

## Protokoll 11/2016-2021

über die Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Tourismus am Mittwoch, dem 14. März 2018 um 19:00 Uhr im Ratssaal der Gemeindeverwaltung Drochtersen, 21706 Drochtersen.

### Anwesend sind :

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 1.  | Bürgermeister                              | Eckhoff, Mike  |
| 2.  | Ausschussvorsitzender                      | Heinsohn, Reiner   |
| 3.  | stellvertretender<br>Ausschussvorsitzender | Hagenah, Marc  |
| 4.  | Ratsmitglied                               | Andreas, Günter (Vertreter für Ratsmitglied Angelika Prott)        |
| 5.  | Ratsmitglied                               | Barwig, Wilfried   |
| 6.  | Ratsmitglied                               | Boehlke, Dr. Albert  |
| 7.  | Ratsmitglied                               | Dieter-Völckers, Peter (Vertreter für Ratsmitglied Hannes Hatecke) |
| 8.  | Ratsmitglied                               | Lessen van, Cornelius  |
| 9.  | Ratsmitglied                               | Schütt, Jens (Vertreter für Ratsmitglied Klaus Tiedemann)          |
| 10. | Ratsmitglied                               | Wrage, Markus  |
| 11. | Allgemeiner Vertreter                      | Krüger, Michael  |
| 12. | Gleichstellungsbeauftragte                 | Brinkmann, Annette   |
| 13. | Verwaltung                                 | Kahl, Andree   |
| 14. | Protokollführung                           | Nolde, Tatjana   |

### Es fehlt/fehlen entschuldigt:

- |     |                               |  |
|-----|-------------------------------|--|
| 15. | Ratsmitglied                  | Hatecke, Hannes (vertreten durch Ratsmitglied Peter Dieter-Völckers) |
| 16. | Ratsmitglied                  | Prott, Angelika (vertreten durch Ratsmitglied Günter Andreas)        |
| 17. | Ratsmitglied                  | Tiedemann, Klaus (vertreten durch Ratsmitglied Jens Schütt)          |
| 18. | ratsfremdes Ausschussmitglied | Meyer, Claas   |
| 19. | ratsfremdes Ausschussmitglied | Witt, Arnd   |

**Ferner waren anwesend:**

- 20. Cappel+ Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH Cappel, Uwe Philipp
- 21. InWis Forschung & Beratung GmbH Krüger-Willim, Carolin
- 22. InWis Forschung & Beratung GmbH Lorenz, Anna

Zu dieser Sitzung wurde ordnungsgemäß eingeladen.

Außerdem nehmen 10 Zuhörer/innen sowie Frau Umland als Pressevertreterin an der Sitzung teil.

**T a g e s o r d n u n g****- Öffentlicher Teil -**

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Ratsmitglieder, Feststellung der Beschlussfähigkeit, der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge sowie Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung
- 2 Unterbrechung der Sitzung zur Einwohnerfragestunde
- 3 Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Tourismus vom 22.01.2018
- 4 Wohnbaulandanalyse „vertiefende Analyse von Wohnbauflächen in Drochtersen“
- 5 Bebauungsplan Nr. 12, 10. Änderung “Drochtersen – Ortskern Südwest und Gemeinbedarfszentrum“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
  - a )Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen (Stellungnahmen)
  - b) Satzungsbeschluss Bebauungsplanänderung
- 6 Strandverordnung der Gemeinde Drochtersen
- 7 Anfragen und Mitteilungen

**T a g e s o r d n u n g s p u n k t e****- Öffentlicher Teil -**

- 1 **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Ratsmitglieder, Feststellung der Beschlussfähigkeit, der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge sowie Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende begrüßt die Anwesenden, eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Tourismus der Gemeinde Drochtersen und stellt die ordnungsgemäße Ladung zur heutigen Sitzung und die anwesenden Ausschussmitglieder fest.

Vom Ausschussvorsitzenden wird die Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Tourismus sowie die Tagesordnung festgestellt. Gegen die Feststellungen des Ausschussvorsitzenden werden keine Einwände erhoben.

## **2      Unterbrechung der Sitzung zur Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Anfragen gestellt.

## **3      Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Tourismus vom 22.01.2018**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde folgender **Beschluss** gefasst:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Tourismus genehmigt das Protokoll über seine Sitzung am 22.01.2018.

