

## Protokoll

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2016/2021 am **Dienstag, dem 01.06.2021, um 18:00 Uhr**, im Rathaussaal des Rathauses in Edeweicht.

Teilnehmende:

### Vorsitzender

Rolf Kaptein

Vertreter der Vorsitzenden Heidi Exner und des stv. Vorsitzenden Gundolf Oetje

### Mitglieder des Ausschusses

Jörg Brunßen

digital

Christian Eiskamp

Jürgen Kuhlmann

digital - Vertreter der Frau Heidi Exner

Kirsten Meyer-Oltmer

digital - Vertreterin des Herrn Gundolf Oetje

Knut Bekaam

Wolfgang Krüger

digital

Theodor Vehndel

digital

Hergen Erhardt

### Mitglieder mit Grundmandat

Thomas Apitzsch

Michael Krause

bis TOP 7

### Von der Verwaltung

Rolf Torkel

als Vertreterin der Bürgermeisterin (1. GR)

Vanessa Kauf

digital - Öffentlichkeitsarbeit

Reiner Knorr

Sachgebietsleiter Bauverwaltung (SGL)

Angelika Lange

Protokollführerin

Mesut Öztürk

Technik

Daniela Roschow

digital - Sachbearbeiterin Bauverwaltung (SB)

### Gäste

Dipl.-Ing. Diedrich Janssen

digital - Planungsbüro NWP zu TOP 6 u. 7 (Dipl.-Ing.)

Dirk Onnen

digital - Geschäftsführer Kubus-Immobilien zu TOP 7 (Investor)

Robin Limmroth

digital - HS-Architekten zu TOP 7 (Dipl.-Ing.)

### 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 13.04.2021
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Einwohnerschaftsfragestunde

- 5.1. Busverkehr Hemeler Straße
6. Konzept zur Innenentwicklung;  
Vorstellung des Arbeitsstandes und Verabschiedung der Zielaussagen für den zentralen Wohnsiedlungsbereich in Friedrichsfehn  
Vorlage: 2021/FB III/3519
7. Planungsabsichten für das Gelände des Heinje-Hofes in Edeweicht;  
Vorstellung eines Vorentwurfes eines Bebauungsplanes und Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses  
Vorlage: 2021/FB III/3520
8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62A zur Umwidmung eines eingeschränkten Gewerbegebiets zu einem Mischgebiet im Bereich Breeweg  
Vorlage: 2021/FB III/3517
9. Antrag der SPD-Fraktion auf Ausweisung von Wohnbauland in Osterscheps  
Vorlage: 2021/FB III/3521
10. Gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und Bündnis90/Die Grünen zum Thema: "Zukünftiges Bauen in Edeweicht"  
Vorlage: 2021/FB III/3522
11. Anfragen und Hinweise
  - 11.1. Baugebiet Husbäke
  - 11.2. Areal Feuerwehr Friedrichsfehn
  - 11.3. Schadensmelder
  - 11.4. Pflege neu gepflanzter Straßenbäume
12. Einwohnerschaftsfragestunde
  - 12.1. Wohnbauland Osterscheps
  - 12.2. Planungsabsichten Heinje-Hof
  - 12.3. Wohnbebauung Husbäke
  - 12.4. Planungsabsichten Heinje-Hof
  - 12.5. Wohnbauland Osterscheps
13. Schließung der Sitzung

## **TOP 1:**

### **Eröffnung der Sitzung**

Zu Beginn der Sitzung um 18.00 Uhr teilt 1. GR Torkel mit, sowohl die Ausschussvorsitzende, Ratsfrau Exner, als auch deren Stellvertreter, Ratsherr Oetje, seien krankheitsbedingt verhindert, weswegen das älteste Ausschussmitglied, Ratsherr Kaptein, sich bereit erklärt habe, die Sitzungsleitung zu übernehmen, sofern ihm dennoch die Möglichkeit eröffnet werde, ebenfalls zur Sache sprechen zu dürfen.

Ratsherr Kaptein stellt sodann jeweils gesondert die Übernahme des Ausschussvorsitzes durch ihn und die Berechtigung, zur Sache sprechen zu dürfen, zur Abstimmung. Beiden Punkten stimmt der Ausschuss einstimmig zu.

Anschließend eröffnet stellvertretender Ausschussvorsitzender (stv. AV) Kaptein offiziell die heutige Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden. Durch namentlichen Aufruf wird die persönliche bzw. digitale Anwesenheit der Ausschussmitglieder festgestellt.

## **TOP 2:**

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

Stv. AV Kaptein stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde und der Bauausschuss beschlussfähig ist.

RH Eiskamp beantragt namens der antragstellenden Fraktionen, deren Antrag zu TOP 10 der Tagesordnung umzubenennen in „Antrag aller Fraktionen...“ und diesen von der heutigen Tagesordnung abzusetzen und zurückzustellen.

Diesem Antrag wird bei einer Enthaltung einstimmig zugestimmt. Mit dieser Änderung soll nach der vorliegenden Tagesordnung verfahren werden.

Stv. AV Kaptein merkt an, seine FDP-Fraktion könne nicht allen im Antrag genannten Punkten zustimmen, weswegen der Antrag aus seiner Sicht nicht „Antrag aller Fraktionen...“ sein könne.

## **TOP 3:**

### **Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 13.04.2021**

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

## **TOP 4:**

### **Mitteilungen der Bürgermeisterin**

Die Mitteilungen der Bürgermeisterin werden von 1. GR Torkel vorgetragen und sind diesem Protokoll als Anlage 1 beigefügt.

**TOP 5:**  
**Einwohnerschaftsfragestunde**

**TOP 5.1:**  
**Busverkehr Hemeler Straße**

Ein anwesender Einwohner bittet um Auskunft, ob es im Sinne der Gemeinde sei dass mittlerweile täglich sechs bis acht rd. 15 t schwere Busse die gewichtsbeschränkte Hemeler Straße befahren.

1. GR Torkel sagt zu, mit der vom Einwohner geführten Liste der Busverkehre noch einmal das Gespräch mit dem Landkreis zu suchen und dem Einwohner sodann eine Rückmeldung zu geben.

