

Protokoll

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2016/2021 am **Dienstag, dem 01.10.2019, um 18:00 Uhr**, in der Mensa der Oberschule Edeweicht, Breeweg 42, Edeweicht (über Eingang Holljehof).

Teilnehmer:

Vorsitzende

Heidi Exner

Mitglieder des Ausschusses

Jörg Brunßen

Christian Eiskamp

Gundolf Oetje

Knut Bekaam

Wolfgang Krüger

Theodor Vehndel

Detlef Reil

Rolf Kaptein

Vertreter für Herrn Hergen Erhardt

Grundmandatar

Thomas Apitzsch

Michael Krause

Von der Verwaltung

Petra Lausch

Tanja Behrens

Vanessa Kauf

Angelika Lange

Rolf Torkel

Bürgermeisterin (BMin)

Verwaltungsfachwirtin Bauverwaltung (Vfw)

Öffentlichkeitsarbeit

Protokollführerin

Fachbereichsleiter III - Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung (FBL)

Gäste

Dipl.-Ing. Adam Szablowski

Dipl.-Ing., Vertreter des Bauherrn, 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
16.09.2019
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Einwohnerfragestunde
6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Hauptstraße 123 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB;
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Erarbeitung des Satzungsbeschlusses
Vorlage: 2019/FB III/3140

- 7. Anfragen und Hinweise
- 7.1. Legehennenstall in Jeddeloh II
- 8. Einwohnerfragestunde
- 8.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Hauptstraße 123
- 9. Schließung der Sitzung

TOP 1:

Eröffnung der Sitzung

Ausschussvorsitzende (AV) Exner eröffnet um 18.03 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 16.09.2019

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

TOP 4:

Mitteilungen der Bürgermeisterin

Keine.

TOP 5:

Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 6:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Hauptstraße 123 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB;

Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Erarbeitung des Satzungsbeschlusses

Vorlage: 2019/FB III/3140

Vfw Behrens trägt den Sachverhalt vor.

RH Eiskamp heißt die geplante Umsetzung nicht gut. Er plädiert dafür, den Grünstreifen zum benachbarten Kindergarten zu erhalten und für das in direkter Nachbarschaft geplante hintere Objekt von einer Zweigeschossigkeit abzusehen. Diese sei im Übrigen nach derzeitigem Rechtsstand dort nicht erlaubt. Darüber hinaus gewähre die derzeitige 100%ige Versiegelung der Fläche eine kontrollierte Ableitung des Oberflächenwassers, wohingegen eine Entsiegelung der Fläche einen unkontrollierten Abfluss des Oberflächenwassers auf die Nachbargrundstücke fördere. Er stelle zudem in Frage, dass eine weitere Drainierung rechtlich zulässig sei.

RH Oetje begrüßt, dass die Fläche endlich wieder einer Nutzung zugeführt werde. Er empfinde die Beweissicherung bzgl. möglicher Rissbildungen an benachbarten Gebäuden als überaus wichtig und verleiht seiner Ansicht Ausdruck, das Grundstück werde durch das geplante Bauvorhaben nicht entsiegelt, sondern die Versiegelung

mit der Tiefgarage zum Teil unter die Erdoberfläche verlegt. Dies bedinge zudem, dass über der Tiefgarage ein Baumbewuchs nicht möglich sei und diese Fläche allenfalls durch Rasen bedeckt werden könne. Kritisch sieht er in diesem Zusammenhang die ohnehin marode Entwässerungssituation in diesem Bereich, die zwingend einer Überarbeitung bedürfe.

Hierzu merkt FBL Torkel an, gerade wegen der Sanierungsbedürftigkeit der Entwässerungskanäle in diesem Bereich sei die Sanierung des Bereichs Parkplatz/Wege an der Parkstraße zurückgestellt worden.

RH Brunßen betont, die letzten zwei Jahre hätten kaum Regen gebracht, weshalb dieser Zeitraum als Betrachtungsraum für die Entwässerungssituation ungeeignet erscheine und die einschlägigen Aussagen hierzu unzureichend seien. Seine CDU-Fraktion könne somit aufgrund der nicht ausgeräumten Bedenken zur Entwässerung dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen.

Dipl.-Ing. Szablowski legt dar, Ingenieurinnen und Ingenieure hätten Verhältnisse nach Tatsachen und Untersuchungen auszulegen, weshalb rechnerisch und mathematisch nachvollziehbar durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens die Fläche im Vergleich zum jetzigen Zustand entsiegelt werde, die Steuerung des Oberflächenwassers z. B. durch Drainagen gewährleistet und so der Druck auf die Nachbargrundstücke verringert werden könne. Die derzeitigen Entwässerungsprobleme beruhten maßgeblich auf einer mangelhaften Instandhaltung des Geländes durch den Eigentümer. Rissbildungen im Mauerwerk umliegender Gebäude durch eine Grundwasserabsenkung seien in der Tat in einem üblichen unbedenklichen Bereich nicht auszuschließen. Diesbezüglich seien jedoch bereits Beweissicherungsgutachten in Auftrag gegeben worden. Diese Gutachten berücksichtigten Gebäude in einem Umkreis von 60m. Die Gebäude würden im Verlaufe der Grundwasserabsenkung kontrolliert, im Übrigen gebe es im Baugenehmigungsverfahren regelmäßig weitere vertiefende und verpflichtende einschlägige Auflagen vom Landkreis. Er verdeutlicht weiter, es sei keine dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels geplant, sondern das Halten des jetzigen Niveaus. Bzgl. der Zweigeschossigkeit in Nachbarschaft zum Kindergarten seien Nachweise durch Studien angefordert worden und zuletzt werde das Baurecht an die Anforderungen des Bauvorhabens angepasst.

