



# Sitzungsniederschrift

## Ausschuss für Bauen und Umwelt

Sitzungsort:	Conversationshaus, Weißer Saal, Am Kurplatz 1	
Sitzungsdatum:	14.01.2015	Niederschrift gefertigt am: 21.01.2015
öffentlich	Beginn: 18:00 Uhr	Ende: 19:42 Uhr

### Anwesend:

#### **Stellvertretender Vorsitzender**

BG Bernhard Onnen

#### **Stimmberechtigtes Mitglied**

RM Klaus-Rüdiger Aldegarmann

RM Reinhard Kiefer

RM Stefan Wehlage

BG Axel Stange

RM Christian Budde

RM Helga Meyer

#### **beratendes Mitglied**

Hartmut Andretzke

#### **Von der Verwaltung**

BM Frank Ulrichs

Dipl.-Ing. Frank Meemken

Martin Thieß

#### **Schriftführer**

Juliane Aiche

### Entschuldigt fehlen:

1. stv. BM Jan Harms

RM Manfred Plavenieks

BG Sascha Nüchter

### Außerdem anwesend:

Herr Oltmanns, Nds. Nationalparkverwaltung

## Tagesordnung

- |     |  |           |
|-----|--|-----------|
| 13. | Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung  |           |
| 14. | Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 12.08.2014<br>- öffentlicher Teil   |           |
| 15. | Bauantrag des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems - Domänenamt Oldenburg - zur Errichtung eines Futterplatzes im Bereich des Grohdepolders   | BA 1/2015 |
| 16. | Müllboxen am Strand - Erfahrungen und Konsequenzen für das Jahr 2015   |           |
| 17. | Bauantrag der Stadt Norderney zur Einrichtung einer Essensausgabe/Mensa in der Grundschule   | BA 2/2015 |
| 18. | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 VE '5-Sterne Hotel'<br>Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuauflistung  | BA 6/2014 |
| 19. | Bebauungsplan Nr. 47 B "Hinterer Hafenbereich" - Verfahren zur 1.Änderung<br>Beschluss über die Auslegung  | BA 7/2014 |
| 20. | Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand" - Verfahren zur 4.Änderung<br>Beschluss über die Auslegung  | BA 8/2014 |
| 21. | Bebauungsplan Nr. 25 C "Nordhelm Ost"- 2. Änderung<br>a) Beratung und Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger der öffentlichen Belange vorgebrachten Stellungnahmen<br>b) Satzungsbeschluss | BA 9/2014 |
| 22. | Mitteilungen der Verwaltung  |           |
| 23. | Anfragen und Anregungen  |           |
| 24. | Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde   |           |

**TOP 13. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung**

Der Stellvertretende Vorsitzende, BG Onnen, eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit und Beschlussfähigkeit fest.

Der stellvertretende Vorsitzende erläutert, TOP 21 „Bebauungsplan Nr. 25C „Nordhelm Ost – 2. Änderung“ werde von der Tagesordnung abgesetzt. BM Ulrichs führt aus, aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des OVG Lüneburg seien noch weitere Ergänzungen im Planentwurf einzuarbeiten. Die Änderung des B-Planes führe im Zweifel zu einer erneuten Auslegung, weshalb der Planentwurf zum jetzigen Zeitpunkt nicht beraten werden könne.

**Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt der geänderten Tagesordnung zu.

7 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Enthaltungen

**TOP 14. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 12.08.2014 - öffentlicher Teil**

**Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt genehmigt die Niederschrift vom 12.08.2014 –öffentlicher Teil - mit 3 Ja-Stimmen und 4 Enthaltungen wegen Nichtteilnahme.