**TOP 6:**  
**Konzept zur Innenentwicklung;  
Vorstellung des Arbeitsstandes und Verabschiedung der Zielaussagen für den  
zentralen Wohnsiedlungsbereich in Friedrichsfehn  
Vorlage: 2021/FB III/3519**

Nach Erläuterung der der Beschlussvorlage beigefügten Präsentation durch Dipl.-Ing. Janssen bittet RH Bekaam um Klarstellung zur Ermöglichung einer zweiten Wohneinheit auf Grundstücken mit einer Größe von mind. 600 qm. Hierzu erläutert Dipl.-Ing. Janssen, nach den vorgestellten Grundsätzen, hier je volle 300 qm Grundstück eine Wohneinheit (WE), könne sodann auf einem nicht geteilten Grundstück mit einer Größe von mind. 600 qm eine zweite WE errichtet werden, bei mind. 900 qm seien 3 WE möglich u. s. w. Heute sei dies noch nicht möglich, weil die überbaubaren Flächen dem entgegenstünden.

SGL Knorr stellt anhand einer Präsentation (Anlage 2 zu diesem Protokoll) das weitere Vorgehen im Falle der vorgeschlagenen Beschlussfassung vor. Durch Dipl.-Ing. Janssen seien die Leitlinien zu möglichen Verdichtungen aufgezeigt worden, die im Falle der Umsetzung in einer konkreten Bauleitplanung münden müssten. In dem Zuge müsse sodann auch das Gespräch mit den bekannten Antragstellern, insbesondere zu den Kosten, gesucht werden. Einzelheiten der Planung, bspw. zur Frage der Einstellplätze könnten im Arbeitskreis Innenentwicklung detailliert erörtert werden.

Grundmandatar Apitzsch merkt an, seine UWG-Fraktion habe im Bauausschuss kein Stimmrecht, sich aber dennoch intensiv an der einschlägigen Diskussion beteiligt und trage den Beschlussvorschlag mit. Er gibt zu bedenken, es müsse durchaus auch mit Kritik an der vorgeschlagenen Beschlussfassung und am politisch gewollten Ziel, weniger Bebauung auf der grünen Wiese und mehr Bebauung im Rahmen der Innenverdichtung zu forcieren, gerechnet werden. Leider sei in der letzten Bauausschusssitzung diesem Ziel entgegengesetzt die Entwicklung eines großen Baugebietes in Jeddelloh II beschlossen worden und auch der vorliegende Antrag der SPD-Fraktion zur Ausweisung eines Baugebietes in Osterscheps sowie die Überlegungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen auf dem Heinje-Gelände und dem Areal des alten Stadions enttäuschten ihn. Wichtig sei ihm, die hinzukommende Bebauung in die vorhandene Struktur zu integrieren und insbesondere übermäßig große Bauten zu vermeiden. Hierfür könne das Konzept Sicherheit geben. Im

Übrigen gebe es keinen Zwang, auf in das Konzept fallenden Grundstücken zusätzliche Gebäude errichten, es werde lediglich die Möglichkeit eröffnet.

Für die CDU-Fraktion stimmt auch RH Eiskamp der Beschlussempfehlung zu, ist jedoch der Auffassung, dennoch könne nicht gänzlich auf neue Baugebiete verzichtet werden. Sicherlich könne nicht bei allen Entscheidungen immer mit vollumfänglicher Zustimmung gerechnet werden. Flächen seien begrenzt und daher müsse von der bisherigen Baupolitik abgewichen werden. Vorteil des vorgestellten Konzeptes sei die Übertragbarkeit auf alle Bauerschaften des Gemeindegebietes. Ihm stelle sich noch die Frage, wie bei der Umsetzung des Konzeptes vermieden werden könne, dass dieses durch wenige Menschen, die den Zielsetzungen nicht zustimmten, möglicherweise in bestimmten Bereichen verhindert werde.

RH Vehndel lobt die konstruktiven Ergebnisse des Arbeitskreises, die eine gerechte Vorgehensweise bzgl. der Innenentwicklung in allen Bauerschaften ermöglichten und zeitraubende Einzelfallentscheidungen überflüssig machten.

Ihm sei jedoch die Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümer\*innen unklar. Hierzu verweist SGL Knorr auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage und verdeutlicht, sicher gebe es Eigentümer\*inne, die einer Kostenbeteiligung ablehnend gegenüber stünden. Insofern müsse jeweils geprüft werden, welcher Bereich konkret überplant werden könne. Zu beachten sei dabei, dass die überplanten Bereiche nicht zu klein ausfielen und für eine gewisse Größe eine Ordnungsstruktur generierten. Insofern werde verwaltungsseits vorgeschlagen, mit Gebieten zu beginnen, die durch bereits vorliegende Einzelanträge Aussicht auf Erfolg hätten. Hierfür sollten sodann Eigentümer\*innen in passendem Rahmen informiert und ein Meinungsbild eingeholt werden. Ausgeschlossen sei ausdrücklich die Überplanung von Bebauungsplänen, wenn das tatsächliche Interesse in dem betreffenden Gebiet nur marginal sei. Letztlich werde die Kostenbeteiligung einschl. rechtssicherer Festschreibung parallel zur Bauleitplanung entwickelt.

RH Erhardt führt aus, der Arbeitskreis sei gegründet worden, weil immer wieder entsprechende Einzelanträge aufgrund der ablehnenden Haltung Anderer nicht positiv beschieden werden konnten. Zudem habe der Bau überdimensionierter Bauten und der Verbrauch von Grünland, dem seine Fraktion Bündnis 90/Die Grünen grundsätzlich ablehnend gegenüber stehe, vermieden werden sollen. Stehe nun im Raum, auch mit dem vorgelegten Konzept könne eine Innenverdichtung durch die ablehnende Haltung Einzelner verhindert werden, müsse noch einmal über die vorgeschlagenen Regelungen nachgedacht werden.

RH Eiskamp vertraut darauf, die Verwaltung werde den betreffenden Eigentümer\*innen sicherlich die Ziele und auch Vorteile des Konzeptes nahebringen. Er vermutet, gerade die größeren Grundstücke würden derzeit vorwiegend von älteren Menschen bewohnt, die durch das Konzept eine Wertsteigerung ihrer Grundstücke erfahren, was der Alterssicherung zugute komme.

