

Protokoll

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2016/2021 am **Dienstag, dem 20.08.2019, 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

Stefan von Aschwege

Vertreter für Herrn Knut Bekaam

Wolfgang Krüger

Freia Taeger

ab TOP 9 - Vertreterin für Herrn Theodor Vehndel
bis TOP 8 einschl.

Theodor Vehndel

Hergen Erhardt

Rolf Kaptein

Grundmandatar

Jörg Korte

Vertreter für Herrn Thomas Apitzsch

Michael Krause

Von der Verwaltung

Petra Lausch

Bürgermeisterin (BMin)

Reiner Knorr

Sachgebietsleiter Bauverwaltung (SGL)

Angelika Lange

Protokollführerin

Rolf Torkel

Fachbereichsleiter III - Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung (FBL)

Gäste

Dipl.-Ing. Diedrich Janssen

Planungsbüro NWP

M. Sc. Geogr. Nora Schraad

Planungsbüro NWP

Teilnehmer des Jugendgemeinderates (nur im öffentlichen Teil)

Tessa Hoffmann

ab TOP 6

Jonah Wichmann

ab 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 17.06.2019
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Einwohnerfragestunde

- 5.1. Fertigstellung Rathausumbau
6. Konzepte zur Innenentwicklung für Edeweicht und Friedrichsfehn;
Erarbeitung konkreter konzeptioneller Vorschläge zu Maßnahmen der
Innenentwicklung in den Betrachtungsräumen
Vorlage: 2019/FB III/3096
7. Ortsgestaltungssatzung Edeweicht;
Erarbeitung eines Auslegungsentwurfes
Vorlage: 2019/FB III/3097
8. Prüfung der Zurückstellung von Baugesuchen innerhalb des Geltungsbereiches
der Planungen zur Innenentwicklung an der Friedrichsfehner Straße
(Baukonzept Nord GmbH/AMR) sowie am Föhrenkamp (Wiese Generalbau
GmbH) in Friedrichsfehn
Vorlage: 2019/FB III/3100
9. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 in Portsloge; Umwidmung
eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet
Vorlage: 2019/FB III/3043
10. Anträge auf Änderung von Bebauungsplänen hinsichtlich der überbaubaren
rückwärtigen Grundstücksfläche a) Bebauungsplan Nr. 114 in Portsloge; b)
Bebauungsplan Nr. 12 in Wildenloh
Vorlage: 2019/FB III/3101
11. Antrag des Ratsherrn Krause, Die Linke, auf Umgestaltung der
Sportplatzanlage "Am Stadion" in eine Fläche für die Errichtung einer sozialen
Wohnungsbauanlage
Vorlage: 2019/FB III/3099
12. Anfragen und Hinweise
- 12.1. Mittel Umweltschutz
13. Einwohnerfragestunde
- 13.1. Pkw-Stellplätze Föhrenkamp
- 13.2. Mindestgröße für Wohngrundstücke
- 13.3. Alternativen zu Staffelgeschossen
14. Schließung der Sitzung

TOP 1:
Eröffnung der Sitzung

Ausschussvorsitzende (AV) Exner eröffnet um 18.02 Uhr die heutige Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

TOP 2:
Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

AV Exner stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde, der Bauausschuss beschlussfähig ist und nach der vorliegenden Tagesordnung verfahren werden soll. Hiergegen erheben sich keine Einwendungen.

TOP 3:
Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 17.06.2019

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

TOP 4:
Mitteilungen der Bürgermeisterin

Die Mitteilungen der Bürgermeisterin sind diesem Protokoll als Anlage beigefügt.

TOP 5:
Einwohnerfragestunde

TOP 5.1:
Fertigstellung Rathausumbau

Ein Anwohner bittet um Auskunft, wann mit dem Ende der Umbaumaßnahmen beim Rathaus zu rechnen ist.

BMin Lausch führt hierzu aus, im Zuge der Umbaumaßnahmen sei u. a. festgestellt worden, dass beim ursprünglichen Bau des Rathauses ein notwendiger Ringanker nicht eingebaut wurde. Die dadurch notwendig gewordenen unvorhergesehenen Ertüchtigungen hätten zu Verzögerungen bei den beauftragten Gewerken geführt. Sie gehe davon aus, dass der Umbau zum Ende dieses Jahres fertiggestellt werden könne.

