

Protokoll

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2021/2026 am **Dienstag, dem 24.01.2023, um 18:00 Uhr**, im Rathaussaal des Rathauses in Edewecht.

Teilnehmende:

Vorsitzender

Dirk von Aschwege

Vorsitzvertretung für Herrn Jürgen Kuhlmann

Mitglieder des Ausschusses

Jörg Brunßen

Heidi Exner

Arno Frahmann

Hergen Erhardt

Detlef Reil

Knut Bekaam

Roland Jacobs

Theodor Vehndel

Rolf Kaptein

Thomas Apitzsch

Vertreterin für Herrn Christian Eiskamp

Vertreter für Herrn Dirk von Aschwege

Vertreter für Frau Lina Bischoff

Von der Verwaltung

Petra Knetemann

Fenja Haase

Reiner Knorr

Rolf Torkel

Vanessa Kauf

Lars Mauritz

Angelika Lange

Bürgermeisterin (BMin)

Sachbearbeiterin Bauverwaltung (SB)

Sachgebietsleiter Bauverwaltung (SGL)

Fachbereichsleiter III - Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung (FBL)

digital - Öffentlichkeitsarbeit

Technik

Protokollführerin

Gäste

Susanne Spille

Matthias Lux

Planungsbüro NWP zu TOP 6 (Dipl.-Ing.)

Büro Lux-Planung 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 öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Bauausschusses am 28.11.2022
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Einwohnerschaftsfragestunde

6. Bebauungsplan Nr. 203 "Grüner Anger" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB mit örtlichen Bauvorschriften in Friedrichsfehn;
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses
Vorlage: 2023/FB III/3962
7. 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 202 "Fachmarktzentrum" in Edewecht;
Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung der Auslegungsentwürfe
Vorlage: 2023/FB III/3963
8. Änderung von Bebauungsplänen zur Durchführung von Maßnahmen der Innenentwicklung unter Anwendung einer Bagatellregelung hinsichtlich eines Verzichts auf die Heranziehung zu Infrastrukturfolgekosten;
Bericht aus den hierzu durchgeführten Anliegerversammlungen in Friedrichsfehn (Am Tannenkamp und Föhrenkamp) sowie Edewecht (Roggenkamp) und Vorbereitung von Aufstellungsbeschlüssen für diese Bereiche
Vorlage: 2023/FB III/3964
9. Anfragen und Hinweise
- 9.1. Kenntnis über Zuhörende bei öffentlichen Sitzungen
- 9.2. Teilnahme Prozess Dorfentwicklung Ost und West
- 9.3. Baumschnitt Kastanienallee
10. Einwohnerschaftsfragestunde
11. Schließung der Sitzung

TOP 1:

Eröffnung der Sitzung

Stellvertretender Ausschussvorsitzender (Stv. AV) von Aschwege eröffnet um 18.00 Uhr die heutige Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und weist darauf hin, die Sitzung werde gem. § 19 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Rates für die Wahlperiode 2021/2026 mittels Aufnahmegerät aufgezeichnet. Diese Aufnahme werde nach Genehmigung des Protokolls dieser Sitzung gelöscht.

TOP 2:

Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Stv. AV von Aschwege 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 öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Bauausschusses am 28.11.2022

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

TOP 4:

Mitteilungen der Bürgermeisterin

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

TOP 5:

Einwohnerschaftsfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 6:

Bebauungsplan Nr. 203 "Grüner Anger" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB mit örtlichen Bauvorschriften in Friedrichsfehn; Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses Vorlage: 2023/FB III/3962

Nach kurzer Einführung durch SGL Knorr erläutert Dipl.-Ing. Spille die Abwägungen zu den Stellungnahmen (Anlage 2 zu diesem Protokoll).

