

Protokoll

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2016/2021 am **Dienstag, dem 27.02.2018, um 18:00 Uhr**, in der Mensa der Astrid-Lindgren-Schule, Hohenacker 14, Edeweicht.

Teilnehmer:

Vorsitzende

Heidi Exner

Mitglieder des Ausschusses

Jörg Brunßen

Christian Eiskamp

Kirsten Oltmer

Vertretung für Herrn Gundolf Oetje

Knut Bekaam

Freia Taeger

Vertretung für Herrn Theodor Vehndel

Wolfgang Krüger

Rolf Kaptein

Uwe Heiderich-Willmer

Vertretung für Herrn Hergen Erhardt

Grundmandatar

Thomas Apitzsch

Michael Krause

Von der Verwaltung

Petra Lausch

Bürgermeisterin

Rolf Torkel

FBL Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung, allgemeiner Vertreter der Bürgermeisterin

Reiner Knorr

SGL Bauverwaltung

Stefan Luebeck

B.A., zugleich als Protokollführer

Gäste

Rita Abel

NWP Planungsgesellschaft mbH, nur zu TOP 7

TAGESORDNUNG

A. Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
3. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 15.01.2018
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Einwohnerfragestunde
6. Siedlungsentwicklung in Osterscheps;
Beratung eines Aufstellungsbeschlusses
Vorlage: 2018/FB III/2658
7. Bebauungsplan Nr. 191 "Feuerwehr" in Friedrichsfehn/Kleefeld;
Erweiterung des Plangebietes und Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen

- Vorlage: 2018/FB III/2659
8. Überprüfung der Festsetzungen hinsichtlich der Höchstzahl der zulässigen Wohnugen in Wohngebäuden
Vorlage: 2018/FB III/2660
 9. Außenbereichssatzung am Kavallerieweg - Stellungnahme der Stadt Oldenburg
Vorlage: 2018/FB III/2665
 10. Anfragen und Hinweise
 - 10.1. Wildes Müllablegen an öffentlich zugänglichen Plätzen
 11. Einwohnerfragestunde
 12. Schließung der Sitzung

TOP 1:

Eröffnung der Sitzung

Vorsitzende Exner eröffnet um 18.00 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

TOP 2:

Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Vorsitzende Exner stellt fest, dass aufgrund der ordnungsgemäßen Ladung die Mitglieder des Ausschusses bzw. deren Vertreter anwesend sind und die Beschlussfähigkeit damit gegeben ist. Die Tagesordnung wird festgestellt.

TOP 3:

Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 15.01.2018

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 15.01.2018 wird einstimmig genehmigt.

TOP 4:

Mitteilungen der Bürgermeisterin

Geplanter Neubau einer Höchstspannungsleitung 380 kV der TenneT TSO GmbH von Conneforde über Cloppenburg nach Merzen; Durchführung von faunistischen Kartierungsarbeiten im Rahmen der Vorplanung des Planfeststellungsverfahrens

Die TenneT TSO GmbH weist darauf hin, dass zur Vorbereitung des Planfeststellungsverfahrens zum **Neubau einer Höchstspannungsleitung 380 kV der TenneT TSO GmbH von Conneforde über Cloppenburg nach Merzen** in den kommenden Monaten zur punktgenauen Erfassung der faunistischen Bestände Kartierungsarbeiten zu Brutvögeln, Fledermäusen, Haselmäusen, Xylobionten Käfern, Reptilien, Libellen und Amphibien durchgeführt werden.

Die betroffenen Gebiete werden nur kurzzeitig betreten. Geräte werden nicht eingesetzt. Die Berechtigung zur Durchführung solcher Vorarbeiten ergibt sich aus § 44 des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG).

Tag des offenen Denkmals 2018

Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz wird auch in diesem Jahr einen Tag des offenen Denkmals veranstalten. Bundesweit wurde hierfür in diesem Jahr der 09.09.2018 festgelegt. Das Motto soll lauten „Entdecken, was uns verbindet“. Interessierte Eigentümer von Baudenkmalen können sich beim Landkreis Ammerland - Untere Denkmalschutzbehörde - oder direkt bei der Stiftung Denkmalschutz hierüber näher informieren.

TOP 5: Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 6: Siedlungsentwicklung in Osterscheps; Beratung eines Aufstellungsbeschlusses Vorlage: 2018/FB III/2658

SGL Knorr erläutert anhand der Beschlussvorlage den Beratungsstand zur Siedlungsentwicklung in Osterscheps. Mit Verweis auf die bisher geführten Diskussionen und das kontroverse Meinungsbild innerhalb der politischen Fraktionen und der Einwohnerschaft Osterscheps stellt er den Geltungsbereich für eine Siedlungsentwicklung an der Kreisstraße Lindendamm vor.