TOP 6:
**Konzepte zur Innenentwicklung für Edewecht und Friedrichsfehn;
Erarbeitung konkreter konzeptioneller Vorschläge zu Maßnahmen der
Innenentwicklung in den Betrachtungsräumen
Vorlage: 2019/FB III/3096**

Dipl.-Ing. Janssen erläutert anhand der der Beschlussvorlage als Anlage beigefügten Präsentation den erarbeiteten Konzeptentwurf. Er weist insbesondere darauf hin, das Konzept müsse nachbarschaftsverträglich sein und verträgliche Strukturen

gewährleisten. Als besonders prüfungsintensiv bewerte er den Aspekt der Ersatzbebauung.

Namens der CDU-Fraktion bewertet RH Brunßen das vorgestellte Konzept als Startschuss für weitere intensive Beratungen. Hierfür solle ausreichend Zeit angesetzt werden, um in den nächsten Wochen und Monaten die Einwohnerschaft ausführlich beteiligen und parallel die Ortsgestaltungssatzung umsetzen zu können. Diesen Ausführungen schließt sich RH Vehndel namens der SPD-Fraktion an.

RH Eiskamp befürwortet den Beibehalt einer Grundstücksmindestgröße von 500 qm. Erfahrungen zeigten, dass kleinere Grundstücke zu Grenzabstandsproblemen und Engegefühl führten. Dipl.-Ing. Janssen führt hierzu aus, eine zusätzliche Bebauung müsse nicht zwingend mit einer Grundstücksteilung einhergehen und könne daher ggf. ohne die genannten negativen Effekte umgesetzt werden. Dies sei z. B. möglich bei rückwärtiger Bebauung durch Familienangehörige oder beim Bau von Mietwohnungen.

Auf RH Erhardts Nachfrage stellt BMin Lausch klar, auch für Edeweicht werde das Potenzial einer möglichen Innenentwicklung weiter diskutiert. Die Möglichkeiten seien aber gegenüber Friedrichsfehn deutlich eingeschränkter.

RH Kaptein zeigt sich überrascht über die Potenziale in Friedrichsfehn, weist aber darauf hin, Wirkung könne ein Konzept zur Innenverdichtung nur entfalten, wenn die weit überwiegenden privaten GrundstückseigentümerInnen eine zusätzliche Bebauung wollten. Wichtig erscheine in diesem Zusammenhang auch ihm die parallele Fertigstellung der Ortsgestaltungssatzungen.

RH Brunßen beantragt, Punkt 1 des Beschlussvorschlages dahin zu ändern, dass der Beschluss zustimmend zur Kenntnis genommen wird und in Punkt 2 jeweils eine Arbeitsgruppe pro Betrachtungsraum vorzusehen. Dieser Antrag wird unterstützt von RH Vehndel.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden geänderten

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Entwurf des Konzeptes zur Innenentwicklung Edeweicht / Friedrichsfehn wird zustimmend zur Kenntnis genommen.*
- 2. Zur vertiefenden Auseinandersetzung mit den Inhalten des Konzeptes wird durch den Ausschuss bzw. zwei noch zu bildenden Arbeitsgruppe (je eine für Edeweicht bzw. Friedrichsfehn) eine Bereisung der Betrachtungsräume erfolgen.*
- 3. Für die Betrachtungsräume werden zur Vorbereitung der abschließenden Beratungen über das Konzept und die Einleitung von Bauleitplanverfahren auf Grundlage des Konzeptes Bürger-Informationsveranstaltungen durchgeführt.*
- 4. Auf Grundlage der entwickelten Methodik soll für weitere Siedlungsbereiche ebenfalls die Erarbeitung entsprechender Konzepte zur Innenentwicklung erfolgen. Hierfür sind von der Verwaltung entsprechende Betrachtungsräume zu benennen.*

- einstimmig -

TOP 7:

Ortsgestaltungssatzung Edeweicht; Erarbeitung eines Auslegungsentwurfes Vorlage: 2019/FB III/3097

Anhand der der Beschlussvorlage als Anlage beigefügten Präsentation erläutert Dipl.-Ing. Janssen den Entwurf der Gestaltungssatzung.

RH Brunßen führt aus, seine CDU-Fraktion wolle den sehr umfangreichen Entwurf noch intensiv beraten, weshalb dem Beschlussvorschlag nur zugestimmt werden könne, wenn im Nachgang noch Modifizierungen möglich seien. Wichtig sei aber, die Satzung zeitnah zu beschließen, um Fehler der Vergangenheit künftig vermeiden zu können.

Hierzu führt FBL Torkel aus, der Satzungsentwurf könne selbstverständlich noch verändert werden. Zum einen sei vor Verabschiedung der Satzung eine Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen, zum anderen würde der Satzungsentwurf weiteren Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Alle erhobenen Einwände, Anregungen und Hinweise würden in diesem Verfahren geprüft und hieraus letztlich ein entscheidungsreifer Entwurf erarbeitet.