Stimmen dafür

Stimmen dagegen

Enthaltungen

**TOP 15. Bauantrag des Amtes für regionale Landesentwicklung BA 1/2015  
Weser-Ems - Domänenamt Oldenburg - zur Errichtung eines Futterplatzes im Bereich des Grohdepolders**

Herr Oltmanns, Nds. Nationalparkverwaltung, stellt das Bauvorhaben zur Errichtung eines Futterplatzes im Bereich des Grohdepolders vor. Herr Oltmanns erläutert, die Nationalparkverwaltung verfolge das Ziel, den Brut- und Schlupferfolg sowie die Bestände bei Brut- und Gastvögeln im Bereich des Grohdepolders zu erhöhen. Maßnahmen hierzu seien im Pflege- und Entwicklungsplan Grohdepolder (PEPL) festgeschrieben. Teil des PEPL sei auch die Verlegung des Futterplatzes der Gallowayrinder. Man möchte mit der Verlegung des Futterplatzes u.a. die Grünlandentwicklung sowie das Landschaftsbild positiv beeinflussen. Erschwerend käme hinzu, dass die derzeitige Haltung der Tiere, d.h. ohne die Unterstellmöglichkeit und ohne Vorhaltung trockenen Futters, nicht mehr zeitgemäß sei. Man habe mit den Naturschutzverbänden und dem Domänenamt einen Konsens zur Errichtung eines neuen Futterplatzes erarbeitet. Es werde ein seitlich offener, überdachter Futterplatz mit zwei voneinander getrennten Fütterungsstationen errichtet. Zudem errichte man einen Lagerraum für Mist, Technik, Kleingeräte, Medikamente, etc. Es handele sich hierbei um eine Minimallösung, welche von den Naturverbänden mitgetragen werde. Der Futterplatz werde an den Rand des Wäldchens verlegt. Zur Erschließung errichte man einen Schotterweg von der Straße aus.

Herr Andretzke, BUND, erläutert, man habe mit den Naturschutzverbänden das Bauvorhaben entwickelt und diesem zugestimmt. Man werde mit der Errichtung des Futterplatzes den Vorgaben des Tierschutzes gerecht. Die Weiterführung einer nachhaltigen und extensiven Viehwirtschaft habe zur Zustimmung der Naturschutzverbände geführt.

RM Wehlage fragt, ob der Futterplatz nach Aufgabe der Beweidung weiterhin bestehen bleibe. Herr Oltmanns erläutert, es handele sich hierbei um ein Bauwerk des Landes, welches einer Zweckbindung unterläge. Im Falle der Nutzungsaufgabe sei ein Rückbau erforderlich.

RM Aldegarmann stellt fest, zur Erschließung des Futterplatzes wäre die Nutzung des Deichverteidigungsweges sinnvoll. Die Errichtung eines neuen Weges in einem Feuchtgebiet sei unverständlich. Herr Oltmanns erläutert, laut NLWKN sei der Deichverteidigungsweg für anderweitige Nutzungen ausgeschlossen.

### **Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stellt mit 6 Ja-Stimmen und einer Enthaltung sein Einvernehmen her.

6 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

1 Enthaltungen

### **TOP 16. Müllboxen am Strand - Erfahrungen und Konsequenzen für das Jahr 2015**

Herr Andretzke, BUND, erläutert, in den Meeren würde sich vermehrt Plastikmüll vorfinden. Dieser zerreiße sich im Laufe der Zeit und werde zu Mikromüll, welcher von Meerestieren aufgenommen werde und durch die Speisen in den Menschen gelange. U.a. müsse aus diesem Grunde Mikromüll vermieden werden. Zudem reinige man den Strand mit schweren Fahrzeugen, die zumindest in der Sommersaison täglich über die Strände fahren und Strandgut sowie Müll einsammeln. Man habe sich deshalb über die Form der Strandreinigung Gedanken gemacht. Die von der Nationalparkverwaltung ins Leben gerufenen Strand-Müll-Boxen seien der richtige Schritt, um den Strand von angeschwemmtem Strandgut zu reinigen. Die Strandreinigung durch Fahrzeuge solle im besten Falle reduziert werden. Zudem könne Strandgut, wie u.a. Treibsel, Muscheln, Federn etc. auf dem Strand verbleiben.

