

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses Detern (BP-D-01-2022) am Donnerstag, 10.02.2022, Gästehaus, Alte Heerstraße 6, 26847 Detern-Velde.

Beginn: 09:30 Uhr, Ende: 14:10 Uhr

**Anwesenheit:**

**Vorsitzende/r**

Herr Carsten Jütting

**Mitglieder**

Herr Folkmar Hinrichs

Herr Ralf Meyer

Herr Friedrich Möller

Herr Christian Tuitjer

Herr Eike Weerts

**Von der Verwaltung**

Herr Christoph Busboom

Frau Birgit Struckholt

Frau Traute Wykhoff

**Tagesordnung:**

**Öffentlicher Teil**

1. **Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**
2. **Feststellung der Tagesordnung**
3. **Beratung und Beschlussempfehlung über die Stellungnahme zu einem Bauantrag DS-D-17-0019**
4. **Beratung und Beschlussempfehlung über die Erweiterung des Satzungsbereiches Alte Heerstraße DS-D-17-0030**
5. **Beratung und Beschlussempfehlung über ein Bauvorhaben "Zum See" DS-D-17-0027**
6. **Kenntnisnahme Informationen Jahresbauprogramm 2023: Förderung kommunaler Verkehrsvorhaben NGVFG IV-D-17-0031**
7. **Beratung und Beschlussempfehlung über die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufrechtes; Ankauf einer Geh-/Radwegeparzelle DS-D-17-0021**
8. **Beratung und Beschlussempfehlung über einen Antrag auf Einzäunung einer Hundewiese DS-D-17-0023**
9. **Erörterung Oberflächenentwässerung/Kanalisation DS-D-17-0032**
10. **Erörterung Verkauf des gemeindeeigenen Grundstücks im Bebauungsplan „Zum Krummwall“ DS-D-17-0034**

11. Sachstand Fahrradweg entlang der Westerlandstraße DS-D-17-0033
12. Sachstand Fußweg entlang der Westerlandstraße
13. Sachstand Sanierung Branneweg
14. Sachstand Trappenweg
15. Sachstand Sanierung Schulstraße (Deternerlehe)
16. Sachstand Parkplatz Kindergarten
17. Sachstand Ausbau Kindergarten
18. Sachstand Sanierung Alte Schule
19. Anträge und Anfragen
20. Bereisung verschiedener Örtlichkeiten

### Zu den Tagesordnungspunkten:

#### Öffentlicher Teil

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Vorsitzenden Jütting begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

2. Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Fassung einstimmig festgestellt.

3. Beratung und Beschlussempfehlung über die Stellungnahme zu einem Bauantrag DS-D-17-0019

Der Verwaltung liegt ein Bauantrag auf Neubau eines Wohngebäudes mit 3 Wohneinheiten und Nebengebäude an der Alten Heerstraße vor.

Die Gemeinde Detern hat eine Stellungnahme abzugeben und über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu entscheiden.

Das Grundstück liegt teilweise im Geltungsbereich einer Satzung gemäß § 34 BauGB (Innenbereichssatzung) Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Gulfhöfe, die die dörflichen Character in diesem Bereich prägen. Seitens der Verwaltung wird angeregt den Standort des Carport zu verändern um die Sicht auf den dahinter liegenden Gulfhof nicht zu behindern (Beeinträchtigung Ortsbild).

Herr Loerts als Bauherr und Herr Stind als bauausführende Firma erläutern das Vorhaben.

Nach Diskussion trifft der Fachausschuss die einstimmige Beschlussempfehlung das gemeindliche Einvernehmen zu der beantragten Baumaßnahme zu erteilen.

4. Beratung und Beschlussempfehlung über die Erweiterung des Satzungsbereiches Alte Heerstraße DS-D-17-0030

Bereits in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 24.03.2021 war die weitere bauliche Entwicklung im Bereich der Alten Heerstraße, Dorfstraße und von-Glan-Str.

Beratungsgegenstand. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich voranzutreiben, sollte der gesamte Bereich betrachtet werden und gegebenenfalls ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden.

Der Antragsteller bittet darum über seinen Antrag zu entscheiden.

Der Fachausschuss trifft die einstimmige Beschlussempfehlung, für die Flurstücke 63/6, 62, und 59/7 der Flur 8 Gemarkung Velde den Bereich der Satzung zu erweitern bzw. einen Bebauungsplan aufzustellen um diesen Bereich einer Wohnbebauung zuzuführen.

Die Kosten für die Baureifmachung der Flächen hat der Antragsteller zu übernehmen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Problematik des dort aufgestellten Storchennestes angesprochen. EWS sollte hinterfragt werden, ob für die Errichtung von Storchennestern Genehmigungen erforderlich sind. Die Verwaltung wird beauftragt dies zu klären.