Auf RH Oetjes Nachfrage erläutert Dipl.-Ing. Janssen, die angenommenen 30 m Grundstückstiefe entsprächen einem Durchschnittswert. Selbst, wenn einzelne Grundstücke tiefer ausgestaltet seien, könne ab 30 m Tiefe nicht mehr von ortsbildprägendem Charakter gesprochen werden.

Auf RH Eiskamps Einwand stellt Dipl.-Ing. Janssen klar, die Lage von Häusern auf Grundstücken werde durch Bebauungspläne geregelt. Die Gestaltung der Gebäude richtet sich sodann nach der die Bebauungspläne überlagernden Gestaltungssatzung.

RH Erhardt begrüßt die Aufnahme möglicher Farbvarianten für Fassaden und Dächer und spricht sich für eine Ausweitung dieser Vorgaben auch für künftige Baugebiete aus.

SGL Knorr weist darauf hin, gestalterische Vorgaben würden bereits jetzt in neue Bebauungspläne aufgenommen.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Auf Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches i.V.m. § 84 Abs. 4 S. 2 und 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der jeweils zurzeit geltenden Fassung soll auf Grundlage des in der Sitzung des Bauausschusses am 20.08.2019 vorgestellten Vorentwurfs eine Gestaltungssatzung für Edeweicht gemäß § 84 Abs. 3 NBauO aufgestellt werden. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.*
- 2. Den in der Sitzung des Bauausschusses am 20.08.2019 dargelegten Gestaltungsgrundsätzen für den Ortskern von Edeweicht wird zugestimmt. Die Grundsätze sind bei Änderung und Neuaufstellung von Bebauungsplänen entsprechend zu berücksichtigen.*

3. Für den Ort Friedrichsfehn soll ebenfalls eine Gestaltungssatzung einschließlich Gestaltungsgrundsätzen erarbeitet werden.

- einstimmig -

TOP 8:

**Prüfung der Zurückstellung von Baugesuchen innerhalb des Geltungsbereiches der Planungen zur Innenentwicklung an der Friedrichsfehner Straße (Baukonzept Nord GmbH/AMR) sowie am Föhrenkamp (Wiese Generalbau GmbH) in Friedrichsfehn
Vorlage: 2019/FB III/3100**

Nach Erläuterung der Beschlussvorlage durch SGL Knorr spricht sich RH Erhardt dafür aus, für das Vorhaben an der Friedrichsfehner Straße eine dunkle Fassade auszuschließen.

Dipl.-Ing. Janssen führt auf Wunsch aus, die Gemeinde müsse prüfen und entscheiden, ob dunkle Fassaden in diesem Bereich bereits als ortsüblich angesehen werden sollten oder nicht. Bezogen auf die weiteren gestalterischen Elemente wie Maße des Gebäudes, Fassadengestaltung etc. passe das Gebäude zu großen Teilen in das vorgestellte Konzept. Er würde vorschlagen, zur Grundstücksgestaltung bspw. einen Zaun zur Straßenseite vorzusehen.

Aus ihrer Sicht als Einwohnerin Friedrichsfehns wünscht sich AV Exner eine eher zurückhaltende Bebauung mit Staffelgeschossen an der Ortsdurchfahrt in Friedrichsfehn. Sie würde es begrüßen, wenn sich die Gebäude mehr an der ursprünglichen Bauweise mit bspw. Sattel- oder Walmdach orientierten. Der dadurch im obersten Geschoss geminderte Wohnraum könne ggf. durch einen tieferen Grundriss kompensiert werden.

Auf RH Vehndels Nachfrage stellt SGL Knorr noch einmal klar, eine Zurückstellung von Baugesuchen müsse durch konkrete Widersprüche zu klaren Zielen der Gemeinde untermauert werden. Im Fall des Vorhabens an der Friedrichsfehner Straße fehle es aufgrund der großen Übereinstimmung mit den Zielen der Gestaltungssatzung an eben diesen Widersprüchen. Eine weitere Verhinderung des geplanten Bauvorhabens sei daher nicht zu begründen. Das geplante Bauvorhaben am Föhrenkamp sei anders zu bewerten, weil es zwar rechtlich möglich sei, jedoch deutlich aus dem dort bestehenden Rahmen herausfalle. Hier gehe es um eine Veränderung der bisherigen von den Anwohnerinnen und Anwohnern augenscheinlich gewollten Struktur, an der Friedrichsfehner Straße lediglich um gestalterische Aspekte.

