

Protokoll

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2016/2021 am **Dienstag, dem 27.11.2018, 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
Gundolf Oetje
Knut Bekaam
Wolfgang Krüger
Theodor Vehndel
Rolf Kaptein
Hergen Erhardt

Grundmandatar

Thomas Apitzsch
Michael Krause

Von der Verwaltung

Petra Lausch	Bürgermeisterin (bis einschließlich TOP 7)
Rolf Torkel	FBL Fachbereich III, Erster Gemeinderat
Reiner Knorr	SGL Bauverwaltung, zugleich Protokollführer
Jens Büsselmann	Dipl.-Ing., nur zu TOP 6

Gäste

Olaf Mosebach	Dipl.-Ing., Planungsbüro Diekmann, Mosebach und Partner, nur zu TOP 7
---------------	---

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 23.10.2018
 4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
 5. Einwohnerfragestunde
 6. Gestaltung der Außenanlagen am Rathaus
Vorlage: 2018/FB III/2835
 7. Innenentwicklung, a) Überprüfung von Bebauungsplänen - Entwicklung von Grundsätzen zur Innenentwicklung, b) Antrag der CDU-Fraktion zur Aufstellung eines Baulückenkatasters
Vorlage: 2018/FB III/2890

8. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Fläche am Scharreler Damm in Klein Scharrel
Vorlage: 2018/FB III/2891
9. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 in Friedrichsfehn
Vorlage: 2018/FB III/2892
10. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 in Friedrichsfehn
Vorlage: 2018/FB III/2893
11. Antrag des Rats Herrn Krause auf Umgestaltung des Spielplatzes im Wildenloh
Vorlage: 2018/FB III/2896
12. Checkliste mit Prüf- und Handlungsempfehlungen für neue Wohngebiete -
Antrag des Rats Herrn Krause
Vorlage: 2018/FB III/2895
13. Anfragen und Hinweise
- 13.1. Bodendeckerbeete vor dem Rathaus
- 13.2. Geländer an der Brücke über die Espergöhler Bäke am Schwarzen Weg/Schützenhofstraße
14. Einwohnerfragestunde
15. Schließung der Sitzung

TOP 1:
Eröffnung der Sitzung

Vorsitzende Exner eröffnet um 18.00 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses.

TOP 2:
Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

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

TOP 3:
Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 23.10.2018

Das Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 23.10.2018 wird einstimmig genehmigt.

TOP 4:
Mitteilungen der Bürgermeisterin

Die Mitteilungen der Bürgermeisterin sind dem Protokoll als **Anlage 1** beigelegt.

TOP 5:
Einwohnerfragestunde

Von den anwesenden Einwohnern werden keine Fragen gestellt.

TOP 6:
Gestaltung der Außenanlagen am Rathaus
Vorlage: 2018/FB III/2835

Dipl.-Ing. Büsselmann stellt dem Ausschuss anhand der ausgelegten Muster die zur Auswahl anstehenden Materialvarianten vor. Die ergänzte Kostengegenüberstellung bezüglich der erst zur Sitzung nachgereichten Muster ist als **Anlage 2** dem Protokoll beigelegt.

Nach intensiver Erörterung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Materialien hinsichtlich Beständigkeit, Farbtreue, Rutschfestigkeit, Salzresistenz und insbesondere der Kosten, kommt der Ausschuss überein, für den Außenzugangsbereich zum Rathaus auf folgende Materialien zurückzugreifen:

Stufen: Naturstein (anthrazit)

Signalband: Granit (hellgrau)

Fläche: Betonsteinplatte kugelgestrahlt mit kristallinem Effekt

Beschlussvorschlag:

Die Außenanlagen vor dem Haupteingang und dem Trauzimmer sollen mit den in der Sitzung des Bauausschusses am 27.11.2018 bemusterten Materialien wie folgt hergestellt werden:

Stufen: Naturstein-Blockstufen (anthrazit)

Fläche: Betonsteinplatte kugelgestrahlt mit kristallinem Effekt

Signalstreifen: Granitstein, heller Farbton

Die Arbeiten und Materialien sind entsprechend auszuschreiben.