RH Kuhlmann gibt seiner Auffassung Ausdruck, Eigentümer\*innen, deren Grundstücke von der Planung betroffen seien, die dann eröffneten Möglichkeiten der Errichtung weiterer Wohneinheiten jedoch nicht nutzen wollten, seien auch nicht zur Kostenbeteiligung, sondern lediglich zur Eintragung einer Grundschuld verpflichtet. Diese Aussage sei zutreffend, stellt 1. GR Torkel klar. Entstehe ein wirtschaftlicher Vorteil durch das Baurecht nicht, würden die nach dem Baugesetzbuch zu

erhebenden erforderlichen Infrastrukturbeträge lediglich durch die Eintragung einer Grundschuld abgesichert. Der abgesicherte Betrag steige ausdrücklich nicht durch Zinszuwachs, sondern verbleibe dauerhaft bei der bei Eintragung ermittelten Summe. Erst, wenn tatsächlich eine zusätzliche Bebauung umgesetzt, oder das Grundstück zum Zwecke der Bebauung verkauft werde (hierunter falle nicht die Erbüberlassung im Rahmen der Familie ohne Bauabsicht), werde der Infrastrukturbetrag fällig. Insoweit sei dies eine sehr eigentümer\*innenfreundliche Lösung.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem VA folgenden

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Den in der Sitzung des Bauausschusses vom 01.06.2021 vorgelegten Dichtezonen für den Ortsteil Friedrichsfehn wird zugestimmt.*
- 2. Den für die Zone 2.1 definierten Dichteaussagen wird zugestimmt.*
- 3. Die weitere Ausarbeitung der Dichteaussagen für die Zonen der Kategorie 3 und 4 soll im Arbeitskreis Innenentwicklung erfolgen.*
- 4. Die Verwaltung wird beauftragt, zu den für die Zone 2.1 vorliegenden Anfragen/Anträge konkrete Geltungsbereiche für mögliche Planänderungsverfahren zu ermitteln und zur Beratung über die Einleitung formeller Bauleitplanverfahren in einer der nächsten Sitzungen des Bauausschusses vorzulegen. Hierzu sind im Vorfeld die Planungsrahmenbedingungen mit den von der Planung erfassten Grundstückseigentümern zu erörtern.*
- 5. Die in die Zonen 3 und 4 fallenden Anfragen sind bis zur Erarbeitung konkreter Dichteaussagen für diese Bereiche zurückzustellen.*

- einstimmig -

#### **TOP 7:**

**Planungsabsichten für das Gelände des Heinje-Hofes in Edewecht;  
Vorstellung eines Vorentwurfes eines Bebauungsplanes und Vorbereitung des  
Aufstellungsbeschlusses  
Vorlage: 2021/FB III/3520**

Nach kurzer Einführung durch SGL Knorr erläutert Dipl.-Ing. Limmroth anhand einer Präsentation (Anlage 3 zu diesem Protokoll) den derzeitigen Planungsstand. Im westlichen Bereich, der sogenannten Gartenstadt, seien insgesamt 58 Häuser (Doppel- und Reihenhäuser) in einheitlicher Architektur und Optik und neben eigenen Gartenflächen zusätzlich gemeinsam zu nutzende Freiflächen geplant, an denen jeweils Teileigentum erworben werden könne. Zusätzlich dienen diese Gemeinschaftsflächen der Oberflächenwasseraufnahme. Um die denkmalgeschützten Gebäude der Hofstelle sei ein eigenes Quartier geplant, in dem durch Ergänzungsbauten ein Ensemble in Richtung Dorfwachstum geschaffen werden solle. Alle Häuser seien zweigeschossig mit zusätzlichem Satteldachgeschoss vorgesehen und insgesamt solle der Autoverkehr weitgehend aus der Bebauung herausgehalten werden. Stellplätze seien zentral im nördlichen Bereich des Areals geplant, die Wohnwege gestatteteten aber z. B. einzelne notwendige Transporte und auch ausreichend Platz für Rettungs- und Müllfahrzeuge. Der Bereich um die Wasserfläche bei der Hofstelle solle ein ruhiger grüner Bereich bleiben. Am nördlichen und südlichen Rand des Areals seien die durch die

Gemeinde zu vermarktenden Grundstücke für Einfamilienhäuser in Anlehnung an die bestehende Struktur der Nachbarschaft ausgewiesen. Die Häuser in der Gartenstadt könnten sowohl durch künftige Eigentümer\*innen selbst genutzt, als auch von diesen zur Vermietung angeboten werden. Auf dem Hofgelände könne möglicherweise auch die denkmalgeschützte Remise zu Wohnzwecken umgebaut und das alte Bauernhaus u. U. für altersgerechtes Wohnen und zentrale Funktionen hergerichtet werden. Der ebenfalls geschützte Bergfried könne denkmalgerecht saniert und sodann als kleine Gemeinschaftseinrichtung genutzt werden.

Verkehrlich könne das gesamte Gelände von West nach Ost nördlich der Bebauung und nördlich des alten Baumbestandes durch die Sammelstellplätze hindurch erschlossen werden, in der Gartenstadt sei keine Durchfahrt geplant, ebenso wie auf der Hofstelle. Die geschützten Landschaftsbestandteile und darüber hinaus auch die beiden außergewöhnlichen Bäume im Bereich der Wasserstelle würden selbstverständlich erhalten.

Investor Onnen betont, es seien ausdrücklich keine Monostrukturen, sondern unterschiedliche Quartiere und Bauten unterschiedlicher Ausprägung, bspw., Doppel- oder Reihenhäuser oder mit Annex geplant, der z. B. in Pandemielagen auch als Homeoffice genutzt werden könne. Wichtig sei auch der ökologische Aspekt der Planung, in der z. B. über ein Arealnetz mit einer oder mehreren zentralen Heizungsanlagen (BHKW, Erdwärme, Photovoltaik etc.) nachgedacht werde. Photovoltaik sei auch angedacht für Stromtankstellen im Bereich der Sammelparkplätze, ebenso das Angebot von Carsharing.

Dipl.-Ing. Limmroth weist weiter darauf hin, die Erschließung im Ostteil sei weitestgehend in Form gepflasterter Wohnwege geplant, die nur im Notfall z. B. von Rettungsfahrzeugen befahren werden dürften. Im Falle einer altengerechten Prägung könnten sodann ggf. auch Zubringerverkehre vorkommen. Die Fassadengestaltungen seien derzeit in Anlehnung an die Gestaltungssatzung unverbindlich in Backstein in rötlichen Farben und die Dächer ohne übermäßige Aufbauten und Öffnungen geplant. Allerdings seien, wie bereits berichtet, auch dort die Häuser in zweigeschossiger Bauweise mit zusätzlichem Dachgeschoss vorgesehen.

