

über die **öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen (XII/HOL-A B/04)** am Mittwoch,
15.03.2023 in Holtland

Beginn: 19:00 Uhr, Ende: 20:38 Uhr

Anwesenheit:

stimmberechtigte Mitglieder

Hajo Hillrichs
Manfred Schlömp
Michael Schlömp

Von der Verwaltung

Joachim Duin

Thomas Bohlen
Erwin Burlager

als Vertretung für Torsten Hagemann
als Vertretung für Jhamina Kutzek

Entschuldigt fehlen:

stimmberechtigte Mitglieder

Torsten Hagemann
Jhamina Kutzek

Tagesordnung

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 02.12.2022
5. Einwohnerfragestunde zu den vorliegenden Tagesordnungspunkten
6. Klimagerechte Bauleitplanung
Vorlage: HOL/2023/035
7. Entscheidung zum Ausbau des Finkenweges in Nücke
Vorlage: HOL/2023/036
8. Bebauungsplan Nr. HO 06 "Nördlich Siebestocker Straße"
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Vorlage: HOL/2023/037
9. Festlegung der Prioritäten für die Straßensanierung in der Gemeinde Holtland
Vorlage: HOL/2023/040
10. Anträge

11. Anfragen
12. Einwohnerfragen zu abgehandelten Tagesordnungspunkten und anderen Angelegenheiten der Gemeinde
13. Schließung der Sitzung

1 Eröffnung der Sitzung

Herr Hillrichs begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 19:00 Uhr.

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Gegen die ordnungsgemäße Ladung werden keine Einwände erhoben. Herr Hillrichs stellt somit die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

3 Feststellung der Tagesordnung

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben. Herr Hillrichs stellt somit die Tagesordnung in der vorliegenden Form fest.

4 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses am 02.12.2022

Sitzungsverlauf:

Michael Schlömp merkt an, dass zu TOP 7 eine Abstimmung nicht protokolliert wurde.

Sodann ergeht einstimmig (5 Ja-Stimmen) folgender Beschluss:

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bauen am 02.12.2022 wird mit folgender Ergänzung genehmigt:

TOP 7

Vorsitzender Hillrichs lässt über die Verwendung der von der WfH-Gruppe vorgelegten Straßenliste abstimmen. Dies findet mit 2 Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme bei 2 Enthaltungen Zustimmung.

5 Einwohnerfragestunde zu den vorliegenden Tagesordnungspunkten

Es liegen keine Einwohnerfragen vor.

6 Klimagerechte Bauleitplanung

Vorlage: HOL/2023/035

Sachverhalt:

Die Folgen des Klimawandels sind inzwischen vielerorts nicht zu übersehen. Schon jetzt treten vermehrt Extremwetterereignisse, wie Hitze- und Dürreperioden sowie Starkregenereignisse auf. Angesichts der globalen Auswirkungen der Klimakrise wurden völkerrechtlich verbindliche Klimaschutzziele vereinbart. Auf Bundes- und Landesebene wurde in den jeweiligen Klimagesetzen außerdem festgelegt, dass bis 2045 Treibhausgasneutralität in Deutschland und Niedersachsen erreicht werden soll. So wie die Zielsetzung auf internationaler und natio-

ner Ebene erfolgt, so notwendig ist die Umsetzung auf lokaler kommunaler Ebene, damit diese Ziele erreicht werden können. Die Gemeinden spielen bei der Bewältigung dieser Herausforderung eine zentrale Rolle.

Der Gebäudesektor ist in diesem Zusammenhang von enormer Bedeutung. Im Vergleich mit dem Gebäudebestand ist der Einfluss neu errichteter Gebäude zwar gering, aber trotzdem nicht zu vernachlässigen. Angesichts der langen Investitionszyklen bei baulichen und technischen Maßnahmen ist es aus Klimaschutzperspektive empfehlenswert, neue Wohn- und Nichtwohngebäude heute schon so zu errichten, dass sie die Erreichung der Klimaziele unterstützen. Dadurch wird Klimaschutz gefördert und außerdem der Sanierungsdruck auf den Gebäudebestand gemildert, der Verbrauch fossiler Energie vermieden und die Importabhängigkeit abgeschwächt.

Der Gemeinde stehen im Rahmen ihrer Planungshoheit diverse Möglichkeiten zur Verfügung, ihre Bauleitplanung klimagerecht zu gestalten. Unter klimagerechter Bauleitplanung wird eine klimaschutz- und klimaanpassungsgerechte Bauleitplanung verstanden. Gemeinden wird nach § 1 Abs. 5 BauGB explizit die Aufgabe auferlegt, in der Bauleitplanung auch den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Mit der Förderung von Nutzungsmischung, der Begünstigung einer kompakten Siedlungsstruktur sowie durch Unterstützung von Maßnahmen zur Reduzierung des Energiebedarfs, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Verringerung des Verkehrsaufkommens kann die Siedlungsplanung einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Zur Erreichung dieser Ziele stehen der Gemeinde die durch das BauGB zugesprochenen Instrumente des Bebauungsplans, städtebauliche und privatrechtliche Verträge sowie Methoden der informellen Planung zur Verfügung.

