

## **Protokoll**

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2016/2021 am **Dienstag, dem 14.08.2018, um 18:00 Uhr**, in der Mensa der Astrid-Lindgren-Schule, Hohenacker 14, Edeweicht.

### Hinweis:

Die „in rot und durchgestrichenen“ Änderungen in TOP 8 und TOP 14.4 beruhen auf den in TOP 3 der Sitzung des Bauausschusses am 11.09.2018 bekannt gegebenen Berichtigungen.

### Teilnehmer:

#### **Vorsitzender**

Gundolf Oetje

Stellvertreter für die Vorsitzende Heidi Exner

#### **Mitglieder des Ausschusses**

Hergen Erhardt

Knut Bekaam

Theodor Vehndel

bis TOP 8

Dirk von Aschwege

Vertreter für Gundolf Oetje ab TOP 4

Jörg Brunßen

Christian Eiskamp

Arno Frahmann

Vertreter für Gundolf Oetje bis TOP 4

Rolf Kaptein

Wolfgang Krüger

Freia Taeger

Vertreterin für Theodor Vehndel ab TOP 8

#### **Grundmandatar**

Thomas Apitzsch

Michael Krause

#### **Von der Verwaltung**

Jens Büsselmann

Dipl.-Ing.- zu TOP 8

Reiner Knorr

Sachgebietsleiter Bauverwaltung (SGL)

Angelika Lange

Protokollführerin

Petra Lausch

Bürgermeisterin - bis TOP 10

Rolf Torkel

Fachbereichsleiter III - Gemeindeentwicklung und  
Wirtschaftsförderung (FBL)

#### **Gäste**

Dipl.-Ing. Gabriele Groffmann

Planungsbüro NWP - zu TOP 8

Dipl.-Ing. Diedrich Janssen

Planungsbüro NWP - zu TOP 7

Dipl.-Ing. Ralf Pröpper

RP Schalltechnik - zu TOP 6

### **TAGESORDNUNG**

#### A. Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
3. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am

08.05.2018

4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Einwohnerfragestunde
- 5.1. Bürgerdialog Stromnetz
- 5.2. VW-Treffen
6. EU- Umgebungslärmrichtlinie  
Lärmaktionsplan - Entwurf  
Vorlage: 2018/B III/2777
7. Ortsbildanalyse;  
Ergebnisbericht des beauftragten Planungsbüro NWP, Oldenburg  
Vorlage: 2018/B III/2778
8. Planung zur Gestaltung des Außenbereiches vor dem Rathaus  
Vorlage: 2018/B III/2764
9. Verbesserung der Verkehrssituation beim Schul- und Kindergartenstandort Friedrichsfehn;  
Durchführung einer 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Bring- und Holzone"  
Vorlage: 2018/B III/2779
10. Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Hauptstraße 123;  
Durchführungsvertrag und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 2018/B III/2780
11. 15. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 194 "Lindendamm" in Osterscheps;  
Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Vorlage: 2018/B III/2781
12. Durchführung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 am Verbindungsweg in Friedrichsfehn  
Vorlage: 2018/B III/2784
13. Bebauungsplan Nr. 105 A (einfacher Bebauungsplan) "Zur Turnhalle" in Husbäke im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB;  
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses  
Vorlage: 2018/B III/2785
14. Anfragen und Hinweise
- 14.1. Erdarbeiten Baugrundstücke Friedrichsfehn
- 14.2. Photovoltaikanlagen auf dem neuen VfL-Heim
- 14.3. Schadenmelder
- 14.4. Zustand der L 829
- 14.5. Ärztliche Versorgung in Edeweicht
- 14.6. Sandweg Fintlandstraße/Krummer Kamp
- 14.7. Außentoiletten Rathaus
15. Einwohnerfragestunde
- 15.1. Eingangsbereich Rathaus
- 15.2. Baugebiet Lindendamm
16. Schließung der Sitzung

### **TOP 1:**

#### **Eröffnung der Sitzung**

Stv. Vorsitzender Oetje eröffnet um 18.00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

### **TOP 2:**

#### **Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**

Stv. Vorsitzender Oetje stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde und der Bauausschuss beschlussfähig ist. Auf Antrag des RH Erhardt wird einstimmig beschlossen, die Tagesordnung um einen nichtöffentlichen Teil zu erweitern.