Dipl.-Ing. Janssen erläutert die bauleitplanerischen Belange und die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes (Anlage 4 zu diesem Protokoll). Im noch aufzustellenden Bebauungsplan seien sodann differenzierte Festsetzungen erforderlich zur Einbindung in das städtebaulichen Konzept und zur städtebaulichen Beordnung aus Sicht der Gemeinde. Hierauf gegründet seien die im Vorentwurf in Weiß dargestellten überbaubaren Flächen. Garten- und Gemeinschaftsflächen seien in den rot dargestellten Flächen unterzubringen. Die fünf unterschiedlichen Wohngebiete erhielten jeweils eigene Festsetzungen für Geschossflächen, Anzahl der Wohneinheiten, Trauf- und Firsthöhe und Bauweise, so dass der vorgesehene Städtebau im Bebauungsplan abgebildet werde. Das ehemalige Hofgelände sei in Form eines Mischgebietes ausgewiesen, um den unterschiedlichen geplanten Nutzungen Rechnung zu tragen. Die Wegeflächen seien insgesamt als mit der Bestandsstruktur vernetzte öffentliche Verkehrsflächen und entlang der Baumreihe sei lediglich Fuß- und Radverkehr vorgesehen. In den textlichen Festsetzungen seien etliche sonst mögliche Sondernutzungen ausdrücklich ausgeschlossen, um für die Wohnquartiere eine wohnverträgliche Nutzung zu gewährleisten. In Anlehnung

an die Festsetzungen angrenzender Gebiete seien auch Aussagen zu den zulässigen Höhen der Bebauung und den Mindestgrundstücksgrößen in den Randlagen getroffen worden, bzgl. der Doppel- und Reihenhäuser müssten dagegen neue Dichtewerte und abweichende Bauweisen hinsichtlich der Längenbegrenzungen angesetzt werden. Der Bebauungsplan solle in Anlehnung an die Ortsgestaltungssatzung ebenfalls Regelungen zur Dachgestaltung und die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen, wie Vorgärten und Gärten aufnehmen. Im Zuge der Bauleitplanung werde es sodann noch weitere Aussagen zur Verkehrsabwicklung, zum Lärmschutz und zur Oberflächenentwässerung geben.

RH Erhardt nimmt die vorgestellten Aspekte im Namen seiner Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wohlwollend zur Kenntnis. Viele von seiner Fraktion gewünschte Aspekte wie bspw. die nördliche Umfahrung der Baumreihe seien in die Planung eingeflossen. Allerdings sieht er die Nähe der geplanten Bebauung zu den geschützten Landschaftsbestandteilen kritisch und wünscht mehr Raum zur Bebauung.

Für die CDU-Fraktion begrüßt auch RH Eiskamp die vorgestellten Planungen, sieht jedoch in den Bereichen WA 2, 3 und 4 die Traufhöhe von 8 m und Firsthöhe von 12 m kritisch, weil dies ortsuntypisch sei. Er würde es begrüßen, wenn den Fraktionen Gelegenheit gegeben werde, über diese Aspekte noch einmal intern und bestenfalls auch im Arbeitskreis zu beraten, bevor dem VA eine Beschlussempfehlung gegeben werde.

Auch RH Bekaun begrüßt den Entwurf, unterstützt aber den Vorschlag RH Eiskamps, um durchaus noch bestehende Fragestellungen vor einer Beschlussempfehlung diskutieren zu können. Insbesondere sei nicht ersichtlich, ob bei der angedachten Parkplatzregelung ein Zuparken der Wege bzw. Straßen in den Quartieren, wie dies leider in anderen Wohngebieten vorkomme, ausgeschlossen werden könne. Zu den gemeinschaftlichen Grünflächen zwischen den Wohngebäuden stelle sich die Frage, wie die Zuständigkeit für die Pflege geregelt werde und bzgl. des Hausmülls sei nicht ersichtlich, wo entsprechende Stellflächen vorgesehen seien. Zuletzt vermisse seine Fraktion Aussagen zu Möglichkeiten der Kinderbetreuung bspw. in Form einer Kindertagespflege in dem Gebiet.

Grundmandatar Apitzsch spricht sich namens seiner UWG-Fraktion aufgrund der geplanten umfassenden und auch nahe der geschützten Landschaftsbereiche vorgesehenen Bebauung gegen das vorgestellte Konzept aus. Zudem müsse ein solch großes Projekt vor einer möglichen Beschlussfassung zunächst ausführlich mit der Öffentlichkeit diskutiert werden. Die Konzeption der Gartenstadt höre sich durchaus gut an, ob sich die vorgetragenen grünen Aspekte in der Realität tatsächlich so positiv darstellten, müsse u. U. noch näher betrachtet werden. Er wünscht nicht nur den Erhalt der geschützten Landschaftsbereiche, sondern eine Erweiterung der Grünbereiche und insbesondere keine Eingriffe in die Kronen der alten Bäume. Unter Dorfwachstum auf dem Hofgelände stellt er sich weniger Bebauung, dafür bspw. die Einrichtung eines Dorfplatzes und weiterer öffentlicher Flächen wie z. B. eines Spielplatzes vor. Die zurückhaltend geplante Befahrbarkeit des Geländes mit Pkw wird von ihm ausdrücklich begrüßt, wenn aus seiner Sicht auch in dieser Hinsicht noch Verbesserungspotential bestehe. Insgesamt schließt er sich daher dem Vorschlag RH Eiskamps auf Zurückstellung der heutigen Entscheidung an.

RH Brunßen merkt an, vor einer Entscheidung solle zunächst die Vorlage des endgültigen Verkehrsgutachtens und dessen Bewertung im Zusammenhang mit der vorgestellten Planung abgewartet werden.

RH Erhardt hinterfragt, ob die gemeindlich zu vermarkteten Grundstücke nicht in das Gesamtkonzept aufgenommen werden könnten, um ein harmonisches Gesamtbild des Areals zu erreichen.

RH Bekaun wundert sich, weil von Beginn an immer darauf gedrungen worden sei, die Randbebauung an die benachbarte Bebauung anzulehnen.

1. GR Torkel bestätigt, dieses Meinungsbild sei auch dem Investor als Planungsvorgabe übermittelt und daher im Konzept berücksichtigt worden. Der Entwurf des kompletten Verkehrskonzeptes einschl. Aussagen zur Erschließung dieses Areals sei der Verwaltung ganz aktuell zugegangen, weshalb versucht werde, den Arbeitskreis innerhalb der nächsten zwei bis drei Wochen zu terminieren

Er bittet an dieser Stelle, heute mindestens den Punkt 1 des Beschlussvorschlages zu beschließen, um dem Investor zu vermitteln, dass seitens der Gemeinde ein Interesse an weiteren Planungen des Investors besteht. Der Punkt 2 könne sodann nach weiteren Beratungen in den Gremien bzw. Fraktionen beschlossen werden. Auf Nachfrage RH Eiskamps verdeutlicht 1. GR Torkel, die Beschlussfassung zu Punkt 1 bedeute lediglich, es werde ein Bebauungsplan für das Areal aufgestellt. Welche Inhalte dieser Bebauungsplan bekomme, werde dadurch noch nicht festgelegt. Insofern werde dem Investor lediglich signalisiert, dass sich eine weitere Planung grundsätzlich lohne. Investor Onnen begrüßt den Vorschlag 1. GR's Torkel.