### **Abstimmungsergebnis:**

**5 Ja-Stimmen**

**0 Nein-Stimmen**

**4 Stimmenthaltung**

## **4      Wohnbaulandanalyse „vertiefende Analyse von Wohnbauflächen in Drochtersen“**

Frau Lorenz vom Institut InWIS stellt die Ergebnisse der Wohnbaulandanalyse anhand einer PowerPoint-Präsentation (siehe Anlage) vor. Die Analyse wurde im Wesentlichen auf Grundlage statistischer Erhebungen der NBank und NIW (Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung) erstellt. Die NBank geht von einem Bevölkerungsrückgang von 2,27 % und NIW von 0,91 % bis 2025 aus. Im Gemeindegebiet besteht derzeit ein Potenzial von ca. 260 Wohneinheiten (kurz- und langfristig). Frau Lorenz stellt die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt in Drochtersen vor und erläutert daraufhin die Bedarfsermittlung: Anhand des InWIS-Standortrankings wurden die einzelnen potenziellen Wohnbauflächen bewertet. Mit Hilfe der SWAT-Analyse konnten Handlungsempfehlungen auch im Hinblick auf die unterschiedlichen Zielgruppen ausgearbeitet werden. Insbesondere Wohnungen für ältere Jahrgänge werden zukünftig erforderlich sein. Zudem sollte zum Erhalt der Familienfreundlichkeit genügend Bauland für Familien vorhanden sein. Die Gemeinde sollte aber auch den 18- bis 30-jährigen Wohnraum anbieten, um junge Leute und Familien in der Gemeinde zu halten. Das Nachfragepotenzial kann mit Hilfe eines regelmäßigen Monitorings intensiv beobachtet werden. Derzeit wird eine Realisierung von 30-35 Wohneinheiten pro Jahr empfohlen. Das Angebot im Mehrfamilienhaussegment sollte ausgeweitet werden. Drochtersen ist insbesondere für Familien attraktiv und das Angebot an Bauland für EFH sollte als Standortvorteil genutzt werden.

Nach der Vorstellung einer Reihenfolge der Wohnbaulandmobilisierung folgten Fragen aus den Fraktionen:

Das Ausschussglied Cornelius van Lessen möchte wissen, ob in den Bevölkerungsprognosen auch Flüchtlinge einbezogen worden sind. Des Weiteren möchte er wissen, warum es so große Abweichungen bei den Prognosewerten zwischen den beiden Instituten gibt. Frau Krüger erklärt zunächst, dass die Flüchtlingszahlen mit in die Wohnungsbedarfsprognose eingeflossen sind. Da es sich um unterschiedliche Institute handelt, diese mit unterschiedlichen Basisjahren rechnen und abweichende Methoden bei der Berechnung angewendet wurden, sind die Unterschiede vollkommen normal. Wichtig sei nur, dass man regelmäßig ein Monitoring durchführt. Dabei kann deutlich werden, welcher Prognose man als Gemeinde eher nahekommte. Der Autobahnausbau bzw. die Fertigstellung des Autobahnkreuzes wurden bei beiden Instituten nicht berücksichtigt. Ein Monitoring sei auch in dieser Hinsicht wichtig, um rechtzeitig den veränderten Bedarfen gerecht zu werden.

Das Ausschussglied Jens Schütt fragt nach weiteren Differenzierungsmöglichkeiten beim Umsetzungszeitraum. Frau Krüger macht deutlich, dass hier von fünf-Jahresschritten ausgegangen werden kann. Bereits der Zeitraum bis 2025 ist im Wohnungsbau recht kurz.

Das Ausschussmitglied Marc Hagenah möchte wissen, ob das Gutachten als Grundlage für eine Lückenbebauung in Drochtersermoor genutzt werden kann. Der Bürgermeister Mike Eckhoff erklärt, dass die Bebaubarkeit trotz des Gutachtens noch geprüft werden muss.

Das Ausschussmitglied Marcus Wrage verweist auf zukünftige Leerstände, die aufgrund des Wohnungswechsels älterer Personen in kleinere Wohnungen, entstehen. Frau Krüger erklärt, dass diese Leerstände bei der Betrachtung des verfügbaren Wohnungsbestandes berücksichtigt wurden.

Das Ausschussglied Cornelius van Lessen möchte wissen, in wie vielen Bauabschnitten das Baugebiet Triftweg/Grefenstraße-Süd entwickelt werden soll. Frau Lorenz empfiehlt die Umsetzung in min. zwei Bauabschnitten.

Der Bürgermeister Mike Eckhoff bringt zum Ausdruck, dass die Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde durch private Investoren begrüßt wird. Des Weiteren macht er deutlich, dass der Zeithorizont bei der Umsetzung der Baugebiete wichtig ist. Herr Andree Kahl ergänzt, dass die Nachfrage nach Bauland in der Praxis von der theoretischen Annahme abweichen kann. Man muss flexibel reagieren können. Derzeit liegen bereits 80-90 Anfragen für Wohnbaugrundstücke für das gesamte Gemeindegebiet vor.

Herr Eckhoff weist darauf hin, dass sich die Kommunen in einer Konkurrenzsituation befinden. Insofern ist es wichtig, ein breites Wohnraumangebot zu schaffen.

Das Ausschussglied Jens Schütt verdeutlicht, dass alle Ortschaften von Drochtersen gleichermaßen entwickelt werden sollen.

Abschließend erklärt Frau Krüger, auf Anfrage des Ausschussgliedes Cornelius van Lessen, dass auch ein Angebot an preisgünstigen Wohnraum (öffentlich gefördert) wünschenswert ist.