5. Beratung und Beschlussempfehlung über ein Bauvorhaben "Zum See" DS-D-17-0027

Die Beratung und Beschlussfassung über den Antrag wird einstimmig zurückgestellt.

Die Ausschussmitglieder halten an der Entscheidung fest für das gesamte Areal (inclusive des Seegrundstückes) einen Ideenwettbewerb auszuschreiben um für dieses Grundstück eine bestmögliche Nutzung zu erreichen.

Gemeindedirektor Busboom erläutert den Anwesenden, dass er bereits mit der Architektenkammer Kontakt aufgenommen hat.

6. Kenntnisnahme Informationen Jahresbauprogramm 2023: Förderung kommunaler Verkehrsvorhaben NGVFG IV-D-17-0031

Die Ausschussmitglieder nehmen das Schreiben der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bezüglich der Voraussetzungen und Meldefristen für Anmeldungen in das Jahresbauprogramm 2023 zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden entsprechend NGVFG zur Kenntnis.

Die Voraussetzungen für eine Anmeldung sind dem Schreiben ebenfalls beigefügt.

Es wird diskutiert, ob die Schulstraße für das Förderprogramm angemeldet werden könnte.

7. Beratung und Beschlussempfehlung über die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufrechtes; Ankauf einer Geh-/Radwegeparzelle DS-D-17-0021

Der Fachausschuss trifft die einstimmige Beschlussempfehlung zur Bereinigung der Grundstücksverhältnisse das Grundstück Gemarkung Detern, Flur 7, Flurstück 98/19 zur Größe von 9m<sup>2</sup> zu erwerben.

Weiterhin wird vom Fachausschuss zum Beschluss empfohlen, das gemeindliche Vorkaufrecht bei einer Veräußerung des Grundstückes Gemarkung Detern, Flur 7, Flurstück 98/20 nicht auszuüben.

Die Realisierung eines Fußweges an dieser Stelle ist nicht erforderlich.

8. Beratung und Beschlussempfehlung über einen Antrag auf Einzäunung einer

### Hundewiese DS-D-17-0023

Der Verwaltung liegt der Antrag einer Einwohnerin auf Errichtung einer eingezäunten Hundewiese vor. Das Antragsschreiben ist der Drucksache beigelegt. Der Fachausschuss empfiehlt einstimmig dem Antrag nicht stattzugeben.

### 9. Erörterung Oberflächenentwässerung/Kanalisation DS-D-17-0032

Die Situation bezüglich der Oberflächenentwässerung im Bereich des Ortskerns Detern und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Detern-Schule ist unzureichend. Die Situation wird insbesondere bei der Beurteilung der gesicherten Erschließung für Bauvorhaben in diesem Bereich immer wieder problematisch.

Für das Bauvorhaben Ecke Raiffeisenstraße/Kampstraße wurde mit dem Landkreis Leer (Untere Wasserbehörde; Deichbehörde) ein Kompromiss erarbeitet. Die deichbehördliche Genehmigung zur Herstellung einer Regenwasserablaufleitung durch den Polderdeich liegt den Ausschussmitgliedern in Kopie vor. Eine Schlussabnahme unter Einbindung des Leda-Jümme-Verbandes, der Gemeinde und der Deichbehörde muss noch vom Bauherrn beantragt werden.

Weiterhin fand im Jahre 2017 eine Überarbeitung des Oberflächenentwässerungskonzeptes durch das Ingenieurbüro Thalen Consult statt. Die Ergebnisse der Untersuchung und der vorgeschlagenen Ergebnisse zur Verbesserung der Situation liegen den Ausschussmitgliedern in Kartenform vor.

Die Bauamtsleiterin Frau Struckholt schlägt vor, das Ingenieurbüro einzuladen, damit das Büro den Ratsmitgliedern den Sachverhalt erläutern kann.

Eine Drucksache konnte verwaltungsseitig nicht erarbeitet werden, da die Stelle im technischen Bauamt zurzeit nicht besetzt ist.

### 10. Erörterung Verkauf des gemeindeeigenen Grundstücks im Bebauungsplan „Zum Krummwall“ DS-D-17-0034

Der Fachausschuss empfiehlt einstimmig, das Grundstück Gemarkung Velde, Flur 18, Flurstück 10 an die Cordes/Stratmann GmbH zu veräußern.

Dabei soll der Wert des Grundstückes unter Berücksichtigung der haushaltsrechtlichen Vorschriften ermittelt werden. Es ist mindestens ein Preis in Höhe von 6,-€/m<sup>2</sup> ( 15% des Bodenrichtwertes 40,-€) zu erzielen.

