werde. Bisher sei man nach dem Prinzip „Wer zuerst kommt, mahlt zuerst“ verfahren. Vielleicht müsse man sich davon trennen und ein anderes System einführen.

Bürgermeister Goetz antwortete, wenn man selbst vermarkte, entscheide man auch. Bisher seien immer Kriterien und Verkaufsbedingungen vorab festgelegt worden. Da dies hier wieder so gehandhabt werden solle, biete sich hier die Möglichkeit der Gestaltung, indem man z. B. soziale Kriterien in die Vermarktung einfließen lasse.

Dem Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage vom 11.05.2017 wurde mit 9 Ja-Stimmen einstimmig zugestimmt.

**Beschlussvorschlag:**

**Dem Verwaltungsausschuss wird vorgeschlagen, den folgenden Beschluss zu fassen:**

- 1. Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Friedeburg-Nord“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.**

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist öffentlich auszulegen. Gleichzeitig ist eine Behörden- und Trägerbeteiligung durchzuführen.

**TOP 9 Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten**

---

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

**TOP 10 Anfragen und Anregungen**

---

Rh. Gaidies erkundigte sich nach dem Zaun, der um das Biotop westlich des Rußlandweges entstanden sei. Die Anwohner fühlten sich dadurch gestört. Er fragte, ob der Zaun auf Eigeninitiative oder aufgrund einer Vorgabe entstanden sei.

Bürgermeister Goetz antwortete, der Zaun sei im Bebauungsplan festgesetzt worden und somit vorgeschrieben. Diese Tatsache müsse den Nachbarn bekannt sein.

**TOP 11 Schließung der Sitzung**

---

Der Vorsitzende schloss um 19:53 Uhr die Sitzung.

Vorsitzender

Bürgermeister

Protokollführer