Die Verwaltung berichtet, es habe in den Monaten Juni bis Oktober eine zweiwöchentliche Entleerung über die TDN stattgefunden. Laut Landkreis Aurich seien 3,5 Tonnen Müll entsorgt worden. Das Staatsbad übernehme hierfür die Kosten. Das Angebot sei gut von den Strandgängern angenommen worden.

RM Wehlage regt an, man könne überlegen, die Standorte zu verändern. Es sei sinnvoll, Boxen zwischen den bewirtschafteten Stränden aufzustellen. BM Ulrichs erwidert, in diesen Bereichen könnte vermehrt Hausmüll in den Boxen landen. Dies sei nicht gewollt. Zudem fände hier die Strandreinigung durch die TDN statt. RM Kiefer sowie RM Wehlage erläutern, man solle eine Box probeweise zwischen den Strandabschnitten Detmold und Weiße Düne aufstellen.

### **TOP 17. Bauantrag der Stadt Norderney zur Einrichtung einer Essensausgabe/Mensa in der Grundschule BA 2/2015**

Die Verwaltung stellt den Bauantrag vor. Für eine Nutzungsänderung durch die Errichtung eines Speisesaales müsse ein Bauantrag gestellt werden. Der Verwaltungsausschuss habe beschlossen, es solle eine Essensausgabe in der Grundschule eingerichtet werden. Es seien zwei Varianten im VA diskutiert worden. Man habe sich dazu entschlossen, im hinteren Bereich der Schule Räumlichkeiten für die Küche zur Entgegennahme der Speisen sowie einen Speisesaal einzurichten. Die Speisen würden von der Jugendherberge angeliefert.

RM Wehlage fragt, ob die Schule sich auch für kleinere Variante ausgesprochen habe. Die Verwaltung berichtet, die Schule trage die Entscheidung mit.

## **Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stellt einstimmig sein Einvernehmen zur Errichtung einer Essensausgabe in der Grundschule her.