In der anschließenden Aussprache merkt RH Apitzsch namens seiner Gruppe Gemeinsam für Edeweicht zunächst an, das Gebiet scheine an sich aufgrund seiner Lage inmitten bereits bestehender Wohnbebauung durchaus als Baugebiet geeignet. Allerdings sei trotz mehrmaliger Bitten über die Klimaauswirkungen durch den Bodenaustausch und diesbezügliche Kompensationsmaßnahmen im Verlaufe des Verfahrens leider nicht gesprochen worden. Er zitiert aus der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 17.11.2022 die ersten vier Absätze und zeigt sich irritiert, dass trotz dieser Ausführungen zum Thema Bodenschutz lediglich auf eine Grundflächenzahl von 0,3 verwiesen werde, die im

Zusammenspiel mit der die Klimaauswirkungen erst verursachenden Errichtung einer ökologischen Siedlung diesen Anforderungen offenbar ausreichend Rechnung tragen solle.

RH Reil spricht sich namens seiner Gruppe CDU/Bündnis 90/Die Grünen für die Beschlussempfehlung aus. Aus diesem Projekt mit Alleinstellungsmerkmal könnten wertvolle Erkenntnisse für die künftige Wohnbauentwicklung gewonnen werden. Das Projekt füge sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, weshalb dort letztmalig der Nutzung einer Moorfläche für Wohnbauzwecke zugestimmt werde. Künftig gelte es Moorböden zu schützen und insbesondere die Innenentwicklung zu forcieren.

Für seine Gruppe SPD/FDP stellt auch RH Bekaam die Zustimmung zur Beschlussempfehlung in Aussicht, wenn auch leider die nordöstlich angrenzende Fläche nicht in die Planungen einbezogen und damit einer künftigen Entwicklung als Wohnbauland entzogen worden sei. Auf seine Nachfrage teilt FBL Torkel mit, wenn auch die Rahmenbedingungen für Bauwillige derzeit recht schwierig seien, bestehe dennoch grundsätzlich großes Interesse an den von der Gemeinde Edeweicht zu vermarktenden Bauplätzen in dem in Rede stehenden Areal. Ob und wie schnell diese Grundstücke letztlich tatsächlich verkauft werden können, werde das Vergabeverfahren und die weitere allgemeine Entwicklung zeigen.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem Rat über den VA folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Zu den während der öffentlichen Auslegung des im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 203 „Grüner Anger“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Zeit vom 18.10.2022 bis 18.11.2022 eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der Beschlussvorlage 2023/FB III/3962 entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
- 2. Der Entwurf des im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 203 „Grüner Anger“ mit örtlichen Bauvorschriften wird in der vorgelegten Form als Satzung mit Begründung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.*

- mehrheitlich -

Ja 10 Nein 1

TOP 7:

**32. Änderung des Flächennutzungsplanes und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 202 "Fachmarktzentrum" in Edeweicht; Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Erarbeitung der Auslegungsentwürfe
Vorlage: 2023/FB III/3963**

Nach einer kurzen Einführung durch SGL Knorr erläutert Dipl.-Ing. Lux anhand einer Präsentation den aktuellen Stand der Planungen (Anlage 3 zu diesem Protokoll).

RH Bekaam äußert sich im Anschluss zunächst positiv über die Bereitschaft des Investors, Vorstellungen und Wünsche seitens der Politik und Verwaltung in die

Planungen aufzunehmen und hinterfragt, ob es zielführend sei, Parkplätze für Mietparteien der Wohnungen auf dem künftigen Aldi-Markt teilweise am äußersten südlichen Rand des Plangebietes zu platzieren. Dipl.-Ing. Lux führt aus, für die Mietwohnungen seien eine gewisse Anzahl von Parkplätzen auszuweisen. Über deren genaue Lage könne sicherlich im Baugenehmigungsverfahren noch einmal nachgedacht werden. RH Bekaun würde es begrüßen, wenn die westliche Umfahrung der Parkplätze vor dem künftigen Fachmarktgebäude unterbunden werde, weil seiner Erfahrung nach solche Flächen über die ausgewiesenen Stellflächen hinaus als Pkw-Parkraum genutzt würden, um möglichst dicht an den Eingängen parken zu können.