Auf weitere Nachfrage RH Eiskamps stellt 1. GR Torkel klar, wann und wie schnell die Fraktionen zu einer Beschlussfassung bereit seien, könne die Verwaltung nicht vorgeben. Er hoffe jedoch, dass sich die Fraktionen zeitnah mit der Thematik auseinandersetzen und stellt für die Verwaltung in Aussicht, die aufgeworfenen Fragen so schnell wie möglich abzuarbeiten und die Bauausschussmitglieder hierüber zu unterrichten. Im Anschluss hofft er auf zeitnahe Rückmeldungen an die Verwaltung.

Stv. AV Kaptein weist darauf hin, gewollt sei eine Bebauung in dem Areal. Wie diese ausgestaltet werde, könne von der Gemeinde noch beeinflusst werden, weshalb er aufgrund des Vorschlags 1. GR's Torkel, heute über den Punkt 1 der Beschlussempfehlung abzustimmen und den Punkt 2 zurückzustellen, sodann den Punkt 1 zur Abstimmung stellt.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem VA folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

1. *Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der **Anlage Nr. \_** zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses am 01.06.2021 eine 25. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt und der Bebauungsplan Nr. 199 "Heinje-Hof" aufgestellt werden.*

- mehrheitlich -  
Ja 7 Nein 2

### **TOP 8:**

**Änderung des Bebauungsplans Nr. 62A zur Umwidmung eines eingeschränkten Gewerbegebiets zu einem Mischgebiet im Bereich Breeweg  
Vorlage: 2021/FB III/3517**

Nach Erläuterung der Vorlage durch SB Roschow und RH Apitzschs Mitteilung, seine UWG Fraktion, die im Bauausschuss nur ein Grundmandat habe, stimme der Beschlussempfehlung zu, unterbreitet der Ausschuss dem VA ohne Aussprache folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

*Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung wird für den sich aus der Anlage 4 zur Sitzung des Bauausschusses vom 01.06.2021 ergebenden Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB eine 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 A zur Festsetzung eines Mischgebiets durchgeführt. Gleichzeitig werden für den Änderungsbereich örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO über Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen und der nicht überbauten Flächen aufgestellt.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage eines entsprechenden Entwurfes die öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.*

- einstimmig -

### **TOP 9:**

**Antrag der SPD-Fraktion auf Ausweisung von Wohnbauland in Osterscheps  
Vorlage: 2021/FB III/3521**

Nach Darstellung des Antrags durch RH Krüger gibt RH Eiskamp namens seiner CDU-Fraktion seiner Verwunderung darüber Ausdruck, dass dieser Antrag gestellt werde, bevor im Arbeitskreis Innenentwicklung Einigkeit über das zukünftige Bauen hergestellt worden sei. Die Argumentation, es müsse Bauland für Schepser erschlossen werden, sei seiner Ansicht nach nicht ausschlaggebend, da bspw. bei der jüngsten Ausweisung von Bauland in Portsloge lediglich zwei von 14 Grundstücken tatsächlich an Portsloger hätten verkauft werden können. Insbesondere aus diesem Grunde gelte es, im Arbeitskreis u. a. auch die Vergabekriterien zu überarbeiten. Einigkeit herrsche bereits darüber, die Innenverdichtung in allen Bauerschaften voranzutreiben. Die Hol- und Bringzone für die Schule müsse verkehrlich sinnvoll geplant werden, die Errichtung eines

Baugebietes neben der Schule zur Vermeidung zusätzlichen Hol- und Bringverkehrs scheine jedoch überzogen.

RH Erhardt unterstützt den Wortbeitrag RH Eiskamps und gibt zu bedenken, nicht alle Schepser befürworteten den Antrag. Er spricht sich nach wie vor gegen die Ausweisung von Bauland an dieser Stelle aus, weil dadurch eine erhaltenswerte Grünlandschaft zerstört, bzw. beeinträchtigt würde. Einigkeit herrsche sicherlich über das Erfordernis einer Regelung des Hol- und Bringverkehrs, die im Antrag vorgestellt Variante sei für ihn jedoch schwer nachvollziehbar, weil hierdurch der Verkehr hin und zurück an der Schule vorbeigeleitet werde.

RH Bekaun bekräftigt die von RH Krüger vorgetragenen Argumente und gibt zu bedenken, die Thematik stehe bereits seit über drei Jahren im Raum. Es sei zunächst mit dem, leider mittlerweile sehr reduzierten, Baugebiet am Lindendamm begonnen worden und die Suche nach weiteren Möglichkeiten der Schaffung von Wohnbauland in Osterscheps in Aussicht gestellt worden. Bereits damals sei, wie in der längeren Vergangenheit auch, die in Rede stehende Fläche zur Diskussion gestellt worden. Das Ansinnen der anderen Fraktionen, ebenfalls nach geeigneten Flächen Ausschau zu halten, habe bisher keine Ergebnisse gezeitigt. Für ihn sei nicht nachvollziehbar, weshalb die CDU-Fraktion kürzlich einer Ausweisung von Bauland auf der grünen Wiese in Jeddelloh II mit dem Argument, dort gebe es eine massive Nachfrage, zugestimmt habe, den heute vorliegenden Antrag jedoch ablehne. Zu bedenken sei dabei auch, das mögliche Baugebiet bei der Schule Osterscheps verursache eine erheblich geringere CO<sub>2</sub>-Belastung als jenes in Jeddelloh II. Sicher habe man trotz des mehr als dringenden Bedarfs an Wohngrundstücken für Einheimische leider keine Garantie, dass diese auch in ausreichendem Maße zum Zuge kämen, dennoch würde der Vorteil überwiegen, weil das vorgeschlagene Dorfgebiet nicht nur reines Wohnen, sondern das Zusammenspiel von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe fördere. Aktuell würden bspw. zwei Gewerbetreibende das Gemeindegebiet verlassen, weil eine Ausweitung ihres Gewerbes am jetzigen heimischen Standort nicht möglich sei und geeignete anderweitige Flächen nicht zur Verfügung stünden. Für diese Fälle sei solch ein Dorfgebiet prädestiniert. Die angedachte Hol- und Bringzone regule im Übrigen nicht nur den Pkw-Verkehr, sondern könne auch die Kreuzungsproblematik mit dem Fuß- und Radverkehr entzerren.