7 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

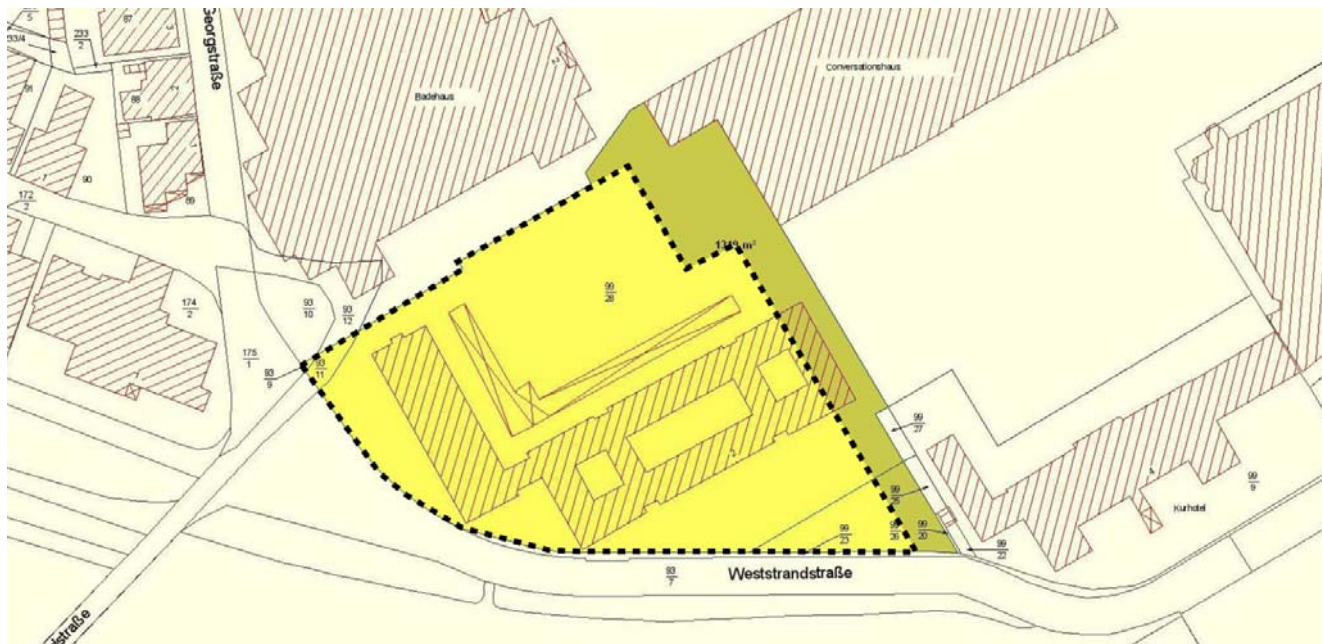
0 Enthaltungen

## **TOP 18. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 VE '5-Sterne Hotel' BA 6/2014 Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung**

Die Verwaltung berichtet, man möchte mit der heutigen Ausschusssitzung die Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung des B-Planes Nr. 55 beschließen. Am 20.1.2015 werde das Vorhaben umfangreich in einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Inhalte des Bebauungsplanes stelle man in einer der nächsten öffentlichen Bauausschusssitzungen vor.

## **Beschluss**

Aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 21.Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, 576) – jeweils in der aktuellen Fassung – wird die Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 „5-Sterne Hotel“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan:



7 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Enthaltungen

**TOP 19.    Bebauungsplan Nr. 47 B "Hinterer Hafenbereich" - Verfah-    BA 7/2014**  
**ren zur 1.Änderung**  
**Beschluss über die Auslegung**

Die Verwaltung stellt den Planentwurf zum B-Plan Nr. 47B vor. Der neue Pächter habe im September 2014 eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des Restaurants im Bootshaus mit einer Terrasse und einer seitlich am Gebäude geplanten Schirmbar eingereicht. Der Ausschuss für Bauen und Umwelt habe diese positiv begleitet und einer entsprechenden Änderung des B-Planes zugestimmt. Hierfür werde der Bauteppich am westlichen Teil des Gebäudes um 6 m sowie am südlichen Teil des Gebäudes um 15 m erweitert. Die Gebäudehöhe werde auf die Bestandshöhe (8 m) reduziert. Im rechtskräftigen B-Plan sei eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Ausgehend von dem heutigen Bestand sei auch eine GRZ von 0,5 denkbar. So vermeide man die weitere Versiegelung der Flächen. Der Ausschuss stimmt dem zu.

**Beschluss**

Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 B „Hinterer Hafenbereich“ mit Begründung wird mit der Änderung der GFZ auf 0,5 zugestimmt und beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der derzeit gültigen Fassung, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

7 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Enthaltungen

**TOP 20.    Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand" - Verfahren zur    BA 8/2014**  
**4.Änderung**  
**Beschluss über die Auslegung**

Die Verwaltung stellt den Planentwurf zu dem in Änderung befindlichen B-Plan Nr. 28 „Am Weststrand“ vor. Der Entwurf solle zur Auslegung beschlossen werden. Der Änderungsbereich des B-Planes umfasse u.a. die Hundewiese, die Bebauung Südwesthörn, das Einheimischenmodell, die Bebauung „GruKo“ sowie das Erholungsheim des Bundes.