Auch RH Brunßen lobt die gute Zusammenarbeit mit dem Investor und dessen Bereitschaft zu gewünschten Modifizierungen der Planungen und bittet um Auskunft, wie hoch die Hecken auf dem Parkplatzareal geplant seien. Dipl.-Ing. Lux teilt mit, diese seien mit einer Höhe von ca. 1 m vorgesehen. RH Brunßen würde es begrüßen, wenn die Hecken, möglichst Buchenhecken, zur Bahnhofstraße deutlich höher würden, um als Sichtschutz fungieren zu können. Die vorgestellte Verlegung der Glascontainer an die nördliche Grenze des Areals direkt neben die Wohnmobilstellplätze und den Marktplatz hinterfragt er kritisch und bittet, hierfür eine Alternative zu finden. Besonders positiv sei die Errichtung vieler kleinerer Mietwohnungen auf den Märkten. Solche Wohnungen seien gesucht, im Gemeindegebiet aber bisher kaum zu finden; zudem werde durch die Errichtung dieser Wohnungen kein weiteres Land versiegelt. Die Gesamtplanung des Areals diene dazu, Pkw-Verkehre innerorts zu vermindern, weil durch eine Anfahrt und einen Parkvorgang künftig die fußläufige Erreichung vieler Märkte ermöglicht werde. Alles in allem gebe es sicherlich immer noch Kritikpunkte an der Planung von verschiedenen Seiten. Dabei dürfe jedoch nicht außer Acht gelassen werden, aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes hätte der Investor auch ohne jegliche Einflussnahme seitens Politik und Verwaltung sein Vorhaben frei gestalten und umsetzen können. Seine CDU-Fraktion werde daher der Beschlussempfehlung zustimmen.

Für seine Fraktion Bündnis 90/Die Grünen führt RH Erhardt aus, seine Fraktion habe den Planungen zunächst sehr skeptisch gegenübergestanden und diese abgelehnt. In Anbetracht der positiven Entwicklung der Planungen bspw. bzgl. Aspekten der Anpflanzung der Hecken und der Herausnahme nicht einheimischer Pflanzen aus der Pflanzliste, könne sich seine Fraktion bei der heutigen Abstimmung nunmehr enthalten.

RH Apitzsch bewertet namens seiner Gruppe Gemeinsam für Edewecht die Planungen grundsätzlich positiv, weil bspw. energetisch mangelhafte Gebäude durch diesbezüglich hochwertigere Gebäude ersetzt sowie Mietwohnungen in zentraler Lage und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen errichtet werden sollten. Negativ bewertet er Größe und Anzahl der Parkplatzflächen, die sicherlich gesetzlichen Vorgaben geschuldet seien und das Fehlen eines Parkhauses mindestens für die Mietwohnungen. Auch der Rückbau der aktuellen rad- und fußläufigen Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Grubenhof zugunsten eines gemeinschaftlich von schwächeren Verkehrsteilnehmenden und Pkw-Verkehr zu nutzenden Verkehrsweges wird kritisch gesehen, ebenso die Versiegelung der derzeitigen Gartenflächen der noch abzureißenden Wohnhäuser. Wünschenswerter sei stattdessen eine Erhöhung des Grünanteils auf dem Areal gewesen, was bspw.

durch eine Längsausrichtung des künftigen Aldi-Marktes entlang der Bahnhofstraße hätte erreicht werden können. Die Ausstattung der Parkplatzflächen mit Solaranlagen solle in jedem Fall im Blick behalten und ggf. unter Einwerbung künftiger Fördermöglichkeiten nachgeholt werden. Insgesamt schein das Ziel einer besseren Verbindung vom Marktplatz bis zum Grubenhof verfehlt, weshalb seine Gruppe der Beschlussempfehlung nicht zustimmen könne.

RH Kaptein schließt sich den Ausführungen RH Brunßens an und betont den seiner Ansicht nach überaus wichtigen Aspekt, das Angebot an Fachmärkten im Ort Edewecht durch diese Planungen zum Wohle der Einwohnenden sicherstellen zu können.