Auch Grundmandatar Apitzsch lehnt namens seiner UWG-Fraktion die Ausweisung eines Baugebietes an dieser Stelle nach wie vor ab und unterstützt die Aussagen RH Erhardts. Bereits bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts sei ein Baugebiet an dieser Stelle höchst umstritten gewesen. Den kürzlich eingebrachten Antrag der FDP-Fraktion auf Errichtung einer Hol- und Bringzone, die völlig unabhängig von einem Baugebiet zu betrachten sei, habe seine Fraktion unterstützt. Seiner Erinnerung nach liege es jetzt bei der Verwaltung, hierfür ein Konzept zu entwickeln.

RH Brunßen gibt seiner Auffassung Ausdruck, Wohnbebauung werde von allen Fraktionen gewünscht. Zum vorliegenden Antrag sei jedoch bspw. auf Facebook eher eine ablehnende Haltung zu erkennen, u. a. auch von der dortigen SPD-Kandidatin für die anstehende Kommunalwahl. Auch aus seiner Sicht würde eine Bebauung an dieser Stelle das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Zudem müsse beachtet werden, werde dort eine Bebauung zugelassen, sei mit

Folgebebauungen in räumlicher und zeitlicher Nähe zu rechnen. Die Darstellung RH Eiskamps zum Einheimischenmodell unterstützt er ausdrücklich. Die Erfahrung zeige, dass vorwiegend Auswärtige in neue Baugebiete zögen und leider sei aus rechtlicher Sicht keine bessere Steuerung möglich. Auch die Vorstellung, durch Ausweisung von Bauland in den Bauerschaften könne die Infrastruktur bzgl. bspw. Geschäften oder Ärzten verbessert werden, sei aufgrund der Nähe Edewechts mit allen erforderlichen Angeboten nicht haltbar. Das Stimmungsbild seiner CDU-Fraktion und aus seiner Sicht auch der Schepser Einwohnerschaft, wie bspw. in einer länger zurückliegenden Einwohnerschaftsversammlung bei Nemeyer, spreche nach wie vor gegen den vorliegenden Antrag.

Stv. AV Kaptein bestätigt die Aussagen Grundmandatar Apitzschs zum Antrag seiner FDP-Fraktion zur Errichtung einer Hol- und Bringzone und weist darauf hin, diesbezüglich sei die Entwicklung noch völlig offen. Die Ausweisung von Bauland an anderer Stelle in Osterscheps erscheine in Anbetracht fehlender alternativer Flächen eher unwahrscheinlich. Die Argumentation, durch das begehrte Baugebiet werde die Aussicht auf eine ansprechende Landschaft genommen, scheine in Anbetracht des häufig angebauten Maises auf dem Areal zumindest fragwürdig, zumal solche Argumente bei der Ausweisung von Baugebieten in anderen Bauerschaften nicht ins Feld geführt würden. Seiner Empfindung und Erinnerung nach könne nicht davon ausgegangen werden, dass sich die Mehrheit der Einwohnerschaft gegen den Antrag ausspreche. Im Übrigen gebe es seit jeher bei nahezu jeder Entscheidung jeweils Zustimmung und Ablehnung aus der Bevölkerung. Auch der Planer Mosebach habe in der Vergangenheit die Ausweisung eines Dorfgebiets an dieser Stelle für umsetzbar gehalten. Aus diesen Gründen findet der vorliegende Antrag seine Zustimmung.

RH Bekaam stellt klar, die Schepser SPD-Kandidatin spreche sich eindeutig für die begehrte Ausweisung des Baugebietes aus. Er betont noch einmal, die Verwaltung habe trotz intensiver Bemühungen keine alternativen Flächen für die Ausweisung von Wohnbauflächen in Osterscheps erwerben können und von anderer Seite seien diesbezügliche Bemühungen nicht erkennbar geworden. Klar sei, jüngere Menschen verließen den Ort, wodurch z. B. die Vereine schrumpften. Sicherlich könne nicht garantiert werden, dass solche Menschen von einem Baugebiet profitierten, aber immerhin würde dadurch eine Chance, im Übrigen für Menschen aus dem gesamten Gemeindegebiet, eröffnet. Es gilt daher, sehr zeitnah Wohnraumangebote zu schaffen um eine Überalterung der Bauerschaft zu verhindern. Zu bedenken sei dabei auch, in den Kindergarten Osterscheps sei kürzlich viel Geld investiert worden, weshalb die Rückläufigkeit der Kinderzahlen aufgehoben werden müsse.

Auch RF Meyer-Oltmer verweist auf die Ausführungen des Planers Mosebach sinnvoll für dieses Areal sei die Errichtung eines Dorfgebietes. Zu beachten sei dabei jedoch, dass ein solches Dorfgebiet gewisse Mindestgrundstückgrößen bedinge, die wiederum gerade für junge Menschen und Familien dann nicht mehr erschwinglich und bewirtschaftbar seien. Daneben seien lt. § 5 der BauNV auch land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, sowie Einzelhandel oder Kleingewerbe zulässig. Insofern scheine aus ihrer Sicht die Ausweisung eines Dorfgebietes nicht zielführend.

Stv. AV Kaptein merkt an, sicherlich gebe es auch Menschen, die sich für eine solche Art des Wohnens interessierten.

RH Krüger entgegnet auf die Einlassung RH Erhardts, die vorgestellte Lösung der Hol- und Bringzone sei insofern durchaus sinnvoll, als sie als Einbahnstrecke gedacht sei und daher ein zweimalige Vorbeifahrt an der Schule ausgeschlossen werde und zusätzlich auch der landwirtschaftliche und ggf. auch Rettungsverkehr erleichtert werde. Der Hinweis, auf Facebook sei eher eine ablehnende Haltung zu erkennen, sei insofern fragwürdig, als die Meinungsäußerungen vorwiegend aus den Freundeskreisen bestimmter Personen, die ebenfalls eine ablehnende Haltung hätten, stammten und darüber hinaus viele Schepser Facebook nicht nutzten. Auf Facebook sei darüber hinaus zu lesen, dass die Ratsfrau Meyer-Oltmer es bedauere, dass Osterscheps nicht ein Baugebiet wie Jeddelloh II bekäme, obwohl der CO<sub>2</sub>-Verbrauch in Jeddelloh II ungleich höher ausfalle als es in Osterscheps der Fall sein müsse. Die in vorigen Wortbeiträgen in Bezug genommene damalige Versammlung bei Nemeyer sei nur von einem kleinen Kreis aus Scheps besucht worden und könne daher kaum als Gradmesser angesehen werden. Der Ortsbürgerverein „Scheps“ e. V. habe dagegen im Rahmen einer Umfrage mit vielen Menschen diskutiert und 433 positive Rückmeldungen erhalten. Die angedachte Hol- und Bringzone habe sowohl beim Turnverein als auch bei der Elternvertretung große Zustimmung gefunden. Die Vorstellung des Planers Mosebach hätte sich auf eine viel größere Fläche vom Lindendamm bis zur Schule bezogen und sei daher auf den vorliegenden Antrag nicht anwendbar. Innerhalb eines Dorfgebietes müssten nicht zwingend Gewerbetreibende angesiedelt und landwirtschaftliche Flächen könnten aus dem benachbarten Bestand integriert werden. Im Übrigen sei an dieser Stelle nicht zwingend ein Dorfgebiet auszuweisen.