- einstimmig -

TOP 7:

Innenentwicklung, a) Überprüfung von Bebauungsplänen - Entwicklung von Grundsätzen zur Innenentwicklung, b) Antrag der CDU-Fraktion zur Aufstellung eines Baulückenkatasters

Vorlage: 2018/FB III/2890

SGL Knorr führt in die Thematik zum Unterpunkt a) zunächst anhand der Beschlussvorlage ein. Er hebt hierbei insbesondere hervor, dass von der durch ein Fachbüro begleiteten Überprüfung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in den Wohnbausiedlungen, bei der die möglichen nachhaltigen Auswirkungen auf den Siedlungscharakter sorgfältig zu prüfen sind, derartige Änderungen abzugrenzen sind, bei denen lediglich eine überschaubare Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Beibehaltung der sonstigen Nutzungsziffern angestrebt wird. In diesen Fällen können in der Regel die Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur ohne tiefere Prüfung eingeschätzt werden. Entsprechende Anträge von Grundstückseigentümern werde die Verwaltung daher auch zukünftig direkt zur Beratung vorlegen, um hier zu kurzfristigen Entscheidungen kommen zu können.

Im Folgenden erläutert Dipl.-Ing. Mosebach anhand der als **Anlage 3** beigefügten Präsentation am Beispiel des Bereiches Schulstraße, Sperberweg, Fasanenweg, Im Plaggen, Alte Weide und angrenzend, eine mögliche Herangehensweise bei der Überprüfung der bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Zuge einer Anpassung alter Wohnsiedlungsbereiche an die Ansprüche zeitgemäßer Flächennutzung unter Beachtung von Lage, der Erschließungssituation, der gewachsenen Struktur und des sich herausgebildeten Ortsbildes.

In der anschließenden Aussprache, in der insbesondere verschiedene vertiefende und Verständnisfragen beantwortet werden, wird von der Verwaltung noch einmal klargestellt, dass die Bereiche Baumschulenweg in Edewecht und Alte Weide/Im Plaggen in Friedrichsfehn zunächst als erster Schritt auf dem Weg zu einer umfassenden Überprüfung auch in anderen Siedlungsbereichen der Gemeinde zu verstehen seien. Es sei zwar letztlich jedes Quartier gesondert zu prüfen, soweit aus diesen Pilotgebieten aber Grundsätze und Leitlinien abgeleitet werden können, werde man diese dann direkt auf weitere zu prüfende Quartiere übertragen können. Hinsichtlich der Frage, warum mit der Prüfung nicht ein Büro für das gesamte Gemeindegebiet beauftragt werde, erläutert FBL Torkel, dass aus Sicht der Verwaltung die Beauftragung zweier Büros zu einer höheren Effizienz und

gegenseitigen Befruchtung beitragen könne. Dies insbesondere, da das Gemeindegebiet auf Ebene der Dorfentwicklung ebenfalls bereits durch diese beiden Büros betreut werde.

Hieraufhin lässt Vorsitzende Exner zu Unterpunkt a) abstimmen. Der Ausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss entsprechend des Beschlussvorschlages, die Erarbeitung eines Planungskonzeptes zur Innenentwicklung für den Bereich Alte Weide/ImPlaggen in Friedrichsfehn.