Stv. AV von Aschwege geht davon aus, alle heute vorgebrachten Anregungen und Hinweise würden im Nachgang zwischen der Verwaltung und dem Investor noch einmal erörtert.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem VA folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Den in der Sitzung des Bauausschusses am 24.01.2023 vorgelegten Entwürfen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 202 „Fachmarktzentrum“ wird zugestimmt.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.*
- 3. Die Auslegung ist mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planentwürfen und Begründungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu verbinden.*

- mehrheitlich -

Ja 8 Nein 1 Enthaltung 2

TOP 8:

Änderung von Bebauungsplänen zur Durchführung von Maßnahmen der Innenentwicklung unter Anwendung einer Bagatellregelung hinsichtlich eines Verzichts auf die Heranziehung zu Infrastrukturfolgekosten;

Bericht aus den hierzu durchgeführten Anliegerversammlungen in Friedrichsfehn (Am Tannenkamp und Föhrenkamp) sowie Edewecht (Roggenkamp) und Vorbereitung von Aufstellungsbeschlüssen für diese Bereiche

Vorlage: 2023/FB III/3964

Nach SB Haases Erläuterungen der Vorlage anhand einer Präsentation (Anlage 4 zu diesem Protokoll) kann RH Apitzsch die unterschiedlichen Auffassungen aller Beteiligten nachvollziehen. Seine Gruppe Gemeinsam für Edewecht könne allerdings grundsätzlich die durch die Einführung einer Bagatellgrenze ausgelöste Ungleichbehandlung innerhalb der Edewechter Bürgerschaft nicht unterstützen, zumal, wie die Ausführungen gezeigt hätten, die Bagatellgrenze nicht zu einer höheren Akzeptanz der Innenentwicklung führe. In der Folge könne somit das Instrument der Innenentwicklung derzeit nicht zum Erfolg führen, was einerseits den

größeren Teil der Beteiligten befriedige, den wenigeren Bauwilligen aber leider zum Nachteil gereiche.

FBL Torkel erläutert klarstellend, ein Infrastrukturbetrag könne nur unter Mitwirkung aller Beteiligten eingefordert werden, weil dies aufgrund des BauGB notwendigerweise nur durch vertragliche Vereinbarungen und nicht im Wege hoheitlichen Handelns möglich sei.

RH Bekaam stimmt den Ausführungen RH Apitzschs grundsätzlich zu und ergänzt, durch Baumaßnahmen im Rahmen der Innenentwicklung würden keine gemeindeeigenen Grundstücke vermarktet und somit auch diesbezüglich keine Einnahmen generiert, die wiederum für die Erstellung der notwendigen Infrastruktur eingesetzt werden könnten. Innerhalb seiner Gruppe SPD/FDP sei die Thematik kontrovers diskutiert und unterschiedlich bewertet worden. Mehrheitlich werde die Beschlussempfehlung jedoch unterstützt, wenn auch die Innenentwicklung nicht als grundsätzliche Lösung für die Zukunft angesehen werde. Auch in der Zukunft müsse weiter über die Bereitstellung von Bauland an anderen Stellen, bspw. durch kleinere Baugebiete oder Lückenschluss auch in Außenbereichen, nachgedacht werden. Insofern werte seine Gruppe die heutige Beschlussempfehlung als Beginn einer Testphase zur Gewinnung von Erkenntnissen, ob und in welchem Ausmaß diese Regelung zu einer baldigen und vermehrten Bebauung in bestehenden Baugebieten führe. Führe die heutige Beschlussempfehlung nicht spätestens mittelfristig zu einer spürbaren Nutzung der hierdurch eröffneten Baumöglichkeiten, müsse sodann erneut über die Thematik diskutiert werden.

Für seine Gruppe CDU/Bündnis 90/Die Grünen stellt RH Reil die Zustimmung zur heutigen Beschlussempfehlung in Aussicht. Der hierdurch initiierte Test diene der Erkenntnisgewinnung, ob auf diesem Wege tatsächlich Wohnraumentwicklung ohne weitere Versiegelung freier Landschaft möglich sei. Positiver Nebeneffekt könne die Modernisierung der Strukturen alter Baugebiete und die energetische Aufwertung der Bestandsgebäude sein, wenn Erlöse aus Teilgrundstücksverkäufen in die Modernisierung der Altbauten flössen. Daneben bestehe die Hoffnung, dass durch Wechsel von Ein- oder Zweipersonenhaushalten in kleinere Wohnungen wie z. B. Einliegerwohnungen o. ä. größere Wohneinheiten für Familien frei würden. Sicherlich dürfe nicht erwartet werden, dass diese Entwicklungen innerhalb weniger Jahre einträten, die Möglichkeit dazu werde aber durch Beschlüsse, wie heute vorbereitet, eröffnet.