RH Eiskamp sieht in der Diskussion um das geplante Bauvorhaben an der Friedrichsfehner Straße eine gute Möglichkeit, den vorgestellten Satzungsentwurf in einem Echtfall zu prüfen. So könne festgestellt werden, ob der Entwurf den gewollten Zielen dienlich sei. Er bittet in diesem Zusammenhang darum, der Bauherr möge den einschlägigen Gremien Gelegenheit zur gemeinsamen Diskussion über die Gestaltung des Gebäudes geben.

Auf Grundmandatar Krauses Vorschlag, in der Gestaltungssatzung auch bestimmte Bautypen vorzuschreiben erwidert stv. Grundmandatar Korte, Baustile veränderten

sich im Laufe der Jahrzehnte und Jahrhunderte. Der Baustil mit Staffelgeschoss und mutmaßlich dunklem Stein werde seit einigen Jahren gerne im Gemeindegebiet, auch an der Friedrichsfehrer Straße, gebaut und erscheine daher durchaus passend an dieser Stelle. Ein diesbezügliches Gespräch mit dem Bauherrn erscheine aber dennoch sinnvoll. Bezüglich des Bauvorhabens am Föhrenkamp präferiere er statt des sehr großen Bauentwurfs eher ein Doppelhaus mit seitlichen Carports.

Auf RH Krügers Nachfrage erläutert SGL Knorr, der Fußweg (Flurstück 26/6) am Föhrenkamp stehe im Eigentum des Bauherrn und sei zwar ursprünglich als solcher geplant, tatsächlich aber nie einer entsprechenden Nutzung zugeführt worden.

BMin Lausch verweist auf die Ausführungen Dipl.-Ing. Janssens, wonach die Gemeinde sich an bestehenden Strukturen orientieren solle. Die Struktur am Föhrenkamp weise auf vergleichbaren Grundstücksgrößen keine Bebauung mit Vier-Parteienhäusern auf, weshalb ihr die geplante Verdichtung an dieser Stelle unverhältnismäßig erscheine. Sie befürworte ein Gespräch mit dem Bauherrn über Alternativlösungen.

FBL Torkel führt noch einmal klarstellend aus, die Gemeinde greife durch die Festlegung gestalterischer Elemente sowie durch die Zurückstellung von Baugesuchen in bestehende Rechte der Grundstückseigentümer ein. Dies dürfe nur sehr fundiert und nach sachlichen Kriterien geschehen. Er schlage daher vor, mit beiden Bauherren zeitnah Gespräch über die heute erörterten Punkte zur Innenverdichtung und zur Gestaltungssatzung zu führen und sodann im nächsten einschlägigen Gremium über die Gespräche zu berichten.

RH Eiskamp merkt an, zunächst sollten die Fraktionen über die vorgelegten Entwürfe zur Innenverdichtung und Gestaltung beraten, diese Ergebnisse der Verwaltung bekanntgeben und im Anschluss daran die Gespräche mit den Bauherrn stattfinden. Weiter gibt er zu bedenken, bezahlbarer Wohnraum werde allseits gewünscht, dies bedeute im Gegenzug jedoch eine gewisse Abkehr von gemütlich wirkender Bebauung, zumal für Investoren auch eine gewisse Gewinnspanne möglich sein müsse. Hier gelte es also optische Kriterien gegen finanzielle Aspekte von Investoren und Wohnungsnehmern abzuwägen.

FBL Torkel bittet die Fraktionen um Rückmeldung möglichst vor Ablauf von drei Wochen, um die Investoren nicht über Gebühr weiter im Unklaren zu lassen. Er weist noch einmal ausdrücklich darauf hin, die Zurückstellung der Baugesuche stelle einen Eingriff in bestehende Rechte dar, der sehr fundiert begründet werden müsse (vgl. Art. 14 GG). Je länger diese Eingriffe andauerten, desto höher seien die Ansprüche an die Begründung.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

Die Fraktionen beraten über die Inhalte der Entwürfe zur Innenverdichtung und Ortsgestaltungssatzung und geben der Verwaltung möglichst vor Ablauf von drei Wochen entsprechende Rückmeldungen als Grundlage für Gespräche mit den in Rede stehenden Bauherrn.

- einstimmig -

TOP 9:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 in Portsloge; Umwidmung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet

Vorlage: 2019/FB III/3043

Nach kurzer Erläuterung der Beschlussvorlage unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss ohne Aussprache folgenden

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung wird für den sich aus der Anlage Nr. 2 zu TOP 6 der Sitzung des Bauausschusses am 20.08.2019 ergebenden Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 dahingehend durchgeführt, dass für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage eines entsprechenden Planentwurfes die öffentliche Auslegung zu Plan und Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 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.