Zum Unterpunkt b) erläutert sodann RH Brunßen den von seiner Fraktion vorgelegten Antrag auf Erarbeitung eines Baulückenkatasters. Durch FBL Torkel wird in diesem Zusammenhang zum Wesen eines Baulückenkatasters gemäß § 200 Abs. 3 BauGB ausgeführt, dass dieses sich ausschließlich auf bereits jetzt oder in absehbarer Zeit bebaubare Grundstücke erstrecken könne. Flächen, die erst noch durch eine Bauleitplanung für eine Bebauung geöffnet werden müssen, dürfen in einem derartigen Kataster nicht geführt werden. Darüber hinaus seien erhebliche Anforderungen in datenschutzrechtlicher Hinsicht zu beachten. Von daher rate die Verwaltung von einem förmlichen Baulückenkataster ab, da zum einen der Nutzen für eine nachhaltige Innenentwicklung als eher gering einzuschätzen sei und zum anderen eher zu befürchten sei, dass es bei den Flächeneigentümern zu Irritationen führen könnte. In seinen sich hieran anschließenden Ausführungen bringt RH Brunßen zum Ausdruck, dass mit dem Antrag insbesondere bezweckt werden solle, dass sowohl auf Seiten der jeweiligen Flächeneigentümer als auch auf Seiten von Bauwilligen bzw. denjenigen, die innerorts auf der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück sind, für Informationen zu den Baumöglichkeiten gesorgt wird und hierüber Grundstückseigentümer und Bauwillige besser zueinander geführt werden. Dies müsse nicht zwingend über das förmliche Instrument des Baulückenkatasters geschehen. Insbesondere nach den soeben vorangegangenen Erläuterungen durch Herrn Mosebach zur Herangehensweise an eine Konzeption zur Innenentwicklung und der Klarstellung der Verwaltung zum Baulückenkataster sowie der erfolgten Debatte zum Unterpunkt a) sehe seine Fraktion nicht das Erfordernis eines umfassenden Baulückenkatasters zum jetzigen Zeitpunkt. Vielmehr sollten die Ergebnisse der Prüfungen abgewartet werden. Wenn und soweit sich hieraus konkrete Veränderungen in den Bebauungsmöglichkeiten ergeben, sollten diese Erkenntnisse in geeigneter Weise der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, um das planerische Potenzial auch wirklich nutzbar machen zu können.

Ergänzend hierzu wird von den RHen Bekaam, Krüger und Kaptein zu bedenken gegeben, dass allein durch eine Offenlegung der für eine Bebauung zugänglichen Grundstücke keine nennenswerte Aktivierung des Bestandes zu erwarten sei. Letztlich komme es immer auf den Veräußerungswillen des jeweiligen privaten Eigentümers an. Derjenige, der zu einer Aktivierung seines Baupotenziales bereit sei, werde dies aber bereits aus eigenem Antrieb in Angriff nehmen, ohne dass es hierfür eines Katasters bedürfe.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem Verwaltungsausschuss zum Unterpunkt b) den Beschlussvorschlag, dass zukünftig die Öffentlichkeit auf erfolgte Maßnahmen der Innentwicklung in geeigneter Weise hingewiesen wird, um eine Aktivierung der so geschaffenen Baupotenziale zu fördern.

Beschlussvorschlag:

- a) *Entsprechend des Prüfauftrages für Edeweicht (Baumschulenweg) soll auch für Friedrichsfehn (Alte Weide/Im Plaggen) ein Planungskonzept zur Innenverdichtung erarbeitet werden.*

- b) *Die Öffentlichkeit wird auf erfolgte Maßnahmen der Innentwicklung in geeigneter Weise hingewiesen, um eine Aktivierung der so geschaffenen Baupotenziale zu fördern.*

zu a) - einstimmig -

zu b) - einstimmig -

- einstimmig -

TOP 8:

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Fläche am Scharreler Damm in Klein Scharrel

Vorlage: 2018/FB III/2891

SGL Knorr trägt zum Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage vor. In diesem Zusammenhang wird durch FBL Torkel die Möglichkeit erläutert, neben einem Infrastrukturbetrag, der bereits jetzt regelmäßig bei privater Erschließungsträgerschaft eines Baugebietes durch die Gemeinde über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert und erhoben werde, eine Gebühr für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages festzulegen. Anerkannt sei, dass sich die Höhe dieser Gebühr auf bis zu 30 % des Differenzbetrages zwischen dem Wert eines Grundstückes vor und nach erfolgter Bauleitplanung, abzüglich aller Planungs- und Erschließungskosten belaufen könne. Die Verwaltung schlage deshalb vor, in diesem sowie in vergleichbaren zukünftigen Fällen bei privater Erschließungsträgerschaft von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.

In der anschließenden Aussprache wird von RH Bekaam hinterfragt, ob bei der Ausweisung nur einer Teilfläche zur Tiefe von zwei Bauzeilen die Erschließung der dahinter liegenden Flächen im Falle einer weitergehenden Flächenausweisung in späteren Jahren gewährleistet werden könne. Dies wird durch die Verwaltung bejaht, da insbesondere zum Sportplatz mit einer Bebauung aus lärmtechnischen Gründen größere Abstände einzuhalten sein werden. Dieser Bereich könne bei Bedarf für eine tiefergehende Erschließung genutzt werden.