In den Vertragsverhandlungen mit der Cordes/Stratmann GmbH ist darauf hinzuwirken, dass Vergabekriterien für einen Teil der zu veräußernden Fläche (im Verhältnis zur von der Gemeinde Detern abgegebenen Fläche) Bestandteil des Erschließungsvertrages werden.

Grundstückskaufvertragsentwurf und der städtebauliche Vertrag/Erschließungsvertrag sind den Gremien wieder zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

### 11. Sachstand Fahrradweg entlang der Westerlandstraße DS-D-17-0033

Der Fuß- und Radweg entlang der Westerlandstraße befindet sich im Eigentum des Landes Niedersachsen. Daher wird sich die Verwaltung zeitnah mit der Straßenmeisterei in Leer zur Behebung der festgestellten Schäden in Verbindung

setzen. In diesem Zuge wird auch die notwendige Bordsteinabsenkung beim Edeka-Markt.

12. Sachstand Fußweg entlang der Westerlandstraße

In diesem Bereich gibt es erhebliche Straßenschäden. Hierzu wird die Zusammenarbeit mit dem Straßenbauamt des Landkreises gesucht.

13. Sachstand Sanierung Branneweg

Es wird berichtet, dass in der Sitzung des Gemeinderates Nortmoor heute Abend die Fa. InfraCrete ihr Sanierungsmodell vorstellt. Eine Teilnahme an der Sitzung wird gerne gesehen. Ggfs. kann das Modell für den Branneweg eine Alternative sein.

14. Sachstand Trappenweg

Christoph Busboom berichtet, dass er hierzu mit dem Landkreis bezüglich Unterstützungen im Kontakt stehe.

15. Sachstand Sanierung Schulstraße (Deternerlehe)

Die Thematik Ausbau oder Sanierung der Schulstraße wird seit Jahren in den Gremien der Gemeinde Detern diskutiert.

Durch Bescheid vom 07.01.2002 ist der Ausbau der Schulstraße in Deternerlehe in das Mehrjahresprogramm nach § 5 GVFG aufgenommen worden. Der Rat der Gemeinde Detern hat in seiner Sitzung am 27.10.2014 beschlossen, auf den Ausbau der Schulstraße nach den Förderrichtlinien des NGVFG (5,50 m breiter Fahrbahnausbau) zu verzichten.

Dies ist der Niedersächsischen Landesbehörde so mitgeteilt worden.

Dies Kriterium gilt unverändert für Maßnahmen die das Land gem. NGVFG fördert. Daher wird seitens der Ausschussmitglieder eine erneute Anmeldung der Schulstraße in das Förderprogramm nicht befürwortet.

Bezüglich des Ausbaus lediglich von der Ecke Wiesenweg bis Ecke Südgeorgsfehner Straße wird auf die juristische Beurteilung von Rechtsanwalt Dr. Halter verwiesen. Beitragsrechtlich würde es sich um einen Teilstreckenausbau handeln (wenn alle weiteren Voraussetzungen für eine beitragspflichtige Maßnahme vorliegen). Der beitragsfähige Aufwand wäre auf alle Anlieger der Schulstraße zu verteilen.

16. Sachstand Parkplatz Kindergarten

Der Sachstand wird im Zuge der Bereisung erörtert.

17. Sachstand Ausbau Kindergarten

Der Sachstand wird im Zuge der Bereisung erörtert.

18. Sachstand Sanierung Alte Schule

Der Sachstand wird im Zuge der Bereisung erörtert.

## 19. Anträge und Anfragen

Gemeindedirektor Busboom berichtet über einen Antrag auf Ankauf einer Teilfläche des Tennisplatzes in Detern. Das Areal liegt bereits seit langem brach und wird nicht mehr unterhalten.

Der Antrag wird erstmal zurückgestellt um das Bebauungsplanverfahren „Zum Krummwall“ nicht zu verzögern. Der Antragsteller wird entsprechend informiert.