### **TOP 3:**

#### **Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 08.05.2018**

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

### **TOP 4:**

#### **Mitteilungen der Bürgermeisterin**

Die Mitteilungen der Bürgermeisterin sind diesem Protokoll als Anlage Nr. 1 beigelegt.

### **TOP 5:**

#### **Einwohnerfragestunde**

#### **TOP 5.1:**

##### **Bürgerdialog Stromnetz**

Auf Nachfrage einer Einwohnerin zur diesbezüglichen Mitteilung der Bürgermeisterin unter TOP 4 wird verwaltungsseits erläutert, das Bürgergespräch mit Bundesminister Altmair am 16.08.2018 in Cloppenburg beginne bereits um 16.45 Uhr mit einem Empfang. Für 19.00 Uhr sei sodann die offizielle Info-Veranstaltung angesetzt. Der Ablaufplan der Veranstaltung sei im Übrigen im Internet abrufbar.

#### **TOP 5.2:**

##### **VW-Treffen**

Auf eine weitere Nachfrage der Einwohnerin wird verwaltungsseits zugesichert, zu klären, ob der Landkreis oder die Gemeinde Edewecht für die Einhaltung der Lärmschutzrichtlinien zuständig sei. Für künftige derartige Veranstaltungen werde auf die Einhaltung der Lärmwerte hingewiesen.

**TOP 6:**  
**EU- Umgebungslärmrichtlinie**  
**Lärmaktionsplan - Entwurf**  
**Vorlage: 2018/B III/2777**

Dipl.-Ing. Pröpper vom Büro RP Schalltechnik erläutert anhand einer Präsentation (Anlage Nr. 2 zu diesem Protokoll) die rechtlichen Grundlagen, die Vorgehensweise und Ergebnisse der Analyse.

Auf RH Brunßens Nachfragen erläutert SGL Knorr, auch die Verwaltung sei überrascht, dass die Hauptstraße ab der Kreuzung Oldenburger Straße in südlicher Richtung nicht einschlägig lärmbelastet sei. Aufgrund der vorliegenden Zahlen sei aber keine andere Interpretation möglich.

Auf BMin Lauschs Nachfrage erläutert Dipl.-Ing. Pröpper, aufgrund des vorliegenden Lärmaktionsplanes könne die Gemeinde die Landesregierung zukünftig auf konkret erforderliche Sanierungsmaßnahmen an den Landesstraßen hinweisen.

Grundmandatar Apitzsch begrüßt, dass im Entwurf kurzfristige Maßnahmen wie z. B. die Ausweitung des ÖPNV und die Optimierung der Rad- und Fußwege benannt werden.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem VA folgenden

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Die Gemeinde Edewecht erarbeitet eine Lärmaktionsplanung im Sinne des § 47 d BImSchG.*
- 2. Die Öffentlichkeit soll zum Entwurf der in der Sitzung des Bauausschusses am 14. August 2018 gehört werden. Hierzu wird der Entwurf für die Dauer eines Monats im Rathaus der Gemeinde Edewecht zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wird in der Nordwest-Zeitung, sowie durch Aushang im Rathaus und auf der Homepage der Gemeinde Edewecht eine Woche vor Beginn hingewiesen.*
- 3. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Stellungnahmen der fachlich berührten Stellen eingeholt.*
- 4. Die Öffentlichkeit erhält die Möglichkeit der Mitwirkung an der Lärmaktionsplanung. Es können Stellungnahmen und Hinweise zur Planung innerhalb der öffentlichen Auslegung bei der Gemeinde Edewecht eingereicht oder zur Niederschrift aufgegeben werden. Die Möglichkeit besteht nach Abschluss der Auslegung weiterhin für die Dauer von zwei Wochen. Auf diese Möglichkeit ist vor Beginn der Auslegung hinzuweisen.*

- einstimmig -

## **TOP 7:**

### **Ortsbildanalyse;**

### **Ergebnisbericht des beauftragten Planungsbüro NWP, Oldenburg**

**Vorlage: 2018/B III/2778**

Herr Dipl.-Ing. Janssen vom Planungsbüro NWP erläutert anhand einer Präsentation (Anlage Nr. 3 zu diesem Protokoll) Entstehung und Ergebnisse des Gutachtens. Besonders deutlich wird hierbei, dass an der Ortsdurchfahrt Edeweicht zwar nur vier Baudenkmäler vorhanden seien, jedoch eine Vielzahl von Gebäuden einen ortsbildprägenden Charakter in ein- bis zweigeschossiger Klinkerbauweise aufwiesen.