Anbei ein Diskussionspapier zum Thema klimagerechte Bauleitplanung. In diesem werden verschiedene Möglichkeiten dargestellt, inwiefern Bebauungspläne, städtebauliche und Grundstückkaufverträge sowie andere Maßnahmen zu einer klimagerechten Entwicklung der Gemeinde genutzt werden könnten. Das Diskussionspapier erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und umfasst sicher auch kontroverse Punkte, denn im Spannungsfeld Siedlungsentwicklung kann es die eine ideale Lösung nicht geben. Das Papier soll vielmehr als Ausgangspunkt für einen Austausch und eine Debatte bezüglich Klimaschutz und Klimaanpassung in der Entwicklung von Bau- und Gewerbegebieten dienen.

Sitzungsverlauf:

Nach ausführlicher Aussprache stellt Herr Hillrichs fest, dass der Ausschuss über den Sachverhalt informiert worden ist.

7 Entscheidung zum Ausbau des Finkenweges in Nücke

Vorlage: HOL/2023/036

Sachverhalt:

Im Finkenweg in Holtland wurden in den letzten Jahrzehnten mehrere Häuser errichtet. Die Straße selbst wurde seinerzeit 1994/1997 im Bebauungsplan Nr. 066: Alte Poststraße II als Erschließungsstraße ausgewiesen.

Ein tatsächlicher Ausbau der Straße ist jedoch bis heute nicht erfolgt. Es handelt sich um die einzige Straße im gesamten Gemeindegebiet an der Menschen leben, die nicht ausgebaut ist.

Vor einigen Jahren war bereits ein Ausbau beabsichtigt. Hiervon wurde aufgrund von negativen Rückmeldungen von Anliegern mit Zufahrt zur Heidestraße seinerzeit Abstand genommen.

Verwaltungsseitig wurden aktuelle die Kosten für einen Ausbau ermitteln lassen. Diese belaufen sich nach der Kostenschätzung vom 03.05.2022 auf rund 126.000 Euro. Entsprechend der gültigen Erschließungsbeitragssatzung und den Bestimmungen des Baugesetzbuches wären hierfür Beiträge in Höhe von rund 95.000 Euro zu erheben. Für die Anlieger der Heidestraße ergeben sich jeweils Beträge unter 6.000 Euro.

Entsprechend des Beschlusses des Verwaltungsausschusses fand am 30.01.2023 eine Versammlung mit den betroffenen Personen statt. Eingeladen waren sowohl die Eigentümer*innen als auch die Bewohner*innen. Im Rahmen der Versammlung wurde den Betroffenen die Möglichkeit des Ausbaus sowie der Finanzierung über die Anliegerbeiträge vorgestellt.

Die Anwesenden sprachen sich ganz überwiegend gegen einen Ausbau ihrer Straße aus. Der jetzige Zustand soll nicht verändert werden. Da die Kosten für die Ausbesserungen der Schlaglöcher nicht weiter dauerhaft zu Lasten der Allgemeinheit der Steuerzahlenden fallen kann, wurde vereinbart, dass die Anlieger von der Gemeinde Material in Form von Schotter gestellt bekommen und diesen dann in Eigenleistung einbauen.

Sitzungsverlauf:

Einstimmig (5 Ja-Stimmen) ergeht folgende Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss:

Beschluss:

Ein Ausbau des Finkenweges ist durch die Gemeinde Holtland bis auf Weiteres nicht geplant. Der jetzige Zustand in der Ausbauf orm als Schlackenweg wird nicht verändert.

Sitzungsverlauf:

Einstimmig (5 Ja-Stimmen) ergeht folgende Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss:

Beschluss:

Die Anlieger werden eigenverantwortlich die Unterhaltung des Finkenweges übernehmen. Notwendiges Material in Form von Schlacke wird die Gemeinde Holtland liefern und kann beim Bürgermeister angefordert werden

Sitzungsverlauf:

Einstimmig (5 Ja-Stimmen) ergeht folgende Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss:

Beschluss:

Sofern die Unterhaltung des Weges durch die Anlieger nicht mehr funktioniert und die Verkehrssicherheit gefährdet wird, behält sich die Gemeinde Holtland das Recht vor, erneut über den beitragspflichtigen Ausbau zu entscheiden.

8 Bebauungsplan Nr. HO 06 "Nördlich Siebestocker Straße"

- **Aufstellungsbeschluss**

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung**

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Vorlage: HOL/2023/037

Sachverhalt:

Die Gemeinde Holtland verfolgt das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu schaffen. Mit der vorliegenden städtebaulichen Planung soll der bestehende Siedlungszusammenhang an der Siebestocker Straße erweitert und die vorhandene Infrastruktur genutzt werden, um das Wohnraumangebot in der Gemeinde zu ergänzen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. HO 06 „Holtland – „Wohngebiet nördlich der Siebestocker Straße“ der Gemeinde Holtland soll die Herstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung von Wohnbauflächen an der Siebestocker Straße erfolgen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen diese Flächen planungsrechtlich als Wohnbaufläche gesichert werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. HO 06 „Holtland – Wohngebiet nördlich der Siebestocker Straße“ wird die 60. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hesel bearbeitet.