Die Verwaltung wird ferner beauftragt bis zum Satzungsbeschluss mit dem Antragsteller eine Vereinbarung über die Zahlung eines Infrastrukturbetrages für 50% der Gesamtfläche abzuschließen.

- einstimmig -

TOP 10:

Anträge auf Änderung von Bebauungsplänen hinsichtlich der überbaubaren rückwärtigen Grundstücksfläche a) Bebauungsplan Nr. 114 in Portsloge; b)

Bebauungsplan Nr. 12 in Wildenloh

Vorlage: 2019/FB III/3101

Nach kurzer Erläuterung der Berichtsvorlage durch SGL Knorr wird vom Bauausschuss der Bericht

- zur Kenntnis genommen -

TOP 11:

Antrag des Ratsherrn Krause, Die Linke, auf Umgestaltung der Sportplatzanlage "Am Stadion" in eine Fläche für die Errichtung einer sozialen Wohnungsbauanlage

Vorlage: 2019/FB III/3099

Nach kurzer Erläuterung des Antrages durch Grundmandatar Krause wird fraktionsübergreifend einhellig der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bejaht. Allerdings sehe man das Gelände des ehemaligen Stadions nicht als geeignete Lösung für diesen Zweck an. Es sei bereits vereinbart, dieses Gelände gemeinsam mit den anliegenden Flächen wie Bad, Tennishalle, Radwanderweg etc. zu

überplanen. Sozialer Wohnungsbau sei besser über die Hauptorte zu verteilen, um eine sozialverträgliche Durchmischung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Letztlich verfällt der Antrag der Ablehnung.

- einstimmig abgelehnt -

TOP 12: **Anfragen und Hinweise**

TOP 12.1: **Mittel Umweltschutz**

Grundmandatar Krause bittet um Auskunft, ob und wofür die am 18.12.2018 beschlossenen 20.000 € für Umweltschutzmaßnahmen eingesetzt worden seien.

FBL Torkel führt aus, über die Verwendung der Mittel werde in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Landwirtschaft und Umweltschutz am 28.10.2019 beraten.

TOP 13: **Einwohnerfragestunde**

TOP 13.1: **Pkw-Stellplätze Föhrenkamp**

Ein Einwohner bittet um Auskunft, warum bei dem geplanten Vorhaben am Föhrenkamp vier Pkw-Stellplätze für vier Wohneinheiten ausreichen, obwohl grds. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen seien.

Verwaltungsseits wird ausgeführt, neben ausgewiesenen Stellplätzen auf Freiflächen gälten auch Carports als Stellplätze, weshalb die diesbezüglichen Vorgaben dort erfüllt seien. Auf privaten Grundstücken könnten im Übrigen Stellplätze auch direkt hintereinander liegen, weil die Nutzer i. d. R. häusliche Gemeinschaften bildeten und Probleme mit engen Parksituationen deshalb kaum entstünden.

TOP 13.2: **Mindestgröße für Wohngrundstücke**

Ein Einwohner bittet, von zu kleinen Wohngrundstücken mit bspw. 200 qm abzusehen. Solche Grundstücke zerstörten die Siedlungsstrukturen und führten zu unerwünschter Enge.

BMin Lausch verdeutlicht, genau aus diesem Grunde werde über Grenzen für Grundstücksgrößen nachgedacht. Theoretisch seien zwar solch kleine Grundstücke denkbar, die politische Entscheidung werde aber sicherlich in eine andere Richtung zielen.

TOP 13.3:

Alternativen zu Staffelgeschossen

Ein Einwohner bittet um Auskunft, ob alternative Dachformen zum Staffelgeschoss zu noch höheren Gebäuden führen.

AV Exner führt aus, die Gebäudehöhe ändere sich durch alternative Dachformen nicht. Um jedoch die gewünschte Wohnfläche und insbesondere einen möglichst geringen prozentualen Anteil an Schrägen im obersten Geschoss zu ermöglichen, müssten die Gebäude einen größeren Grundriss erhalten. BMin Lausch ergänzt, Gebäudehöhen seien in Bebauungsplänen festgeschrieben.

TOP 14:

Schließung der Sitzung

AV Exner schließt die heutige Sitzung um 20.40 Uhr.

Exner
Vorsitzende

Lausch
Bürgermeisterin

Lange
Protokollführerin