RH Kuhlmann vermisst einheitliche Aussagen der SPD. Zunächst sei von 20 bis 25 Bauplätzen die Rede gewesen, an anderer Stelle sei von einem Dorfplatz gesprochen worden. Es entstehe der Eindruck, dass letztlich nur einige gut betuchte Menschen einen Bauplatz erwerben könnten. Im Arbeitskreis sollten demnächst durchaus entgegenstehende Regelungen vorbereitet werden, weshalb nicht auf eine Entscheidung gedrängt, sondern diese bis zur Verabschiedung eines einheitlichen Konzepts zurückgestellt werden.

RH Vehndel teilt mit, auch aus seiner Sicht sei der Zeitpunkt des Antrages letztlich ggf. nicht gelungen, weshalb er beantragt, die Entscheidung über diesen Antrag bis zum Vorliegen gemeinschaftlicher Vorschläge aus dem Arbeitskreis zur künftigen Baupolitik zurückzustellen.

RH Eiskamp betont, über Anträge könne nicht aufgrund von Facebook-Einträgen, Unterschriftensammlungen oder Interessiertenlisten entschieden werden. Baugebiete und deren Bewohnerschaft unterlägen einem stetigen Wandel, der hiervon unabhängig betrachtet werden müsse. Die Hoffnung, neue Baugebiete würden die Vereinsstruktur stärken, kann er nicht teilen, da die Erfahrung zeige, dass gerade Zugezogene von außerhalb in aller Regel wenig Bereitschaft zeigten, sich in die örtlichen Strukturen zu integrieren.

Letztlich lässt stv. AV Kaptein über den Antrag RH Vehndels auf Zurückstellung und Wiedervorlage nach Erarbeitung von Vorschlägen durch den Arbeitskreis abstimmen. Diesem Antrag wird mit 5 Ja-, 2 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen zugestimmt.

- zurückgestellt -  
Ja 5 Nein 2 Enthaltung 2

### **TOP 10:**

**Gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und Bündnis90/Die Grünen zum Thema: "Zukünftiges Bauen in Edewecht"**

**Vorlage: 2021/FB III/3522**

Wie unter TOP 2 der Tagesordnung beschlossen, wird dieser TOP

- zurückgestellt -  
Ja 8 Enthaltung 1

### **TOP 11:**

**Anfragen und Hinweise**

#### **TOP 11.1:**

**Baugebiet Husbäke**

RH Bekaan bittet um einen Sachstand bzgl. der Ausweisung von Baugrundstücken bei der Turnhalle Husbäke.

1. GR Torkel teilt mit, die technische Umsetzung werde derzeit geprüft und die Kostenermittlung sei in Arbeit. Die Erschließung der Fläche ohne Nutzung der gemeindlichen Straße habe noch nicht abschließend geklärt werden können.

#### **TOP 11.2:**

**Areal Feuerwehr Friedrichsfehn**

RH Erhardt gibt seiner Auffassung Ausdruck, die Anpflanzungen auf der öffentlichen Fläche zwischen dem Radweg und der gepflasterten Fläche vor dem neuen Gebäude der Feuerwehr Friedrichsfehn seien mit lediglich Rasenflächen und vereinzelt kleinsten Bäumen recht dürrftig ausgefallen.

1. GR Torkel führt aus, diese Fläche sei einvernehmlich durch die Kleefelder Vereine und die Feuerwehr Friedrichsfehn gestaltet worden.

RH Erhardt bedauert, dass für diese Fläche nicht mehr Wert auf eine ökologische Ausrichtung gelegt worden sei und wünscht eine entsprechende Überarbeitung dieses öffentlichen Raums. Auf seine Frage, ob für die aufgrund der dortigen Baumaßnahme gefälltten Bäume noch Ersatzanpflanzungen zu erwarten seien, verweist 1. GR Torkel auf die Ausführungen des BHofL Hobbiebrunken in der letzten Sitzung des Straßen- und Wegeausschusses.

#### **TOP 11.3:**

**Schadensmelder**

RH Brunßen regt an, in einer der nächsten Bauausschusssitzungen einen Bericht zur Nutzungskultur des Schadensmelders zu geben. Er habe den Eindruck, der Melder werde auch für unqualifizierte Meldungen missbraucht und binde hierdurch Personalkapazitäten. Hier gelte es, ggf. Maßnahmen zur Gegensteuerung zu ergreifen.

1. GR Torkel teilt mit, von den durchschnittlich 300 Meldungen pro Jahr hätte sich in der Vergangenheit ein Großteil auf die leider defekten Straßenlampen bezogen. Über 90 % der Meldungen seien qualifizierte Hinweise, die abgearbeitet und mit einer Rückmeldung an die meldende Person beendet würden. Einige Meldungen seien sicherlich nicht ernst zu nehmen und würden in aller Regel auch nicht beachtet. In diesem Zusammenhang weist er darauf hin, es könne vorkommen, dass in einigen sachlich begründeten Fällen ein gemeldeter Schaden nicht behoben werde, was u. U. zu Unverständnis bei den meldenden Personen führen könne.

#### **TOP 11.4:**

##### **Pflege neu gepflanzter Straßenbäume**

Stv. AV Kaptein berichtet aus eigener Anschauung, im Gebiet Bahnhofstraße Gymnasium seien einige noch recht junge Straßenbäume offensichtlich falsch oder mangelnd gepflegt und mindestens einer abgängig und bittet um Auskunft, wer für die Pflege mit Haushaltsmitteln erworbener neu angepflanzter Straßenbäume zuständig ist.

1. GR Torkel teilt mit, der auf dem Bauhof eingesetzte Gärtnermeister sei als Experte für die Pflege der Straßenbäume zuständig. Allerdings verursache das Baumkataster einen hohen vorgeschriebenen und prioritär vorrangigen Pflegeaufwand, der aufgrund der begrenzten Personalkapazitäten des Bauhofes nicht zulasse, dass immer alle Bäume optimal gepflegt werden könnten. Werde politisch eine Aufwertung der Baumpflege gewünscht, müsse das erforderliche Personal aufgestockt werden. Selbstverständlich werde der Hinweis zum Anlass genommen, die Situation zu betrachten. Hierüber werde sodann eine Rückmeldung gegeben.