Aus seiner Sicht könne man aus den vorzufindenden Qualitäten die Anforderungen für eine Gestaltungssatzung ableiten. Für eine Erhaltungssatzung reichten die vorhandenen Gebäudequalitäten dagegen nicht. Sinnvoller Weise sollte der Fokus hierbei zunächst auf Mindestvoraussetzungen wie Dachform, Fassaden, Materialien und Freiflächen gelegt werden. Detailreichere Festsetzungen könnten dann mit zunehmender Erfahrung eingepflegt werden.

Für neue Baugebiete wären jeweils bereits bei der Aufstellung der Bebauungspläne Gestaltungsrichtlinien festzusetzen. Von daher seien Neubaugebiete thematisch von der Erarbeitung einer Gestaltungssatzung zu trennen.

In der Aussprache entwickelt sich eine umfassende Debatte über den räumlichen Umfang und zeitlichen Ablauf eines Erarbeitungsprozesses. Insbesondere wird betont, dass es idealerweise im Ergebnis Aussagen für das gesamte Gemeindegebiet geben sollte.

In diesem Zusammenhang wird von Seiten Dipl.-Ing. Janssens und der Verwaltung dargelegt, dass für die Dörfer über den Prozess der Dorfentwicklung bereits gestalterische Grundaussagen getroffen worden seien bzw. für die Dorfregion Edeweicht-Ort ausstünden. Hierauf sollten die Gremien bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne konsequent zurückgreifen.

Hinsichtlich einer generellen Ausarbeitung einer Gestaltungssatzung für das gesamte Gemeindegebiet sei zu bedenken, dass hierfür ebenfalls eine detaillierte Analyse der Ortsbilder nötig wäre. Von daher sollte man zunächst mit der Ortsdurchfahrt Edeweicht beginnen, um hier zeitnah zu Ergebnissen zu kommen. Eventuell für andere Ortsdurchfahrten geeignete Inhalte könnten dann ggfs. entsprechend übertragen werden. Das Planungsbüro NWP könne aufgrund der jetzigen Erkenntnisse zu einer der nächsten Sitzungen weitere Vorschläge für die Ortsdurchfahrt von Edeweicht einschl. Oldenburger Straße erarbeiten, die dann diskutiert werden können.

Abschließend verliest stv. Vorsitzender Oetje den aus der Diskussion entwickelten Beschlussvorschlag und stellt ihn zur Abstimmung.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem VA folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

1. *Für die Gemeinde Edewecht soll basierend auf den Ergebnissen aus der Sitzung des Bauausschusses am 14.08.2018 eine Baugestaltungssatzung erarbeitet werden.*
2. *Bei der Erarbeitung sind übergreifende Aspekte (Überprüfung der Bebauungs- und Nutzungsdichte) zu berücksichtigen.*
3. *Begonnen wird mit der Ortsdurchfahrt Edewecht einschl. Oldenburger Straße.*
4. *Für zukünftige Baugebiete werden die einschlägigen Instrumente des Baugesetzbuches ausgeschöpft.*

- einstimmig -

### **TOP 8:**

#### **Planung zur Gestaltung des Außenbereiches vor dem Rathaus**

**Vorlage: 2018/B III/2764**

Dipl.-Ing. Groffmann vom Planungsbüro NWP erläutert zunächst die Planungen anhand einer Präsentation (Anlage Nr. 4 zu diesem Protokoll).

In der anschließenden Diskussion erläutert sie auf RH Bekaans Nachfrage, statt der Betonmauern seien auch Glaselemente möglich, ihrer Auffassung nach seien Glaselemente jedoch aufgrund der Schrägen, der Anbringung von Handläufen und der nicht vorhandenen Multifunktionalität (bieten keine Sitzflächen, LED-Beleuchtung kann nicht integriert werden) gegenüber den Betonmauern deutlich nachteiliger. BMin Lausch verweist ergänzend auf die höhere Vandalismusanfälligkeit von Glaselementen, verbunden mit höheren Folgekosten bei Schäden. RH von Aschwege betont, Glaselemente machten nur einen guten Eindruck, so lange sie sauber seien. Insofern verursachten sie einen hohen Pflegeaufwand.

