

## **Protokoll**

## **Gemeinde Filsum**

über die Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses (BPU-F-03-2022) am Mittwoch, 01.06.2022, Samtgemeindeverwaltung, Rathausring 8-12, 26849 Filsum.

Beginn: 17:00 Uhr, Ende: 18:10 Uhr

### **Anwesenheit:**

#### **Vorsitzende/r**

Herr Bernhard Gathen

#### **Mitglieder**

Herr Holger Browarny

Frau Erika Focken

Herr Gert Hicken

Frau Insa Jelden-Garrelts

Herr Rainer Jürgens

Frau Gesa Zimmermann

#### **Beratendes Mitglied**

Herr Renke Gastmann

#### **Von der Verwaltung**

Herr Christoph Busboom

Frau Traute Wykhoff

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil**

1. **Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit**
2. **Feststellung der Tagesordnung**
3. **Genehmigung des Protokolls vom 17.03.2022**
4. **Beratung und Beschlussempfehlung über den Erlass zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts DS-F-17-0040**
5. **Beratung und Beschlussempfehlung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu einem Bauantrag DS-F-17-0039**
6. **Beratung und Beschlussempfehlung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens DS-F-17-0041**
7. **Beratung und Beschlussempfehlung über den Erwerb eines Grundstückes DS-F-17-0037**
8. **Anträge und Anfragen**

**Zu den Tagesordnungspunkten:**

## Öffentlicher Teil

### 1. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Vorsitzender Gathen stellt die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit fest.

### 2. Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Fassung einstimmig festgestellt.

### 3. Genehmigung des Protokolls vom 17.03.2022

Das Protokoll der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 17.03.2022 wird einstimmig genehmigt.

### 4. Beratung und Beschlussempfehlung über den Erlass zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts DS-F-17-0040

In seiner Sitzung am 17.03.2022 hatte der Ausschuss angeregt zu prüfen, ob der Erlass einer Satzung zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 BauGB für den Bereich Ecke Osterende und Leeraner Straße in Betracht kommen könnte.

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht.

Die Gemeinde zieht eine städtebauliche Maßnahme dann in Betracht, wenn ihre Absicht zur Durchführung soweit verdichtet ist, dass bei vernünftiger Betrachtung der Grunderwerb zur Sicherung der für die Entwicklung benötigten Flächen einzuleiten ist. Die Maßnahme muss also ernsthaft beabsichtigt und nicht nur unverbindlich in Erwägung gezogen sein. Die Gemeinde muss ihre städtebaulichen Absichten im Beschluss über die Vorkaufssatzung zum Ausdruck bringen. Sie kann hierbei auf anderen informelle Planbeschlüsse insbesondere auf städtebauliche Rahmenplanungen verweisen. Der Einsatz der Satzung für eine rein vorsorgliche Bodenbevorratung völlig unabhängig von konkreten planerischen Zielen ist unzulässig.

Die Gemeinde Filsum hat in ihrer Ratssitzung am 12.10.2021 und 11.05.2022 den Beschluss gefasst, den hier zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 11 Filsum-Ladengebiet zu ändern (Verlegung Graben; Schaffung der planerischen Voraussetzungen für den Ostfrieslandmarkt und Reduzierung der Anzahl der Vollgeschosse). Für die Fläche des hier in Rede stehenden Grundstückes sind jedoch noch keine weiteren städtebaulichen Maßnahmen konkretisiert worden. Auch hängen die weiteren Planungen von der Realisierung des Ostfrieslandmarktes ab.

Die Zielsetzung der Vorkaufssatzungen besteht darin, mittels Grunderwerb durch die Gemeinde die Realisierung von Bebauungsplänen und städtebaulichen Maßnahmen zu sichern. Die Anwendung dieser Instrumente ist in der Regel sehr kostenintensiv. Vor Erlass einer Vorkaufssatzung ist daher unter Einschaltung der Kämmerei zu klären ob Gelder für den Einsatz des Vorkaufsrechts bereitstehen oder bereitgestellt werden können.