Auf Nachfrage RH Krügers erläutert die Verwaltung, dass grundsätzlich bereits aufgrund der schon vorliegenden Gutachten und Prüfungen davon auszugehen ist, dass die Ausweisung des Baugebietes möglich ist. Allerdings seien die Gutachten noch entsprechend zu aktualisieren.

Es wird weiter angeregt, auch bei diesem Baugebiet durch entsprechende Regelungen die Einbindung der Bebauung in das bestehende Ortsbild zu gewährleisten.

Von RH Brunßen wird die Planung ebenfalls begrüßt. Darüber hinaus bringt er zum Ausdruck, dass er den Vorschlag befürworte, zukünftig für den Abschluss städtebaulicher Verträge eine Gebühr zu erheben.

Beschlussvorschlag:

Für den sich aus der Anlage Nr. 2 der Beschlussvorlage zu TOP 8 der Sitzung des Bauausschusses am 27.11.2018 ergebenden Bereich soll nach den zurzeit geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13a, 13b BauGB der Bebauungsplan Nr. 181 aufgestellt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Entwurfes einschließlich örtlicher Bauvorschriften zur Gewährleistung der gestalterischen Einbindung der zukünftigen Bebauung in das Ortsbild, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB durchzuführen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu der Planung gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

- einstimmig -

TOP 9:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 in Friedrichsfehn

Vorlage: 2018/FB III/2892

SGL Knorr erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage. Hierbei weist er insbesondere auf das weiter südlich an der Brüderstraße erfolgreich durchgeführte Bauleitplanverfahren zur Innenentwicklung durch Ausweisung rückwärtiger Baufenster hin. Dieses Bauleitplanverfahren sollte nach Auffassung der Verwaltung als Beispiel für den vorliegenden Fall herangezogen werden.

Nach Klärung einiger Verständnisfragen aus der Ausschussmitte wird dem Verwaltungsausschuss folgender Beschlussvorschlag unterbreitet:

Beschlussvorschlag:

Einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 145 für die Zulassung einer rückwärtigen Bebauung an der Brüderstraße wird grundsätzlich zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, vor der Eröffnung eines Bauleitplanverfahrens eine Anliegerversammlung durchzuführen, um den betroffenen Eigentümern die Planungsinhalte und -rahmenbedingungen zu erläutern und ein einheitliches Votum zu der Änderung einzuholen. Zu der Anliegerversammlung sind die Anlieger des Änderungsbereiches ebenfalls einzuladen.

Danach ist die Angelegenheit dem Bauausschuss erneut zur Beratung vorzulegen.

- einstimmig -

TOP 10:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 in Friedrichsfehn

Vorlage: 2018/FB III/2893

SGL Knorr erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage sowie einer Übersichtskarte, aus der die planerische Situation der angrenzenden Flächen entnommen werden kann.

Auf den Hinweis RH Bekaans, auch hier örtliche Bauvorschriften in die Planung einfließen zu lassen, wird dem Verwaltungsausschuss folgender Beschlussvorschlag unterbreitet:

Beschlussvorschlag:

Für den sich aus der Anlage Nr. 2 der Beschlussvorlage zu TOP 10 der Sitzung des Bauausschusses am 27.11.2018 ergebenden Bereich soll nach den zurzeit geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 durchgeführt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Entwurfes einschließlich örtlicher Bauvorschriften zur Gewährleistung der gestalterischen Einbindung der zukünftigen Bebauung in das Ortsbild, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB durchzuführen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu der Planung gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

- einstimmig -

TOP 11:

Antrag des Ratsherrn Krause auf Umgestaltung des Spielplatzes im Wildenloh

Vorlage: 2018/FB III/2896

Grundmandantar Krause erläutert seinen Antrag. Insbesondere stellt er hierbei heraus, dass die neuen Geräte nicht die gleiche Akzeptanz bei den Kindern finden wie die alten Spielgeräte. Außerdem seien z.B. die Reckstangen für Kinder aufgrund der Höhe kaum zu erreichen (*Anmerkung der Verwaltung: Bei den Reckstangen handelt es sich nicht in erster Linie um ein Spielgerät sondern vielmehr um ein Sportgerät. Dies ist, wie im Übrigen der Platz im Ganzen, darauf zurückzuführen, dass die Anlagen ursprünglich als Teil eines Trimmplatzes und auch öffentlichen Spielplatzes angelegt worden sind. Auch die bisherigen Reckstangen wiesen deshalb entsprechende Höhen für Erwachsene auf.*)