RH Krüger erklärt, dass sich in einer Unterschriftensammlung über 400 Einwohnerinnen und Einwohner Osterscheps für eine Siedlungsentwicklung der Ortschaft ausgesprochen haben. Die Ausweisung eines Baugebiets am Lindendamm ermöglicht eine Entwicklung, wenn auch nur in einem zurückhaltenden Rahmen. Anhand dieses Gebiets wird sich bei der Vermarktung der Grundstücke auch die allgemeine Nachfrage an Baugrundstücken in Osterscheps erkennen lassen. RH Krüger hält die vorgestellte Ausweisung für ein sachgerechtes Mittel zur Entwicklung und Sicherung der Ortschaft, welches nach seinem Dafürhalten jedoch nur ein Zwischenschritt für weitere Baulandausweisungen innerhalb Osterscheps sein kann.

RH Kaptein schließt sich den Ausführungen an und hebt hervor, dass die Siedlungsentwicklung in Osterscheps zeitnah erfolgen muss. Eine weiterhin anhaltende Stagnation würde sich negativ auf die Ortschaft auswirken. Bezogen auf die negativen Effekte weist RH Krüger auf die demographische Entwicklung des Ortes hin.

In der anschließenden Aussprache wird von allen Ausschussmitgliedern bzw. deren Stellvertretern einhellig herausgestellt, dass die vorgestellte Ausweisung eines neuen Baugebiets, erschlossen über die Kreisstraße Lindendamm, eine verträgliche Entwicklung Osterscheps gewährleistet, an deren Vermarktung auch der weiterführende Bedarf in der Ortschaft abgesehen werden kann. Seitens RH Apitzsch wird in diesem

Zusammenhang herausgestellt, dass diese Fläche auch von ihrer ökologischen und kulturhistorischen Bedeutung her eine Umgestaltung zu einer Wohnbaufläche zulässt. Auf der Fläche an der Grundschule in Osterscheps lassen sich noch heute die ursprünglichen Entwicklungen der Bauernschaft erkennen und es sind auch noch Wallhecken dort vorhanden, welche der früheren Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstammen. Dies gilt es möglichst lange zu erhalten. Ferner sollte die Fläche zwischen der Grundschule und dem Siedlungsbereich der aktiven Landwirtschaft nicht entzogen werden. Auch vergleichsweise kleine Flächen stellen für kleinere landwirtschaftliche Betriebe einen erheblichen wirtschaftlichen Wert dar. Insofern ist der Eingriff durch eine Entwicklung der Fläche an der Kreisstraße vergleichsweise gering. RH Heiderich-Willmer bekräftigt die Richtigkeit der vorangegangenen Ausführungen von RH Apitzsch und erklärt, dass die Fläche am Lindendamm auch von ihrem Bewuchs her eine geringere ökologische Wertigkeit aufweise. Da die Natur sich jedoch auch hier stetig entwickelt, sollte auf einen adäquaten Ausgleich Wert gelegt werden.

Von RH Brunßen ergeht der Hinweis, dass die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehenden Baugrundstücke primär der Deckung der Nachfrage von Bürgerinnen und Bürgern aus Osterscheps dienen sollten. Im Hinblick auf die aktuell voll ausgelastete Kindertagesstätte in Osterscheps schlägt er vor, dass mit der Vermarktung der dann neuen Grundstücke erst begonnen werden soll, nachdem ein entsprechendes Kindertagesstättenkonzept vorliegt. So könne abgesehen werden, ob der durch neue Familien hinzukommende Bedarf an Betreuungsangeboten auch tatsächlich abgedeckt werden kann. Da dieses Konzept im Laufe des Jahres 2018 noch erstellt werden soll, werde das formelle Verfahren der Bauleitplanung ohnehin erst anschließend beendet werden.

BMin Lausch weist bezüglich des Kindertagesstättenkonzeptes darauf hin, dass es ohne Frage wünschenswert wäre, wenn man den Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder konkret benennen könne. Da die Belastung der sozialen Infrastruktur nicht nur durch neu ausgewiesene Bauplätze, sondern durch eine Vielzahl an Faktoren bedingt ist, wird das gewünschte Konzept diesen Anspruch nicht erfüllen können. Von daher sollte die Siedlungsentwicklung nicht allein von einem solchen Konzept abhängig gemacht werden. RF Taeger ergänzt diese Ausführungen dahingehend, dass das erwähnte Konzept aufzeigen soll, in welchen Bereichen der Kinderbetreuung eine Entwicklung stattfinden soll und ggf. auch muss. Diese Frage steht jedoch nur begrenzt in einem Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung in Edewecht.