RH Bekaan regt an, die Pflasterung des Eingangsbereiches **nicht** mit großen, **sondern mit kleineren** Platten, idealerweise aus Naturstein, die zudem mit den gleichen Klinkern wie auf dem Marktplatz bebändert werden, zu gestalten, um so einen fließenden Übergang vom Marktplatz zum Rathaus zu schaffen. In diesem Zusammenhang bittet er um Auskunft, wie sich der Unterbau von Natursteinen zu dem von Betonsteinen unterscheidet und um Erarbeitung eines Kostenvergleichs bei großen und kleinen Betonsteinen.

Zu Betonsteinen gibt er zudem zu bedenken, dass diese aufgrund der Einfärbung im Verlaufe der Zeit durchaus farblichen Veränderungen unterlägen, Naturstein seine Farbe jedoch nicht verändere.

Dipl.-Ing. Groffmann erläutert hierzu, auf einigen Skizzen seien die Fugen der Pflasterung zu stark eingezeichnet. Die Pflasterung solle jedoch im Prinzip fugenlos sein und somit einen homogenen Platz ergeben, der durch schlichte Großzügigkeit besteche. Die Unterkonstruktion sei im Übrigen unabhängig vom gewählten Pflasterstein nahezu gleich.

Vorteil der Natursteine sei, dass diese sowohl für die Fläche als auch für die Treppe aus dem gleichen Block gebrochen würden und somit im Farbton identisch seien. Bei Betonsteinen, die gefärbt würden, sei ein einheitlicher Farbton für unterschiedliche Größen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erreichen. Ihrer Preisermittlung läge im Übrigen ein günstiger Betonstein im gewünschten großen Format zu Grunde, kleinere Steine würden im Verhältnis günstiger, jedoch sei auch die Farbgebung ein Kostenfaktor. Hochwertigere Betonsteine lägen preislich in etwa im Bereich von

Naturstein. Zudem würden Betonsteine in den geplanten großen Maßen speziell hergestellt. Eine ggfs. notwendige Nachbestellung in absolut gleicher Qualität sei daher ausgeschlossen. Die der Planung zu Grunde gelegten Natursteine, Basalt, Basalit oder Granulit, kämen im Übrigen aus China, Laos oder Vietnam.

Aufgrund verschiedener Einlassung des RH Eiskamp bittet BMin Lausch Dipl.-Ing. Groffmann, bis zur nächsten Sitzung des Bauausschusses am 11.09.2018 Preiskalkulationen je qm sowohl für große und kleine Betonsteine als auch für große und kleine Natursteine einschließlich Unterbau vorzulegen.

Grundmandatar Apitzsch bittet in diesem Zusammenhang, die Zertifizierung der Natursteine als „fair gehandelt“ und „ohne Kinderarbeit“ nachzuweisen. Dies sagt Dipl.-Ing. Groffmann zu.

Zu den Bepflanzungsvorschlägen merken die RH´en Erhardt und Apitzsch an, diese solle sich an dem Konzept zur Straßenbeetbepflanzung im Gemeindegebiet orientieren. Die Rücksichtnahme auf die Planungen des Architekten des Rathausumbaus, das Gebäude durch einen kleinen „Überbau“ im untersten Bereich des Gebäudes schwebend erscheinen zu lassen, sei ihrer Meinung nach gegenüber einer freundlichen und einladenden Bepflanzung nachrangig zu bewerten.

Aufgrund der noch fehlenden Bemusterung schlägt RH Bekaam vor, die Entscheidung über diesen Punkt auf die nächste Sitzung des Bauausschusses zu vertagen. RH Brunßen ergänzt diesen Antrag mit der Bitte um einen neuen Vorschlag zur Bepflanzung.

Hierzu erläutert Dipl.-Ing. Büsselmann, beim Bau selber gäbe es derzeit weitere Verzögerungen, so dass eine Verschiebung der Entscheidung um rd. vier Wochen keine eklatanten Auswirkungen nach sich zöge.

Dem Antrag auf Verschiebung der Entscheidung unter Anpassung der Bepflanzungsvorschläge auf die nächste Sitzung des Bauausschusses am 11.09.2018 wird sodann vom Bauausschuss zugestimmt.

- zurückgestellt -

#### **TOP 9:**

**Verbesserung der Verkehrssituation beim Schul- und Kindergartenstandort Friedrichsfehn;**

**Durchführung einer 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Bring- und Holzzone"**

**Vorlage: 2018/B III/2779**

Nach einer Erläuterung der Beschlussvorlage durch FBL Torkel und SGL Knorr, in der auch die Bedeutung der Fläche als Rettungsweg hervorgehoben wird, empfindet RH Krüger die vorgestellten Planungen als nachvollziehbar, aber nicht optimal, da aus den vorgesehenen Parkplätzen nur rückwärts und somit hemmend für den fließenden Verkehr ausgeparkt werden könne.