RH Kaptein sieht die Beschlussempfehlung eher kritisch und kann verstehen, dass Menschen sich ihr Wohnumfeld nicht ohne Not einengen lassen möchten. Er würde es begrüßen, wenn diesbezüglich kein Druck auf die betreffenden Personen ausgeübt würde und wird deshalb der Beschlussempfehlung nicht folgen.

Auch RH Brunßen kann alle vorgetragenen Aspekte nachvollziehen, jedoch nicht erkennen, wie bei Verzicht auf Ausweisung von Baugebieten auf Moorböden oder anderweitigen Grünflächen und zusätzlich ohne Möglichkeiten der Innenentwicklung Wohnraum geschaffen werden kann. Ein großer Vorteil der Innenentwicklung sei die voraussichtlich überwiegende Bereitstellung von Bauflächen für Einheimische bzw. Verwandte Einheimischer, da die Grundstücksbesitzenden frei entscheiden könnten, wem sie Areale Ihrer Grundstücke veräußerten und ein Verkauf an Fremde eher selten zu erwarten sei. Sicherlich sei der Verzicht auf den Infrastrukturbetrag

bedauerlich, andererseits müsse auch beachtet werden, dass durch Zuzüge bspw. die Einnahmen aus der Einkommenssteuer stiegen. Insgesamt sehe er die Innenentwicklung als guten Weg für die Zukunft und die heutige Beschlussempfehlung als Start einer wertvollen Testphase. Insofern gelte für alle Ratsmitglieder, sorgfältig abzuwägen, welche Belange überwiegen.

Letztlich unterbreitet der Ausschuss dem VA folgenden

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für die sich aus der Beratungsvorlage ergebenden Bereiche im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- a) eine Änderung des B-Planes Nr. 2 „Roggenkamp“*
- b) eine Änderung des B-Planes Nr. 9 „Am Tannenkamp“*
- c) eine Änderung des B-Planes Nr. 9 „Föhrenkamp“ durchgeführt werden*

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Entwürfe einschließlich örtlicher Bauvorschriften zur Gestaltung zu erarbeiten. Diese werden zur Vorbereitung der jeweiligen öffentlichen Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB dem Bauausschusses wieder zur Beratung vorgelegt.

- mehrheitlich -
Ja 8 Nein 3

TOP 9:
Anfragen und Hinweise

TOP 9.1:
Kenntnis über Zuhörende bei öffentlichen Sitzungen

RH Brunßen bittet darum, die jeweiligen Gremienmitglieder im Verlaufe öffentlicher Sitzungen regelmäßig über die Anzahl der online Zuhörenden zu informieren.

*(Anmerkung der Verwaltung:
Zu dieser Sitzung waren zeitweise 20 Zuhörende online.)*

TOP 9.2:
Teilnahme Prozess Dorfentwicklung Ost und West

RH Bekaam bedauert die mittlerweile nahezu fehlende Teilnahme von Personen aus dem Ort Edewecht an den Prozessen zur Dorfentwicklung Ost und West. Aus den anderen Bauerschaften sei die Beteiligung immer noch gut. Er bittet alle Ratsmitglieder, insbesondere in Edewecht aktiv auf diese Prozesse und die Möglichkeiten der Teilnahme hinzuweisen.

TOP 9.3:

Baumschnitt Kastanienallee

RH Erhardt zeigt sich entsetzt über den kürzlichen nicht professionellen Baumschnitt der neu angepflanzten Esskastanien an der Kastanienallee. Er fordert die Verwaltung auf, weitere derartige Schnitte solange zu unterbinden, bis über den Arbeitskreis Klima- und Umweltschutz einschlägige Regelungen für die Pflege öffentlichen Grüns vorbereitet wurden.

*(Anmerkung der Verwaltung:
s. Anlage 5 zu diesem Protokoll.)*

TOP 10:

Einwohnerschaftsfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 11:

Schließung der Sitzung

Stv. AV von Aschwege schließt die heutige Sitzung um 19.31 Uhr.

Dirk von Aschwege
Stv. Ausschussvorsitzender

Petra Knetemann
Bürgermeisterin

Angelika Lange
Protokollführerin