Auf RH Reils Einwand, durch den Einbau der Tiefgarage werde der unterirdische Wasserfluss mit unbekannten Folgen grundlegend verändert, erwidert Dipl.-Ing. Szablowski, der Betrachtungsraum zur Entwässerung reiche deutlich über das in Rede stehende Grundstück hinaus. Der Wasserfluss werde durch jeden Eingriff in den Boden verändert und die Folgen könnten im Vorfeld naturgemäß nicht vollumfänglich abgesehen werden.

RH Bekaun schließt sich namens seiner SPD-Fraktion den Bedenken seiner Vorredner an und schlägt vor, den Bebauungsplan erst nach Vorlage der hydrologischen Gutachten zu erarbeiten.

FBL Torkel erläutert, es müsse zwischen drei Bereichen unterschieden werden.

1. Die Ableitung des Oberflächenwassers sei generell durch Kanäle bzw. Regenrückhaltebecken zu regeln. Dies werde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft und letztlich durch das Hochwasserschutzbecken in Süd Edewecht gesichert.

2. Die Hydrologie (z. B. Fragen zu Veränderungen durch den Bau einer Tiefgarage) werde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Untere Wasserbehörde (Landkreis) geprüft. Die Rahmenbedingungen für das dafür notwendige Gutachten würden vom Landkreis festgelegt. Dies sei mit den Grundstücksnachbarn bereits kommuniziert worden.
3. Die Gemeinde sei zuständig für die Oberflächenentwässerung und habe eine entsprechende Satzung, die auf einschlägige DIN-Regeln Bezug nehme. Die notwendige Kanalisation sei vor dem Grundstück bereits vorhanden. Für die geplante Tiefgarage müsse die Entwässerung ebenfalls gewährleistet werden, was bei einem Neubau problemlos möglich sei.

Hierzu führt Vfw Behrens aus, es handele sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem nicht alle Aspekte abschließend zu prüfen seien, der aber die Grundlage für eine Baugenehmigung darstelle. Es sei nicht zulässig, zuerst eine Baugenehmigung zu erteilen und im Anschluss das Baurecht anzupassen, jedoch immer möglich, im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens Ergänzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen. Weil der hydrologische Aspekt Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens und in diesem Zusammenhang ein entsprechendes Gutachten notwendig sei, müsse demzufolge der Bebauungsplan zuvor in Kraft treten.

RH Eiskamp bittet, den jetzigen Eigentümer der Fläche aufzufordern, die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Dipl.-Ing. Szablowski führt aus, die entsprechenden Maßnahmen seien bereits veranlasst.

Letztlich unterbreitet der Bauausschuss dem Rat über den Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

1. *Zu den während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße 123“ eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der zur Sitzung des Bauausschusses am 01.10.2019 vorgelegten Abwägungsvorschläge entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
2. *Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße 123“, der aufgrund des BauGB in der zurzeit geltenden Fassung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wurde, wird als Satzung mit Begründung beschlossen.*
3. *Der Durchführungsvertrag ist um die in der Abwägung genannten Aspekte zu ergänzen.*
4. *Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 123“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft zu setzen. Auf die Bekanntmachung ist in der Nordwest-Zeitung „Ammerländer“ nachrichtlich hinzuweisen.*

- mehrheitlich -

Ja 4 Nein 3 Enthaltung 2

TOP 7:

Anfragen und Hinweise

TOP 7.1:

Legehennenstall in Jeddelloh II

Grundmandatar Apitzsch bittet um Auskunft, ob die Gemeinde Edewecht zur Errichtung des Legehennenstalls in Jeddelloh II beteiligt und ob Einvernehmen erteilt wurde.

FBL Torkel erläutert, wesentliche städteplanerische oder Erschließungsbelange der Gemeinde Edewecht würden durch das Bauvorhaben nicht berührt, u. a., weil die Zuwegung in Privateigentum stehe. Insofern sei keine Beratung in den gemeindlichen Gremien erforderlich gewesen.

(Anmerkung der Verwaltung:

Über die Angelegenheit wurde im VA am 30.01.2019 und im Bauausschuss am 16.09.2019 informiert.)

TOP 8:

Einwohnerfragestunde

TOP 8.1:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Hauptstraße 123

Ein Einwohner bittet um Auskunft, ob der Bebauungsplan noch immer dem Stand vom 30.07.2019 entspreche, wonach die beiden hinteren Häuser seitlich verspringen.

Diese Frage bejaht FBL Torkel.

Der Einwohner merkt an, in den zurückliegenden Besprechungen sei von einem Grenzabstand von 8m gesprochen worden, aus dem Bebauungsplan gehe jedoch ein Abstand von 12m hervor. Bedeute dies, dass die Garage direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden dürfe und somit Auskofferungsarbeiten direkt an der Grenze zu befürchten seien?

Hierzu führt FBL Torkel aus, Grenzabstände dienten dem Schutz der Nachbarn bzgl. freiem Zugang zu Luft und Licht und bezögen sich daher generell auf oberirdische Bauten. Er sei gerne bereit, dem Einwohner im Anschluss an die Sitzung für weitergehende Fragen zu dieser Thematik zur Verfügung zu stehen. Im Übrigen dürfe ohne vorherige Einwilligung der jeweiligen GrundstückseigentümerInnen nie auf fremde Grundstücke eingewirkt werden.

TOP 9:

Schließung der Sitzung

AV Exner schließt die heutige Sitzung um 18.40 Uhr.

Heidi Exner
Ausschussvorsitzende

Petra Lausch
Bürgermeisterin

Angelika Lange
Protokollführerin