- Die heutige „Hundewiese“ (Landesgrundstück) werde mit einer öffentliche Grundfläche überplant.
- Im Bereich Südwesthörn habe man für das Einheimischenmodell Bauteppiche und den Straßenverlauf eingearbeitet. Im Einheimischenmodell seien zehn Grundstücke mit jeweils einer Doppelhaushälfte vorgesehen.
- Für das Grundstück Südwesthörn 19 möchte man einen städtebaulichen Bezug zu der Nachbarbebauung herstellen. Man habe zwei Bauteppiche auf dem Grundstück entwickelt, bezugnehmend auf die umliegende Bebauung Südwesthörn.
- Das heutige Bestandsgebäude „GruKo“ sei so städtebaulich nicht mehr gewollt. Somit habe man auf dem Grundstück drei überbaubare Flächen festgesetzt und komme so zu einer aufgelockerten Bebauung.
- Man setze drei Sondergebiete fest: Sondergebiet SO1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gestalte sich analog zum B-Plan 25B. Im SO1-Gebiet werde je Wohngebäude mindestens eine Dauerwohnung gefordert. Je Grundstück werde die Anzahl von Dauerwohnungen auf eine Wohnung und ein Ferienappartement begrenzt. Zudem seien Mindestgrößen je Baugrundstück festgesetzt.
- Das SO2-Gebiet „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ setze u.a. - analog zu dem B-Plan 34A - Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotels, Pensionen) fest. Weiter seien Ferienappartements als gewerblicher Beherbergungsbetrieb zulässig.
- Es werde ein SO3-Gebiet „Erholungsheim des Bundes“ für das Gebäude Bülowallee 4 festgesetzt.

- Weiterhin würden örtliche Bauvorschriften für die Fassaden- und Dachgestaltung festgesetzt.

BG Stange fragt, ob die Mindestgrundstücksgröße aus der textlichen Festsetzung Nr. 8 auf das Einheimischenmodell übertragbar sei. Die Verwaltung erläutert, Festsetzung Nr. 8 sei ausschließlich für Einzelhäuser bestimmt.

RM Wehlage stellt fest, man habe im alten B-Plan für das SO1-Gebiet die Sicherung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung festgeschrieben. Er fragt, wie der Mietwohnraum für das Gebäude „Gruko“ zukünftig gesichert werden solle. Die Verwaltung erläutert, man könne kein Mietgebäude festsetzen. Man werde jedoch – nach aktueller Rechtsprechung des OVG Lüneburg – den Begriff des Dauerwohnraumes eng definieren und diesen an den Lebensmittelpunkt auf Norderney knüpfen. Die Schaffung von Eigentum könne nicht ausgeschlossen werden. Der heute im Bestandsgebäude befindliche Wohnraum werde aufgrund der Erhaltungssatzung auch für die zukünftigen drei Neubauten gefordert.

RM Kiefer fragt, ob die festgesetzte Parkanlage (Flur 8/33) hinter dem Grundstück „Haus Storchenest“ aus dem B-Plan entfallen sei. Die Verwaltung erläutert, man habe das Grundstück lediglich aus dem Änderungsbereich ausgenommen.

RM Kiefer erklärt, dass für das Grundstück Weststrandstraße 5 die GFZ erhöht und eine Zweigeschossigkeit festgesetzt worden sei. Er fragt, ob dies städtebaulich gewollt sei. Die Verwaltung erläutert, das Gebäude sei bestandsorientiert festgesetzt.

RM Kiefer weist darauf hin, Dachgauben und Dacheinschnitte sollten insgesamt nur  $\frac{1}{2}$  Trauflänge ergeben. Die Verwaltung erläutert, man müsse dies in der Gestaltungssatzung ändern. Die Klarstellung werde jedoch mit in den B-Planentwurf aufgenommen.

RM Kiefer fragt, ob Windfänge im Vorgartenbereich errichtet werden können. Die Verwaltung erläutert, dass die Wintergartensatzung für den Änderungsbereich gelte. Falls dies nicht gewollt sei, müsse man die entsprechenden Regelungen der Wintergartensatzung ausschließen.

RM Wehlage fragt, ob man konsequenterweise die Hundewiese aus dem B-Plan herausnehmen solle, um eine Bebauung auch zukünftig zu verhindern. Die Verwaltung erläutert, die Bebauung einer privaten Grünfläche sei auch über eine Ausnahmeregelung nicht möglich. Es müsse in jedem Falle ein Bauleitplanverfahren angestrengt werden, um eine Bebauung zu ermöglichen.