## 20. Bereisung verschiedener Örtlichkeiten

- **Graben am Warf:** Auf dem Grundstück der Gemeinde Detern, Gemarkung Velde, Flur 10, Flurstück 169 befinden sich beidseitig des Weges Entwässerungsgräben. Der an die Wohnbebauung „Am Warf 10a-10c“ angrenzende Graben ist zugewuchert und führt dazu, dass die Wälle nicht gepflegt werden können und die Zäune der angrenzenden Bebauung nicht feststehen. Es wird vorgeschlagen, den Graben zu verrohren und die Entwässerung dann auf den gegenüberliegenden Graben zu führen. Hierzu ist ein Termin mit der Unteren Wasserbehörden sowie der Sielacht zu vereinbaren, um zu klären, ob dies möglich ist.
- **Verkehrssituation Westerlandstraße:** In dem Bereich Westerlandstraße 27 (Apotheke) bis Westerlandstraße 35 (Bank) gibt es eine innere Erschließung für die anliegenden Bebauung. Die Fläche wurde im Bebauungsplan hierfür ausgewiesen. Es handelt sich nicht um eine öffentliche und gewidmete Straße. Laut eines Anwohners ist die aus seiner Sicht nicht eindeutige Verkehrssituation dafür verantwortlich, dass sich in diesem Bereich ein Unfall ereignet hat. Die Verwaltung hat deshalb entsprechende Gespräche sowohl mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises geführt. Diese haben beide erklärt, dass hier das „Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme“ gilt. Eine Beschilderung im Rahmen der Straßenverkehrsordnung kann hier nicht erfolgen, da es sich nicht um eine (gewidmete) Straße handelt. Der Ausschuss besichtigt die Situation nochmals vor Ort, sieht aber keine Möglichkeiten bzw. Notwendigkeiten von baulichen Maßnahmen, um die Situation zu verändern.
- **Parkplatz Kindergarten, Mühlenstraße 22:** Auf der rechten Seite des Parkstreifens haben sich die Randsteine zum Teil gelöst bzw. stehen hoch. Eine Dringlichkeit der Maßnahme wird nicht gesehen.
- **Ausbau Kindergarten Dachgeschoss:** die Fluchtwegetreppe ist fertiggestellt. Die Anlage wird Vorort besichtigt.
- Der Ausschuss besichtigt die Baumaßnahme der „**Alten Schule**“. Die Baumaßnahme wird sehr positiv gesehen.
- **Umgestaltung Bahnübergang:** Der Bahnübergang im Bereich der Denkmalstraße/Schneiderweg/Okko-Tom-Brook-Straße wird seitens der Bahn umgestaltet, um eine bessere Verkehrssicherheit zu erreichen. In diesem Zuge müssen mehrere Bäume gefällt werden. Die Kompensation erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Gemeinde Detern. Unter anderem wird die Grünfläche zwischen der Denkmalstraße und dem Haus Breslauer Straße 2 durch zusätzliche

Anpflanzen zur Aufenthaltsfläche aufgewertet. Der sich auf dieser Fläche befindliche Fußweg wird in diesem Zuge entfernt. Der Ausschuss nimmt die Maßnahme positiv zur Kenntnis.

- Ein Anwohner des Hinterloogswegs hat den Antrag gestellt, im Kreuzungsbereich **Hinterloogswegs/Graf-Egge-Straße** einen Verkehrsspiegel anzubringen. Der Bauausschuss sieht ebenfalls die Notwendigkeit, da die Sicht sehr eingeschränkt ist. Da es sich bei der Graf-Egge-Straße um eine Kreisstraße handelt, soll entsprechend Kontakt mit dem Landkreis aufgenommen werden.
- Der Anwohner des Grundstücks **Schulstraße/Brannweg** beantragt die Entfernung zweier großer Erlen. Die Untere Naturschutzbehörde würde dem zustimmen, sofern eine Ersatzpflanzung am Brannweg erfolgt. Dies wird vom Ausschuss nicht befürwortet, da der Brannweg bereits jetzt u.a. durch die Baumwurzeln stark beschädigt ist, soll nicht durch weitere Anpflanzungen die Situation weiter verschärft werden. Der Antrag auf Entfernung der Bäume soll aber abgelehnt werden, da es sich um gesunde Bäume handelt und dies eine Vorbildwirkung für weitere Anträge hat.
- Der Grundstückseigentümer des Flurstückes Detern, Gemarkung Detern, Flur 2, Flurstücksnummer 146/3 (**Schulstraße/Nähe Einmündungsbereich Mittelweg**) moniert, dass im Straßenrandbereich ohne Absprache seitens der Gemeinde Bäume gepflanzt wurden. Die Bäume sollen umgepflanzt werden, da sie eine eventuelle zukünftige Zufahrt zu Baugrundstücken erheblich behindern. Entsprechende Ersatzstandorte sind zu suchen.
- Kreuzungssituation Schillerstraße/Friesenstraße: Um das Sichtfeld zu verbessern, soll gffs. ein Rückschnitt der Hecke erfolgen. Eine wesentliche Gefährdungslage wird aber nicht gesehen.

Vorsitzender

Gemeindedirektor

Protokollführer

---

[Jütting]

[Busboom]

[Struckholt/Wykhoff]