Die Planungen für den Haushalt der Gemeinde Filsum für das Jahr 2022 sehen keine Mittel für den Erwerb von bebauten Grundstücken vor. Für den Erwerb eines bebauten Grundstückes hätte die Gemeinde Filsum eine Fremdfinanzierung in Anspruch nehmen müssen. Bevor eine Investition gemäß § 12 KomHVO im Haushaltsplan berücksichtigt wird, sind je nach Höhe des Invests ein Wirtschaftlichkeitsvergleich oder eine Folgekostenrechnung durchzuführen.

Die Haushaltssatzung für das Jahr 2022 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.05.2022 beschlossen.

Für eine Ausübung von Vorkaufsrechten bei Erlass einer entsprechenden Satzung stehen zumindest für das Haushaltsjahr 2022 keine Mittel zur Verfügung.

Der Sachverhalt wird im Ausschuss diskutiert.

Seitens der Ausschussmitglieder wird angeregt, die Beratung und Beschlussfassung über diesen Tagesordnungspunkt zurückzustellen.

5. Beratung und Beschlussempfehlung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu einem Bauantrag DS-F-17-0039

Bei diesem Tagesordnungspunkt befindet sich Ratsherr Hicken im Interessenwiderstreit und verlässt den Sitzungsraum.

Der Verwaltung liegt ein Bauantrag über den Abbruch und den Neubau eines Geräteschuppens im Bereich der Busboomsfehner Straße vor.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Filsum.

Der Fachausschuss empfiehlt einstimmig zum Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zu dem beantragten Vorhaben zu erteilen.

Über die Zulässigkeit des Vorhabens wird im bauaufsichtlichen Verfahren vom Landkreis Leer entschieden.

6. Beratung und Beschlussempfehlung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens DS-F-17-0041

Der Verwaltung liegt ein Bauantrag über die Errichtung eines Güllehochbehälters mit Zeltdach und einer Festmistplatte in der Bahnhofstraße in Filsum vor.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB der Gemeinde Filsum.

Der Fachausschuss empfiehlt einstimmig zum Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zu dem beantragten Vorhaben zu erteilen.

Über die Zulässigkeit des Vorhabens wird im bauaufsichtlichen Verfahren vom Landkreis Leer entschieden.

7. Beratung und Beschlussempfehlung über den Erwerb eines Grundstückes DS-F-17-0037

Mit Grundstücksvertragsangebot vom 17.01.2022 hatten die Eigentümer des Grundstückes Ecke Deterner Straße/Leeraner Straße der Gemeinde Filsum das

Grundstück zum Kauf angeboten.

Die Planungen zur Ausweisung eines Sondergebietes für den Einzelhandel zur Ansiedlung eines Supermarktes verfestigen sich.

Der Vorhabenträger ist daran interessiert das Grundstück nunmehr zu erwerben und hat sich zum Erwerb des Grundstückes schriftlich bereit erklärt.

Die Eigentümer des Grundstückes beabsichtigen allerdings nur einen Verkauf des Grundstückes an die Gemeinde Filsum.

Es sind Mittel für Ankauf und Verkauf im Haushalt der Gemeinde Filsum veranschlagt worden. Dadurch kann auf eine Kreditaufnahme, die den Ergebnishaushalt der Gemeinde Filsum u.a. durch Zinsaufwendungen belasten würden, vermieden werden.

Daher ist eine zeitnahe Weiterveräußerung des Grundstückes an den Investor erforderlich.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss trifft die einstimmige Beschlussempfehlung, das Grundstück Gemarkung Filsum Flur 35 Flurstück 29 zur Größe von 7.387 m<sup>2</sup> zu erwerben und gleichzeitig an den Investor des Supermarktes weiter zu veräußern.

Insoweit ist die Formulierung des Tagesordnungspunktes anzupassen.

#### 8. Anträge und Anfragen

Die Bauarbeiten an der Leitungstrasse BorWin5 werden in Kürze beginnen.

Ratsherr Gastmann weist auf Entwässerungsprobleme im Bereich des Houkweges hin. Hier sollte dringend Abhilfe geschaffen werden.

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Protokollführer

\_\_\_\_\_  
[Gathen]

\_\_\_\_\_  
[Busboom]

\_\_\_\_\_  
[Wykhoff]