Hierzu merkt FBL Torkel an, es handele sich heute um grundsätzliche Überlegungen. Details zur Ausführung könnten später erörtert werden.

RH Erhardt bedauert, dass solche Maßnahmen überhaupt notwendig seien, weil Eltern in ihrer Übervorsorglichkeit Kinder nicht mehr selbständig zur Schule kommen ließen.

RH Brunßen und RH Taeger stimmen dem im Grunde zu. Leider habe die Vergangenheit aber gezeigt, dass diese Eltern konstruktiven Vorschlägen nicht zugänglich seien, weshalb nun zum Schutz der Verkehrsteilnehmer, insbesondere der Kinder, zum Schutz der betroffenen Anwohner und nicht zuletzt zur Gewährleistung freier Rettungswege eben solche drastischen Maßnahmen unumgänglich seien.

BMin Lausch ergänzt, auch der involvierte Verkehrsplaner habe deutlich gemacht, die Infrastruktur des ehemals als reines Wohngebiet konzipierten Gebietes sei den Anforderungen in keiner Weise mehr gerecht. Ein Zugang zu den öffentlichen Einrichtungen über eine Hauptverkehrsstraße (Dorfstraße) sei unumgänglich.

Auf RH Erhardts Einwand, eine Lösung nur im Südwesten des Gebietes reiche seiner Ansicht nicht aus, die Probleme zu lösen, erläutert FBL Torkel, die Prüfung weiterer verkehrslenkender Maßnahmen, bspw. der Einrichtung von Einbahnstraßen, würde selbstverständlich weiter verfolgt.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem VA folgenden

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zurzeit geltenden Fassung soll für den gekennzeichneten Bereich (Anlage Nr. 5 zum Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 14.08.2018) die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchzuführen.*
- 3. Bezüglich des Kaufvertrages über das Grundstück „Dorfstraße 28“ Flurstücke 41/37 und 45/8 der Flur 28, Vertrag Nr. 645 der Urkundenrolle für 2018 des Bezirkes des Oberlandesgerichts Oldenburg, übt die Gemeinde Edewecht während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung das Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zur Schaffung einer öffentlichen „Hol- und Bringzone“ für die Grund- und Oberschule Friedrichsfehn aus.*

- einstimmig -

#### **TOP 10:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Hauptstraße 123;  
Durchführungsvertrag und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 2018/B III/2780**

Nach einer einführenden Erläuterung der Beschlussvorlage durch SGL Knorr bittet RH Krüger, im Durchführungsvertrag klarzustellen, dass die Umsetzung des Vorhabens nur dann möglich ist, wenn die geforderten Gutachten zu Verkehrs-/

Gewerbelärm und zur Regelung der Oberflächenentwässerung zu positiven Ergebnissen kommen.

RH Eiskamp bewertet die über das grds. Maß hinaus gewährte Bebaubarkeit des Grundstücks ohne Einforderung eines Infrastrukturbeitrages negativ und regt an, im Ausgleich hierzu auf die Mietpreise derart Einfluss zu nehmen, dass diese der Erreichung des Ziels, mehr bezahlbaren Wohnraum im Gemeindegebiet vorzuhalten, dienen. Anderenfalls befürchtet er, einen Präzedenzfall für weitere auf Profit ausgerichtete Investitionen zu schaffen. Zudem empfindet er den Abstand des obersten Gebäudes zum Kindergarten als zu gering und die 2½-Geschossigkeit als nicht ortsbildprägend. Weiterhin bedauert er, dass der ehemalige KIK-Markt nicht so instand gehalten wurde, dass eine Nachnutzung in Frage gekommen wäre.

Auch RH Brunßen könnte sich im Gegenzug zu den Zugeständnissen der Gemeinde an den Investor eine Einigung über die Höhe der Mietpreise vorstellen. Grundsätzlich begrüßt er jedoch das Vorhaben, da hierdurch der Süden Edewechts deutlich aufgewertet werde. Dieser Teil des Ortes bedürfe dringend weiterer Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung, da anderenfalls ein Abhängen dieses Bereichs von den Entwicklungen des nördlichen Bereichs zu befürchten sei.