Es schließt sich ein Meinungsaustausch über die Inhalte eines Kindertagesstättenkonzeptes und deren Relevanz für die künftige bauleitplanerische Tätigkeit der Gemeinde Edewecht an. Bezogen auf die zu beratende Bauleitplanung kommt man zu dem Ergebnis, dass mit dieser auch ohne das diskutierte Konzept begonnen werden soll. Es ergeht daher folgender

Beschlussvorschlag:

*Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der Anlage Nr. 1 zum Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 12.09.2017 ergebenden Bereich eine 15. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt und der Bebauungsplan Nr. 194 aufgestellt werden. (Anmerkung: vgl. auch **Anlage Nr. 1** dieses Protokolls)*

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Vorentwürfe zu erarbeiten. Diese werden zur Vorbereitung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur nächsten Sitzung des Bauausschusses zur Beratung vorgelegt.

- einstimmig -

TOP 7:

Bebauungsplan Nr. 191 "Feuerwehr" in Friedrichsfehn/Kleefeld; Erweiterung des Plangebietes und Ausweisung von Gewerbe- und Mischge- bietsflächen

Vorlage: 2018/FB III/2659

SGL Knorr leitet anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein. Anschließend trägt Frau Abel, NWP Planungsgesellschaft mbH, anhand der als **Anlage Nr. 2** beigefügten Präsentation vor. Neben dem zukünftigen Plangebiet mit den verschiedenen Nutzungen und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird von Frau Abel auch die verkehrliche Erschließung des Gebiets, über welche dann auch der zukünftige Standort des Feuerwehrgerätehauses erfolgen würde, eingehend erläutert. Bezüglich der Erschließung des Gebiets trägt FBL Torkel ergänzend vor, dass die in der Präsentation gezeigten Darstellungen noch nicht verbindlich sind, da noch nicht abschließend mit allen betroffenen Flächeneigentümern die Planung abgestimmt werden konnte.

RH Bekaun erkundigt sich bezüglich der dargestellten Erschließungsvarianten, ob auch eine direkte Verbindung der Straßen im Plangebiet geprüft wurde. Frau Abel erklärt, dass eine solche Variante nicht in die nähere Planung einbezogen wurde, da in den vorgestellten Konzepten der Verkehr der gewerblichen Nutzungen in jedem Fall zur Landesstraße geführt würde. SGL Knorr ergänzt, dass die vorgestellten Varianten gewährleisten, dass der intensivere gewerbliche Verkehr so aus der schutzbedürftigeren Mischgebietsnutzung herausgehalten würde. Dieser Vorteil würde bei einer Verbindung der Straßen nicht mehr gegeben sein.

Außerdem stellt RH Bekaun fest, dass für die notwendige Errichtung der Linksabbiegespur auf der Landesstraße acht Eichen beseitigt werden müssen. Er erkundigt sich, ob man hierfür als besondere Kompensationsmaßnahme festlegen kann, dass als Ersatz für diese auch Eichen mit einem größeren Stammumfang gepflanzt werden. SGL Knorr erklärt, dass die Kompensation dieser Bäume im freien Ermessen der Gemeinde Edewecht erfolgen kann, also auch die Pflanzung von Gehölzen mit einem vorab bestimmten Entwicklungsstand denkbar ist. Vorsitzende Exner erinnert in diesem Zusammenhang an die Darstellungen der Kompensation für die Erschließungsplanung im Zuge der bisherigen Planung für den Standort des Feuerwehrgerätehauses, wo die Kompensation über den Umfang der jeweils zu beseitigenden Bäume bemessen wurde (Vorlage Nr. 2017/FB III/2582).

RF Taeger hinterfragt, ob die Planungen, vor allem die Entwicklung der Gewerbegebiete, negative Auswirkungen auf die bereits vorhandene Wohnbebauung auf dieser Fläche haben kann. Frau Abel führt hierzu aus, dass die im Plangebiet befindliche Wohnbebauung innerhalb der Mischgebietsflächen bestehen. Sie genießen Bestandsschutz und die Verträglichkeit bezüglich der Schallimmissionen wird innerhalb eines noch zu erstellenden Lärmgutachtens überprüft.

RH Heiderich-Willmer erklärt, dass die Kompensation der Bäume längs der Landesstraße nicht routinemäßig abgearbeitet werden dürfe. Die Beseitigung von acht Gehölzen der dort befindlichen Qualität stellt seiner Ansicht nach einen massiven Eingriff in das Schutzgut Natur- und Landschaft dar. SGL Knorr bestätigt, dass es sich um einen erheblichen Eingriff handelt und die Form einer adäquaten Kompensation durch die Gemeinde selbst festgelegt werden kann. Er weist in diesem Zusammenhang aber auch darauf hin, dass in der vorangegangenen Planung für die einzelne Zufahrt des Feuerwehrgerätehauses bereits sechs Bäume hätten gefällt werden müssen.