RM Kiefer fragt, ob die überplanten Straßen im Änderungsbereich entwidmet werden müssten. Die Verwaltung erklärt, die Frage werde an die Kämmerei weitergeleitet.

## **Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt bittet um Aufnahme einer Festsetzung bezüglich Dachgauben und –einschnitten. Insgesamt dürfen Dachgauben und Dacheinschnitte  $\frac{1}{2}$  Trauflänge nicht überschreiten. Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit Begründung wird mit den o.g. Änderungen zugestimmt und es wird beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der derzeit gültigen Fassung, für die Dauer eines Monats öffentlich ausulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

7 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Enthaltungen

**TOP 21.      Bebauungsplan Nr. 25 C "Nordhelm Ost"- 2. Änderung      BA 9/2014**  
**a) Beratung und Beschlussfassung über die während der**  
**öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und**  
**Träger der öffentlichen Belange vorgebrachten Stellung-**  
**nahmen**  
**b) Satzungsbeschluss**

Der Tagesordnungspunkt wird von der Tagesordnung gestrichen. Derzeit werde die aktuelle Rechtsprechung in den Entwurf des B-Planes eingearbeitet.

**TOP 22.      Mitteilungen der Verwaltung**

Die Verwaltung berichtet, der Bebauungsplan Nr. 34A „Marienstraße“ sei derzeit in Bearbeitung. Der Landkreis Aurich habe eine Stellungnahme eingereicht, welche gründlich abgearbeitet werden müsse. Die einzelnen Einwendungen des Landkreises arbeite man derzeit ein.

**TOP 23.      Anfragen und Anregungen**

RM Kiefer regt an, man solle in Bauleitplanverfahren frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungen durchführen. Die Verwaltung erläutert, man binde in den Bauleitplanverfahren die Öffentlichkeit am Beginn des Verfahrens ein. Man stehe immer für Fragen im Bauamt zur Verfügung und es bestehe zusätzlich die Möglichkeit, sich im Internet zu informieren.

RM Wehlage erläutert, sobald ein Baugerüst mit einer Plane bespannt sei, käme es vermehrt zu Störungen durch Lärm und zu windbedingten Feuerwehreinsätzen. Die Feuerwehr müsse meist die Plänen zerschneiden, so dass keine weitere Gefahr von den beplanten Gerüsten ausgehe. Die Verwaltung erläutert, der Gerüstbauer berücksichtige die Windlasten der Plane, so dass diese den Wetterbedingungen standhalte.

**TOP 24.      Einwohner- / Einwohnerinnenfragestunde**

Herr Jentsch fragt, ob es eine Pflicht zur Anbringung des Bauschildes an der jeweiligen Baustelle gäbe. Die Verwaltung bejaht dies. Das Bauschild müsse für die Öffentlichkeit sichtbar an der Baustelle/am Bauzaun angebracht werden. Sollte das Bauschild fehlen, werde dies mit einem Ordnungswidrigkeitsverfahren durch den Landkreis geahndet.

Frau Hillmann fragt, wann der B-Plan Nr. 25C öffentlich bekannt gemacht werde. BM Ulrichs erläutert, man werde die aktuelle Rechtsprechung des OVG Lüneburg in den Entwurf des B-Planes einarbeiten und ihn dann in der nächsten öffentlichen Bauausschusssitzung der Öffentlichkeit vorstellen.

Frau Hillmann fragt, ob der Einwender nach abgegebener Stellungnahme bezüglich eines Bebauungsplanes über den Abwägungsvorschlag informiert werde. Die Verwaltung bejaht dies. Nach Beschluss über den Abwägungsvorschlag durch den Bauausschuss werde dieser an den Einwender schriftlich versandt.



Der Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung.

Onnen  
(Stellvertretender Vorsitzender)

Ulrichs  
(Bürgermeister)

Aiche  
(Protokollführer)