Hierzu merkt BMin Lausch an, von einem Präzedenzfall könne nicht die Rede sein. Zu ähnlichen Vorhaben sei auch in der Vergangenheit über die Veränderungen von Festsetzungen von Bebauungsplänen diskutiert worden, wenn diese hinsichtlich einer sinnvollen städtebaulichen Weiterentwicklung angezeigt waren. FBL Torkel ergänzt, für eine Einflussnahme auf die Mietpreishöhe durch die Gemeinde fehle es an rechtlichen Möglichkeiten. Dies sei nur bei einer Eigenvermarktung durch die Gemeinde denkbar.

RH Krüger betont, die o. g. Punkte seien seines Erachtens heute nicht mehr diskussionswürdig, weil sich sonst die Gemeinde nach bereits lange anhaltenden und einvernehmlichen Verhandlungen mit dem Investor unglaublich machen würde. Hierin unterstützt ihn RH Kaptein und gibt seiner Freude darüber Ausdruck, dass sich der Ort überhaupt weiter entwickle. Im Übrigen würden sich Mieten in der Regel von selbst regulieren, wenn genügend Wohnraum angeboten werde. Mieten stiegen naturgemäß dann, wenn kein ausreichendes Angebot bestehe.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem VA folgenden

**Beschlussvorschlag:**

*Dem in der Sitzung des Bauausschusses am 14.08.2018 vorgelegten Entwurf des Durchführungsvertrages für die Errichtung von drei Mehrparteienhäusern mit Tiefgarage und Nebengebäuden (drei Module mit insgesamt 27 Wohnungen) wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger, der von Kottwitz VPA GmbH, Hamburg, einen entsprechenden Vertrag abzuschließen.*

*Die Verwaltung wird weiter beauftragt, auf Grundlage der in der Sitzung des Bauausschusses am 14.08.2018 vorgelegten Planung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße 123“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auszuarbeiten und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Mit der öffentlichen Auslegung ist die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und*

*sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu verbinden.*

- mehrheitlich -

Ja 6 Nein 2 Enthaltung 1

#### **TOP 11:**

**15. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 194  
"Lindendamm" in Osterscheps;  
Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Vorlage: 2018/B III/2781**

Nach Erläuterung der Berichtsvorlage durch SGL Knorr bittet RH Brunßen, die Chance, Bauland an der Holtanger Straße zu entwickeln, in der nächsten Sitzung des Bauausschusses zu beraten, um so schnellstmöglich Bauplätze bereitstellen zu können.

RH Erhardt befürchtet, die in den Stellungnahmen geforderten Maßnahmen ließen die Erschließung des Baugebiets „Lindendamm“ unwirtschaftlich werden und spricht sich ebenfalls dafür aus, die genannten Möglichkeiten an der Holtanger Straße vorrangig zu prüfen.

RH Kaptein bittet, die mutmaßlichen Kosten „im fünfstelligen Bereich“ für die archäologischen Untersuchungen vorab möglichst genau zu ermitteln, da bei zu hohen Kosten sonst zeitnah vom Rücktrittsrecht vom Grunderwerb Gebrauch gemacht werden müsse. Zudem sei bei archäologischen Funden mit erheblichen Zeitverzögerungen zu rechnen.

Hierzu merkt FBL Torkel an, der Kaufvertrag sei abweichend vom Beschluss nicht mit einem dreimonatigen, sondern mit einem sechsmonatigen Rücktrittsrecht geschlossen worden. Dieser Zeitrahmen reiche aus, eine Kosten-/Nutzenabwägung durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise sei sodann vom VA zu begleiten und zu entscheiden.

Abschließend wird der

- Bericht zur Kenntnis genommen -

#### **TOP 12:**

**Durchführung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 am  
Verbindungsweg in Friedrichsfehn  
Vorlage: 2018/B III/2784**

Nach kurzer Erläuterung der Beschlussvorlage durch SGL Knorr unterbreitet der Bauausschuss dem VA ohne weitere Aussprache folgenden

#### **Beschlussvorschlag:**

*1. Für den sich aus der Anlage Nr. 6 des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 14.08.2018 ergebenden Bereich soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 durchgeführt werden.*

2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage eines entsprechenden Planentwurfs die öffentliche Auslegung zu Plan und Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die öffentliche Auslegung ist mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Belange durch die Planung berührt werden, zu verbinden.