In der Aussprache hierzu legt FBL Torkel zunächst dar, dass die Veränderungen bzw. der Austausch der Geräte aufgrund deren teilweiser Abgängigkeit und der hiermit verbundenen Einhaltung vorgeschriebener Sicherheitsstandards erfolgt ist. Neu sei ein sog. Schaukelnest installiert worden, womit insbesondere den Bedürfnissen der Kinder nachgekommen werden sollte. Zur Gewährleistung der Sicherheitsstandards müsse aber aus Sicht der Verwaltung insbesondere an der jetzt kritisierten Metallrutsche festgehalten werden.

RH Bekaans gibt zu bedenken, dass es sich hier letztlich um einen öffentlichen Spielplatz handelt, für dessen Verkehrssicherheit die Gemeinde Edewecht die Verantwortung trage. Von daher sei die Einhaltung der Sicherheitsstandards unbedingt zu gewährleisten.

Nachdem RH Kaptein in seinem Wortbeitrag zum Ausdruck bringt, dass er nachvollziehen könne, dass die Kinder die alte breite Rutsche vermissen, formuliert der Ausschuss folgenden Beschlussvorschlag an den Verwaltungsausschuss.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dem Spielplatz im Wildenloh eine kindgerechte Installation der Reckstangen zu veranlassen.

- einstimmig -
Enthaltung 2

TOP 12:

Checkliste mit Prüf- und Handlungsempfehlungen für neue Wohngebiete -

Antrag des Ratsherrn Krause

Vorlage: 2018/FB III/2895

Grundmandantar Krause erläutert seinen Antrag und betont, dass er diesen wie vorgestellt aufrechterhalten will.

FBL Torkel macht anhand der Berichtsvorlage sowie an verschiedenen Beispielen deutlich, dass die in der Checkliste genannten Punkte grundsätzlich bereits bei jeder Gebietsausweisung einzelfallbezogen berücksichtigt werden, weil sie sich ganz überwiegend bereits aus den Vorgaben des Baugesetzbuches ergeben. Von daher sei es nicht erforderlich, diese Punkte gesondert in Form einer Checkliste förmlich zu beschließen. Weiter erläutert er am Beispiel des Punktes „dezentrale Versorgung“ die praktischen Schwierigkeiten, die beim Versuch einer konkreten Realisierung einer dezentralen Versorgung eines Baugebietes aufgetreten sind. Für den Zweck, seine jeweilige eigene Entscheidungsfindung als Ratsmitglied für eine Baugebietsausweisung zu hinterfragen, könnte die Checkliste evtl. individuell genutzt werden.

- Bericht zur Kenntnis genommen -

TOP 13:

Anfragen und Hinweise

TOP 13.1:

Bodendeckerbeete vor dem Rathaus

RH Erhardt hinterfragt kritisch die bislang mit Bodendeckern vorgesehene Bepflanzung der Beete vor dem Rathausneubau.

FBL Torkel erläutert, dass die Gestaltung und Bepflanzung der Beete noch nicht abschließend feststehe. Hierzu werde es im Rahmen der Auftragsvergabe noch eine Beteiligung der Gremien geben.

TOP 13.2:

Geländer an der Brücke über die Espergöhler Bäke am Schwarzen Weg/Schützenhofstraße

RH Krüger weist darauf hin, dass das Holzgeländer beim Übergang über die Espergöhler Bäke beim Schwarzen Weg/Schützenhofstraße beschädigt ist.

Die Verwaltung sagt die Behebung des Schadens zu.

TOP 14:

Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 15:

Schließung der Sitzung

Vorsitzende Exner schließt um 20.28 Uhr mit einem Dank für die konstruktive Mitarbeit den öffentlichen Teil der Sitzung.

Vorsitzende

Bürgermeisterin

Protokollführer