#### Hinweis der Verwaltung:

*Auf Seite 70/71 der Wohnbaulandanalyse erfolgt eine Anpassung des Absatzes zur Baufläche „Am Sportplatz“.*

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde folgender **Beschluss** gefasst:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Tourismus empfiehlt dem Verwaltungsausschuss zu beschließen, die vorliegende Wohnbaulandanalyse „vertiefende Analyse von Wohnbauflächen in Drochtersen“ zur Kenntnis zu nehmen und als Handlungsempfehlung bei der zukünftigen Bauleitplanung zu berücksichtigen bzw. anzuwenden.

#### **Einstimmiger Beschluss.**

**5      Bebauungsplan Nr. 12, 10. Änderung "Drochtersen – Ortskern Südwest und Gemeinbedarfszentrum" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**  
**a ) Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen (Stellungnahmen)**  
**b) Satzungsbeschluss Bebauungsplanänderung**

Herr Cappel stellt anhand einer Präsentation der eingegangenen Stellungnahmen zum Beteiligungsverfahren der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 vor. Es ergeben sich keine Änderungen in der Planung, so dass die vorliegenden Unterlagen als Satzung beschlossen werden können.

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde folgender **Beschluss** gefasst:

Der Ausschuss der Gemeindeentwicklung, Umwelt und Tourismus empfiehlt dem Verwaltungsausschuss und dem Gemeinderat zu beschließen:

- a) Die während der öffentlichen Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) eingegangenen Bedenken und Anregungen (Stellungnahmen) sind gemäß der allen Ratsmitgliedern vorliegenden Vorlage unter Beachtung der getroffenen Abwägung zu berücksichtigen bzw. zurückzuweisen und in den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, 10. Änderung "Drochtersen – Ortskern Südwest und Gemeinbedarfszentrum" einzuarbeiten.

**Einstimmiger Beschluss.**

- b) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12, 10. Änderung "Drochtersen – Ortskern Südwest und Gemeinbedarfszentrum" mit der Begründung wird angenommen und der Bebauungsplans Nr. 12, 10. Änderung "Drochtersen – Ortskern Südwest und Gemeinbedarfszentrum" bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 (nebst Begründung) mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung wird als Satzung (§10 BauGB) beschlossen.

**Einstimmiger Beschluss.**

**6      Strandverordnung der Gemeinde Drochtersen**

Der Bürgermeister Mike Eckhoff regt an, über die Inhalte der aktuellen Strandverordnung zu diskutieren. Auf Antrag der FWG sollte über die Anleinpflcht von Hunden nachgedacht werden, da befürchtet wird, dass Touristen durch die freilaufenden Hunde verschreckt würden. Herr Eckhoff informiert, dass aufgrund der zukünftigen Ausweisung der Außendeichsflächen zum Naturschutzgebiet grundsätzlicher Leinenzwang für Hunde gelten wird. Es wird ggf. möglich sein, für den Strandbereich eine Freistellung zu erhalten. Es wird noch in Erfahrung gebracht, in wie fern Jagdgebiete im Naturschutzbereich betroffen sein werden.

Nach einer intensiven Diskussion sind sich die Fraktionen darüber einig, dass eine aussagekräftige, einfache Beschilderung an den Deichtreppen angebracht werden soll. Abfallbehälter, Pfosten und Schilder sollen überall einheitlich werden. Des Weiteren soll die Strandverordnung folgendermaßen angepasst werden:

- § 1 (3) Geltungsbereich 01.01.-31.12.
- § 2 (1) 09-20 Uhr wird gestrichen
- § 2 (2) Auf dem Zugangssteg zum Anleger und auf dem Anleger selbst ist das Mitführen von Hunden untersagt.
- § 2 (4) Der Hund/Die Hunde sind angeleint in den Hundestrandbereich zu führen, nicht jedoch über die Flächen des Sandstrandbereichs rechts vom Anleger.
- § 3 (1) bleibt unverändert

Die Verordnung soll als Neufassung beschlossen werden.

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde folgender **Beschluss** gefasst:

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Tourismus empfiehlt dem Verwaltungsausschuss und dem Gemeinderat zu beschließen, die Strandverordnung gemäß der Zusammenfassung des Bürgermeisters zu ändern.

### **Einstimmiger Beschluss.**

## **7 Anfragen und Mitteilungen**

### **7.1 Anfragen**

#### **7.1.1 Jahresrechnung 2017**

Auf Anfrage von dem Fraktionsvorsitzenden Cornelius van Lessen erklärt der Bürgermeister Mike Eckhoff, dass noch keine Aussagen zur Jahresrechnung 2017 gemacht werden können.

### **7.2 Mitteilungen**

Es liegen keine Mitteilungen vor.

---

(Ausschussvorsitzender)

---

(Bürgermeister)

---

(Protokollführerin)