- einstimmig -

### **TOP 13:**

**Bebauungsplan Nr. 105 A (einfacher Bebauungsplan) "Zur Turnhalle" in Husbäke im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB;  
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses  
Vorlage: 2018/B III/2785**

SGL Knorr erläutert zunächst die Beschlussvorlage und führt auf Nachfrage RH Bekaans aus, die Verkehrsführung sei Bestandteil des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 105 und werde im Falle weiterer Bebauung die Belange auch öffentlicher Fahrzeuge, wie bspw. Müllfahrzeuge, u. a. durch die Einrichtung eines Wendehammers berücksichtigen.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem Rat über den VA folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

1. *Zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 105 A (einfacher Bebauungsplan) eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der Abwägung entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
2. *Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 A (einfacher Bebauungsplan), der aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zurzeit geltenden Form aufgestellt wurde, wird einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekanntgemacht*

- einstimmig -

### **TOP 14:**

**Anfragen und Hinweise**

### **TOP 14.1:**

**Erdarbeiten Baugrundstücke Friedrichsfehn**

RH Eiskamp bemängelt, dass die Baugrundstücke an der Spiekerooger Straße in Friedrichsfehn mit Erdarbeiten verkauft wurden, nun aber die Käufer nach den vertraglichen Regelungen für den Nachweis der ordnungsgemäßen Verdichtung die Verantwortung tragen. Seiner Meinung nach sei dies nicht korrekt und müsse künftig anders geregelt werden.

FBL Torkel weist die Befürchtungen zurück, weil die Gemeinde Edewecht als Verkäuferin sehr wohl die ihr zustehenden Gewährleistungsrechte aus dem

Füllsandeinbau ggf. im Sinne der Grundstückskäufer nutzen werde. Allerdings könne die Gemeinde nicht dafür geradestehen, dass unter dem gewachsenen Boden in weiterer Tiefe nicht doch noch eine sogenannte Moorlinse vorhanden sei. Dies könne nur im Einzelfall geprüft werden, was aber in der Praxis in der Regel gar nicht notwendig sei.

*(Anmerkung der Verwaltung:*

*Alle Grundstücksinteressenten erhalten bereits ca. 4 Wochen vor der eigentlichen Frist zur Interessensbekundung den Entwurf eines möglicherweise abzuschließenden Grundstückskaufvertrages in der abzuschließenden Fassung. Damit besteht für jedermann die Möglichkeit, Fachleute zur Prüfung eventueller Fragen in juristischer und technischer Hinsicht hinzuziehen. Bisläng habe es noch keinen Fall gegeben, in dem die Käufer gegenüber der Verwaltung diese Regelungen kritisiert haben.*

*Darüber hinaus ist selbst eine engmaschige Beprobung tieferer Bodenschichten nicht geeignet, Zweifel an der Tragfähigkeit auszuschließen, da es zwischen den Probestellen nicht untersuchte Bereiche gibt, die später eventuell bebaut werden könnten. Die Verwaltung hält eine andere Vorgehensweise nicht für angemessen und rechtlich vertretbar. Insofern ist für die Käufer eine klare Regelung, nach der sie in eigener Verantwortung über die Veranlassung von Bodenproben entscheiden, zielführender.)*

#### **TOP 14.2:**

##### **Photovoltaikanlagen auf dem neuen VfL-Heim**

RH Brunßen bittet um Prüfung, ob auf dem Dach des künftigen VfL-Heimes am Göhlenweg eine Photovoltaikanlage installiert und in die Bürgergenossenschaft eingegliedert werden kann.

Auf FBL Torkels Einlass, dies läge in der Zuständigkeit des VfL und der Bürgerenergiegenossenschaft, entgegnet er, die Bürgermeisterin als Vorsitzende der Bürgerenergiegenossenschaft möge die nötigen Schritte einleiten.

RH Eiskamp stellt in Frage, dass der VfL wirtschaftliche Vorteile aus einer Photovoltaikanlage erzielen dürfe und bittet um verwaltungsseitige Prüfung. FBL Torkel sagt eine Prüfung zu, ob ein solcher Vorgang mit dem geschlossenen Nutzungsvertrag vereinbar wäre.

#### **TOP 14.3:**

##### **Schadenmelder**

RH Erhardt berichtet, ihm sei es kürzlich nicht gelungen, über den Schadenmelder eine Nachricht abzusetzen. Er bittet um Prüfung der Funktionstüchtigkeit. Dies sagt FBL Torkel zu.