#### **TOP 12:**

##### **Einwohnerschaftsfragestunde**

#### **TOP 12.1:**

##### **Wohnbauland Osterscheps**

Ein Einwohner bedauert die Zurückstellung des Antrags der SPD-Fraktion zu TOP 9 dieser Sitzung und bittet um Auskunft, ob sich Ratsmitglieder der Mühe unterzogen hätten, ein von Diekmann und Mosebach entwickeltes Dorfgebiet persönlich in Augenschein zu nehmen.

RH Brunßen teilt mit, u. a. seine Fraktion habe sich intensiv mit der Thematik auseinandergesetzt.

#### **TOP 12.2:**

##### **Planungsabsichten Heinje-Hof**

Ein Einwohner bittet um Ausführungen zur Verkehrsführung für das Plangebiet insbesondere hinsichtlich verkehrsberuhigter Bereiche oder Tempo-30-Zonen, zumal ggf. später noch weitere angrenzende Bereiche einer baulichen Entwicklung zugeführt werden könnten. Die vorgestellte Verkehrsführung durch Sammelparkplätze hindurch erscheine ihm fragwürdig. Des Weiteren bittet er um Angaben zur Bauzeit und zur Bodenverdichtung, die die ohnehin bereits

bestehenden Probleme bei der Oberflächenentwässerung mutmaßlich noch verstärkten.

Zur Erschließung führt 1. GR Torkel aus, diese werde im Rahmen des Verkehrskonzeptes entwickelt, weshalb u. a. die heutige Beschlussfassung auch zurückgestellt worden sei. Ziel sei eine möglichst geringe Verkehrslast. Die Bauzeit könne erst beginnen, wenn der entsprechende Bebauungsplan in Kraft getreten sei. Angestrebt werde eine Bauzeit von maximal drei Jahren, wie dies auch bei gemeindlichen Baugebieten die Regel sei. Bzgl. des Regenwassers gelte für jedes Baugebiet das Erfordernis eines entsprechenden Konzeptes, das in öffentlichen Sitzungen vorgestellt und beraten werde.

Auf die weitere Nachfrage des Einwohners nach der Führung des Bauverkehrs während der Bauzeit erläutert 1. GR Torkel, Baustraßen folgten immer der Trasse, auf der im Anschluss die endgültige Verkehrsführung angelegt werde, die sodann zu kompensieren und auszugleichen sei. Insofern werde durch den Bauverkehr keine zusätzliche Fläche verdichtet.

### **TOP 12.3:**

#### **Wohnbebauung Husbäke**

Eine digital anwesende Einwohnerin berichtet von einem Treffen mit der Verwaltung, Ratsmitgliedern und der Husbäker Dorfjugend im August vergangenen Jahres und bittet um Auskunft, ob neben dem Gelände bei der Turnhalle in Husbäke noch weitere Areale auf Möglichkeiten zur Ausweisung von Wohnbauflächen geprüft werden.

1. GR teilt mit, beschlusskonform werde nach Abschluss der Prüfung des Areals bei der Turnhalle in einem zweiten Schritt ebenfalls geprüft, ob eine Fläche am Setjeweg für die Ausweisung von Wohnbauflächen in Frage komme.

### **TOP 12.4:**

#### **Planungsabsichten Heinje-Hof**

Ein Einwohner bittet um Auskunft, was unter dem vom Investor geplanten gastronomischen Angebot zu verstehen sei, wie der Lärmschutz vom Sammelparkplatz zum Logenring gewährleistet werde und warum eine durchgehende Verkehrsführung von der Hauptstraße bis zur Straße Auf der Loge als notwendig erachtet werde. Diese sei seiner Ansicht nach aufgrund der Erreichbarkeit aller Quartiere von bestehenden Straßen aus und der Gefährdung der in den Quartieren lebenden Menschen durch bspw. erhöhten Ein- und Ausparkverkehr nicht sinnvoll, zumal diese Verkehrsführung in der Folge sicherlich auch durch Verkehr der auf der Containerfläche zu erwartenden Bebauung verstärkt werde. Darüber hinaus sei die Hauptstraße im Ammerlandvergleich die unfallträchtigste, was durch Abbiegeverkehr aus der neuen Erschließungsstraße vermutlich noch verstärkt werde. Würde die Erschließung nicht durchlässig geplant, könnten diese Effekte mutmaßlich eingedämmt werden.

1. GR. Torkel führt aus, ein konkretes gastronomisches Angebot sei vom Investor nicht benannt. Angedacht sei u. U. ein Angebot im Rahmen des Wohnens von Senioren in Form eines Cafés o. ä. Darüber hinausgehende Pläne seien der

Verwaltung nicht bekannt. Das Thema Lärmschutz sei Bestandteil des öffentlichen Bauleitplanverfahrens, in dem die aus den Bauflächen entstehenden Emissionen mit Wirkung auf die Nachbarschaft geprüft und gutachterlich bewertet würden. Ergebnisse dieses Verfahrens könnten bspw. bepflanzte Lärmschutzwände o. ä. sein. Bzgl. der verkehrlichen Erschließung weist 1. GR Torkel noch einmal auf die verkehrliche Betrachtung im Zusammenhang mit dem Verkehrskonzept hin. Der Abbiegeverkehr in die Hauptstraße müsse sicherlich derart geregelt werden, dass nur ein Abbiegen nach rechts und eine Richtungsänderung nur über den nahegelegenen Kreisel ermöglicht werde. Auch dieser Aspekt werde im Verkehrsgutachten bereits betrachtet

#### **TOP 12.5:**

#### **Wohnbauland Osterscheps**

Ein digital anwesender Einwohner bittet RH Krüger um Auskunft ob er es richtig verstanden habe, dass nach dessen Auffassung alle Anwohnenden der in Rede stehenden Flächen den Antrag der SPD befürworteten.

RH Krüger stellt klar, er habe berichtet, die Mehrheit der Anwohnenden stimme dem Antrag zu. Ihm sei durchaus bekannt, dass einzelne Anwohnende anderer Auffassung seien.

Stv. AV Kaptein weist darauf hin, diese Angelegenheit sei noch lange nicht entschieden und werde in der Folgezeit weiter beraten.

#### **TOP 13:**

#### **Schließung der Sitzung**

Stv. AV Kaptein schließt den öffentlichen Teil der heutigen Sitzung um 21.21 Uhr.

Rolf Kaptein  
Stv. Ausschussvorsitzender

Rolf Torkel  
Erster Gemeinderat

Angelika Lange  
Protokollführerin