Abschließend wird von RH Aitzsch gefragt, wer die Kosten für die Herstellung der Linksabbiegespur auf einer Fläche des Landes Niedersachsen trägt und ob bekannt sei, wie die weiteren Pläne der Firma Emil Hilgen für ihren Standort im Zentrum Friedrichsfehns sind. FBL Torkel erklärt bezüglich der Kosten, dass diese nicht vom Land Niedersachsen getragen werden. Da hier allerdings auch private Flächen erschlossen werden, werden die Kosten anteilig von den Profitierenden übernommen. Zum derzeitigen Planungsstand kann die Aufteilung jedoch noch nicht genau berechnet werden. BMin Lausch antwortet zu den weiteren Planungen der Firma, dass diese nicht abschließend bekannt seien. Allerdings ist auf der Gewerbefläche der Firma Hilgen auch die Errichtung einer Firmentankstelle vorgesehen, von der man sich allein schon eine Entlastung für den Ortskern Friedrichsfehns verspricht.

Nach erfolgter Aussprache ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

1. *Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der **Anlage Nr. 3** zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses am 27.02.2018 eine 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt und der Bebauungsplan Nr. 195 aufgestellt werden.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der sich aus der **Anlage Nr. 2** zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses am 27.02.2018 ergebenden Vorwürfe die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen zu unterrichten sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planungen berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls von den Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.*

- einstimmig -

TOP 8:

Überprüfung der Festsetzungen hinsichtlich der Höchstzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Vorlage: 2018/FB III/2660

Nachdem Herr Lübeck kurz entsprechend der Beschlussvorlage in die Thematik einführt, trägt er anhand der als **Anlage 4** angefügten Präsentation vor.

In der anschließenden Aussprache begrüßen die Ausschussmitglieder ausdrücklich die Möglichkeit, innenverdichtende Bebauung durch eine Veränderung von Festsetzungen in Bebauungsplänen zuzulassen. RH Krüger hebt hervor, dass solche Veränderungen entsprechend der jeweiligen Siedlung im Einzelfall zu planen und zu erarbeiten wären.

Von RH Eiskamp wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die Außengestaltung größerer Gebäude kritisch betrachtet werde. Sofern ein Festsetzungskatalog einer bestehenden Siedlung geöffnet werden würde, sollte darauf geachtet werden, dass das Siedlungsbild durch ggf. neu hinzutretende Gebäude nicht beeinträchtigt werden kann. BMin Lausch erklärt, dass in solchen Fällen die Unterstützung durch ein Planungsbüro unablässig ist und auch diese Thematik bedacht werden könne.

Sodann ergeht folgender

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, welche Siedlungen sich für eine Innenverdichtung durch Veränderung der bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anbieten. Anhand einer beispielhaften Darstellung eines Gebiets werden die Optionen neuer Regelungsinhalte und die draus resultierenden Veränderungen innerhalb des Gebiets aufgezeigt. Die Ergebnisse sind dann zur weiteren Beratung dem Bauausschuss vorzulegen.

- einstimmig -

TOP 9:

Außenbereichssatzung am Kavallerieweg - Stellungnahme der Stadt Oldenburg

Vorlage: 2018/FB III/2665

SGL Knorr berichtet entsprechend der Vorlage.

Im Anschluss wird von RH Apitzsch erklärt, dass eine bauliche Entwicklung am Kavallerieweg nach seinem Dafürhalten nicht erfolgen sollte.

- Bericht zur Kenntnis genommen -

TOP 10:

Anfragen und Hinweise

TOP 10.1:

Wildes Müllablegen an öffentlich zugänglichen Plätzen

RH Brunßen teilt mit, dass ihm an verschiedenen frei zugänglichen Flächen aufgefallen sei, dass dort wiederkehrend illegal Hausmüll abgestellt werde. Er erkundigt sich, ob das Ordnungsamt der Verwaltung in dieser Sache effektivere Schritte einleiten könne.

BMin Lausch antwortet hierauf, dass die Abfallbeseitigung inklusive der Ahndung illegal abgeladener Abfälle in der Zuständigkeit des Landkreises Ammerland liegt. Innerhalb der Gemeinde sind mehrere Stellen bekannt, an denen es wiederholt zu Verstößen dieser Art komme. Wird dies festgestellt, leitet die Verwaltung dies an die zuständige Stelle weiter. Eine Rückverfolgung der Abfallbeseitigung gestaltet sich zumeist schwierig, da nur selten von den Abfällen auf den Verursacher geschlossen werden könne.

TOP 11:
Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 12:
Schließung der Sitzung

Mit einem Dank für die rege Beteiligung an der Sitzung schließt Vorsitzende Exner die Sitzung des Bauausschusses um 20:10 Uhr und wünscht allen Anwesenden einen guten Heimweg.

Vorsitzende

Bürgermeisterin

Protokollführer