**TOP 14.4:**  
**Zustand der L 829**

RH Brunßen Krüger bittet, auch im Bezug auf die L 829 bei der zuständigen Behörde auf Sanierungen zu drängen. Durch zahlreiche Schlaglöcher und Schäden durch Baumwurzeln sei insbesondere der Schwerlastverkehr sehr lärmintensiv.

FBL Torkel berichtet, die Bürgermeisterin habe in dieser Angelegenheit erst vor wenigen Wochen noch einmal interveniert. Die Straßenmeisterei wurde entsprechend der Hinweise durch Anwohner um zeitnahe Sanierung gebeten.

**TOP 14.5:**  
**Ärztliche Versorgung in Edewecht**

RH Krüger bittet, die Informationen über die ärztliche Versorgung in Edewecht auf der Homepage der Gemeinde Edewecht zu aktualisieren.

Hierzu erläutert FBL Torkel, es seien in Kürze Gespräche mit der Edewechter Ärzteschaft anberaumt. In der Folge werde die Darstellung auf der Homepage überprüft.

**TOP 14.6:**  
**Sandweg Fintlandstraße/Krummer Kamp**

RH Kaptein und RH Erhardt befürchten, auf dem Sandweg sei nicht der geforderte lehmhaltige Sand eingebracht worden, da sich der Weg entgegen der Forderungen immer noch nicht so verdichtet habe, dass er als Radweg genutzt werden könne. RH Erhardt berichtet von eigenen Tests, die seiner Meinung nach einen deutlich zu niedrigen Lehmgehalt nahelegten. Zudem erscheine ihm auch die Ausführung der Arbeiten mangelhaft, da die geforderte Füllhöhe seines Erachtens nicht erreicht worden sei, Teile des Mineralgemisches sich auf der Moorfläche wiederfänden und der Weg langsam mit Hühnerhirse zuwachse, die dort sonst nicht anzutreffen gewesen sei.

FBL Torkel erläutert, der Sand sei bereits einmal überprüft und für korrekt befunden worden. Allerdings sei die natürliche Entwicklung des Weges deutlich abweichend von den Prognosen. Bspw. sei die Durchwurzelung des Bodens trotz der lang anhaltenden Trockenheit in diesem Sommer sehr viel stärker als erwartet. Die Entwicklung sollte erst einmal ein Jahr beobachtet und die Thematik sodann ggfs. im Straßen- und Wegeausschuss erneut behandelt werden.

**TOP 14.7:**  
**Außentoiletten Rathaus**

RH Brunßen bittet, die Außentoiletten beim Rathaus am Verwaltungsgebäude anzubringen und kein separates Gebäude hierfür zu erstellen.

Hierzu erläutert RH Krüger, aus dem Arbeitskreis Dorfentwicklung West gäbe es einen Vorschlag, auf dem Marktplatz einen Pavillon zu installieren. Ggfs. könne dort eine öffentliche Toilette integriert werden.

Stv. Vorsitzender Oetje schlägt vor, diesen Punkt in der nächsten Sitzung des Bauausschusses zu diskutieren.

**TOP 15:**  
**Einwohnerfragestunde**

**TOP 15.1:**  
**Eingangsbereich Rathaus**

Ein Einwohner spricht sich dafür aus, den Eingangsbereich des Rathauses ansprechend zu gestalten. Hier sollten keine mittelmäßigen Lösungen angestrebt werden, nur um einige Tausend Euro zu sparen.

**TOP 15.2:**  
**Baugebiet Lindendamm**

Ein Einwohner bittet als Interessent am Erwerb eines Baugrundstückes im Lindendamm in Osterscheps um Auskunft, wann mit einer Bebaubarkeit des Geländes gerechnet werden kann.

Hierzu führt FBL Torkel aus, mit einer Verzögerung von mehr als einem Jahr im Vergleich zur Ursprungsplanung sei sicher zu rechnen. Sofern jedoch Alternativen gefunden würden, die eine zeitnähere Bebauung zuließen, würden alle Interessenten umgehend informiert.

**TOP 16:**  
**Schließung der Sitzung**

Stv. Vorsitzender Oetje schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 21.35 Uhr.

Gundolf Oetje  
Stv. Vorsitzender

Petra Lausch  
Bürgermeisterin

Angelika Lange  
Protokollführerin