Sitzungsverlauf:

Nach einer ausführlichen Aussprache ergeht einstimmig (5 Ja-Stimmen) folgende Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss:

Beschluss:

Die Festsetzung für das betroffene Gebiet des künftigen Bebauungsplans Nr. HO 06 „Holtland – Wohngebiet nördlich der Siebestocker Straße“ sind teilweise oder ganz aufzuheben.

Sitzungsverlauf:

Einstimmig (5 Ja-Stimmen) ergeht folgende Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss:

Beschluss:

Für das Gebiet des künftigen Bebauungsplans Nr. HO 06 „Holtland – Wohngebiet nördlich der Siebestocker Straße“ ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplans Nr. HO 06 „Holtland – Wohngebiet nördlich der Siebestocker Straße“ aufstellen und eine Wohnbaufläche festzusetzen.

Sitzungsverlauf:

Einstimmig (5 Ja-Stimmen) ergeht folgende Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss:

Beschluss:

Den von der Niedersächsische Landgesellschaft mbH vorgelegten Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. HO 06 „Wohngebiet nördlich der Siebestocker Straße“ vom 20.02.2023 und

X.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

X.3 Genehmigte Gebäude haben Bestandsschutz, sie sind daher von der Solarpflicht ausgenommen. Dies gilt nicht für Bestandsimmobilien bei denen das Dach komplett erneuert wird, in diesem Fall ist das aktuelle Baurecht mit „Solarpflicht“ anzuwenden.

- Folgende textliche Festsetzung soll aufgenommen werden:

Gemäß § 9 (1) Nr. 14 und Nr. 20 BauGB ist das auf den Dachflächen der Hauptgebäude der jeweiligen Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück in geeignete Rückhalteanlagen (z. B. Zisternen, Teiche, Regenfässer o. ä.) zu leiten und mit einem Überlauf zu versehen und dann zu versickern. Das Oberflächenwasser der Freiflächen des Baugrundstückes, auch der befestigten untergeordneten Anlagen (Wege, Terrassen, Nebenanlagen), ist einer schadlosen Versickerung gemäß § 136 Abs. 4 NWG zuzuführen.

- Die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 soll wie folgt gefasst werden:

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Grundstückseinfriedigungen nur als lebende Schmitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste), senkrechter Holzlattenzaun oder als Maschendraht-/Gitterstabmattenzaun zulässig. Maschendraht-/Gitterstabmattenzäune sind entlang aller Grundstücksgrenzen nur mit mindestens gleichhoher, dahinter oder davor gepflanzter lebender Hecke zulässig. Unzulässig ist bei Gitterstabmattenzäunen der Einbau von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff. Die Höhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf maximal 0,80 m betragen. Im Bereich von Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten sowie von Anbindungen von Fuß- und Radwegen an öffentliche Straßenverkehrsflächen, darf die Höhe der Einfriedung auf einer Tiefe von 5 m, gemessen ab der Straßenkante, ebenfalls maximal 0,80 m betragen.

Pflanzenliste für Schmitthecken

- Hainbuche Eberesche (*Carpinus betulus*)
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Eibe (*Taxus baccota*)

9 Festlegung der Prioritäten für die Straßensanierung in der Gemeinde Holtland

Vorlage: HOL/2023/040

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Bauen hat in seiner Sitzung im Juni 2022 vereinbart, dass eine Zustandsbewertung der Straßen durch die Ausschussmitglieder vorgenommen werden soll. Die Ergebnisse sollen nunmehr zusammengetragen werden. Durch Hajo Hillrichs wurde eine entsprechende Zustandsliste vorgelegt.

Im Rahmen der weiteren Beratung ist nunmehr festzulegen mit Hilfe welcher weiteren Faktoren (besw. Anzahl der Anwohner, Bedeutung der Straße für den innerörtlichen Verkehr, Lage, etc.) die Prioritäten gesetzt werden sollen.

Sitzungsverlauf:

Nach kurzer Aussprache ergeht einstimmig (5 Ja-Stimmen) folgende Beschlussempfehlung an den Verwaltungsausschuss:

Beschluss:

Für den Straßenausbau in der Gemeinde Holtland werden folgende Faktoren zur Priorisierung angesetzt: Straßenzustand, Anzahl der anliegenden Gebäude und anschließend besondere Einflüsse durch Lage und Verkehr nach politischer Entscheidung im Einzelfall.

10 Anträge

Es liegen keine Anträge vor.

11 Anfragen

Es liegen keine Anfragen vor.

12 Einwohnerfragen zu abgehandelten Tagesordnungspunkten und anderen Angelegenheiten der Gemeinde

Es liegen keine Einwohnerfragen vor.

13 Schließung der Sitzung

Herr Hillrichs bedankt sich bei allen Anwesenden für die Teilnahme und schließt die Sitzung um 20:38 Uhr.

Fachausschussvorsitzender

Protokollführer

Hajo Hillrichs

Joachim Duin