

## **Protokoll**

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2021/2026 am **Dienstag, dem 16.05.2023, um 18:00 Uhr**, im Rathaussaal des Rathauses in Edewecht.

Teilnehmende:

### **Vorsitzender**

Jürgen Kuhlmann

### **Mitglieder des Ausschusses**

Dirk von Aschwege

Jörg Brunßen

Christian Eiskamp

Hergen Erhardt

Detlef Reil

Lina Bischoff

Dr. Hans Fittje

Vertreter für Herrn Knut Bekaam

Theodor Vehndel

Rolf Kaptein

Thomas Apitzsch

### **Von der Verwaltung**

Petra Knetemann

Bürgermeisterin (BMin)

Fenja Haase

Sachbearbeiterin Bauverwaltung (SB)

Reiner Knorr

Sachgebietsleiter Bauverwaltung (SGL)

Rolf Torkel

Fachbereichsleiter III - Gemeindeentwicklung und  
Wirtschaftsförderung (FBL)

Vanessa Kauf

digital - Öffentlichkeitsarbeit

Mesut Öztürk

Technik

Angelika Lange

Protokollführerin

### **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 18.04.2023
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Einwohnerschaftsfragestunde
6. Antrag von Grundstückseigentümern auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in Wildenloh mit dem Ziel der Zulassung einer rückwärtigen Bebauung  
Vorlage: 2023/FB III/4013
7. 25. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 199 "Heinjehof" in Nord Edewecht;  
Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Feststellungs- und Satzungsbeschlusses  
Vorlage: 2023/FB III/4018

8. Antrag von Anliegern auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 A im Bereich der Nelkenstraße in Süd Edewecht mit dem Ziel der Aufhebung einer festgesetzten Anpflanzungsfläche  
Vorlage: 2023/FB III/4021
9. Anpassung der Vergabekriterien für Baugrundstücke der Gemeinde Edewecht  
Vorlage: 2023/FB III/4026
10. Anfragen und Hinweise
- 10.1. Sachstand Grundstück ehem. KiK-Markt
- 10.2. Regionales Raumordnungsprogramm - Torfgewinnung
11. Einwohnerschaftsfragestunde
- 11.1. Einschränkungen durch Pflanzstreifen "Nelkenstraße"
12. Schließung der Sitzung

### **TOP 1:**

#### **Eröffnung der Sitzung**

Ausschussvorsitzender (AV) Kuhlmann 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**

AV Kuhlmann 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 18.04.2023**

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

### **TOP 4:**

#### **Mitteilungen der Bürgermeisterin**

Keine.

### **TOP 5:**

#### **Einwohnerschaftsfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

### **TOP 6:**

#### **Antrag von Grundstückseigentümern auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in Wildenloh mit dem Ziel der Zulassung einer rückwärtigen Bebauung Vorlage: 2023/FB III/4013**

Nach kurzer Erläuterung der Vorlage teilt SB Haase in diesem Zusammenhang mit, bzgl. der Änderung der einschlägigen Bebauungspläne „Föhrenkamp, Am Tannen- kamp und Roggenkamp“ finde am 23.05.2023 ein Erörterungstermin mit dem Planungsbüro statt, so dass voraussichtlich noch vor den Sommerferien entsprechende Gespräche mit der betroffenen Anliegerschaft geführt werden könnten.

Auf RH Apitzschs Nachfrage wird verwaltungsseits ausgeführt, das weitere Verfahren werde beschlusskonform abgearbeitet und somit nach frühzeitiger Einbindung der Bürgerschaft nach den Sommerferien wiederum dem Bauausschuss zur Vorbereitung des Auslegungsbeschlusses zur Beratung vorgelegt.

Ohne weitere Aussprache unterbreitet der Ausschuss dem VA sodann folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

*Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der Anlage Nr. 2 zur Beratungsvorlage ergebenden Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 – Wildenloh durchgeführt werden.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Entwurf einschließlich örtlicher Bauvorschriften zur Gestaltung zu erarbeiten und mit den von der Planung erfassten Grundstückseigentümern zu erörtern. Dieser wird zur Vorbereitung der öffentlichen Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB dem Bauausschuss wieder zur Beratung vorgelegt.*

- einstimmig -

### **TOP 7:**

**25. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 199 "Heinjehof" in Nord Edewecht;  
Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Feststellungs- und Satzungsbeschlusses  
Vorlage: 2023/FB III/4018**

Nach Erläuterung der Vorlage anhand einer Präsentation (Anlage 1 zu diesem Protokoll) durch SGL Knorr irritiert RH Dr. Fittje das Fehlen von Aussagen zu den nachbarschaftlichen Eingaben bzgl. der Problematik der Oberflächenentwässerung im nördlich angrenzenden Wohngebiet. Daneben bittet er um Auskunft, weshalb das Oberflächenwasser des Bebauungsplangebietes nicht in die Espergöhler Bäke abgeleitet werde, die im Gegensatz zum Logenstreek immer wieder unter Wassermangel leide. Durch eine Einleitung in die Espergöhler Bäke könne seines Erachtens zudem die Wasserversorgung der Teiche in der Nachbarschaft der Tennisanlage auf eine sicherere Basis gestellt werden.

FBL Torkel führt aus, die Einleitung des Oberflächenwassers in den Logenstreek und damit in das geplante Regenrückhaltebecken diene im Wesentlichen der Regulierung und kontrollierten Ableitung großer Wassermengen bei Starkregenereignissen, was bei einer Einleitung in die Espergöhler Bäke nicht möglich sei. Ein Notüberlauf in die Espergöhler Bäke sei allerdings geplant. Grundsätzlich sei für die wasserrechtlichen Belange im Übrigen die Ammerländer Wasseracht zuständig. Verwaltungsseits werde diese Überlegung jedoch gerne mit der Ammerländer Wasseracht erörtert, um ggf. eine planbare Ableitung gewisser Mengen des Oberflächenwassers in die Espergöhler Bäke bei Bedarf ermöglichen zu können.

Das benachbarte Grundstück mit der in der Eingabe dargestellten problematischen Oberflächenentwässerung liege in einem Baugebiet, für das eine Oberflächenentwässerung ebenfalls konzipiert sei. Ggf. bestünden auf dem Grundstück Gegebenheiten, die eine ordnungsgemäße Entwässerung beeinträchtigten. Durch die Entwicklung des in Rede stehenden Baugebietes werde dieses Grundstück diesbezüglich ausweislich des vorliegenden Gutachtens nicht weiter beeinträchtigt werden. Im Zuge der Erstellung der Erschließungsanlagen könne mit dem Investor aber u. U. eine zusätzliche Sicherungsmaßnahme, bspw. durch eine Verbindung des Nachbar-

grundstücks mit der Oberflächenentwässerungsleitung des im Baugebiet befindlichen Parkplatzes vereinbart werden.

RH Brunßen berichtet von einem Schreiben an seine Fraktion betr. die Sorge um Einleitung schadstoffhaltigen Oberflächenwassers in die Espergöhler Bäke. Auf seine damit einhergehende Nachfrage teilt FBL Torkel mit, die Einleitung auch nur annähernd belasteten Oberflächenwassers aus jeglichen Siedlungsbereichen, die mit einer Oberflächenentwässerung ausgestattet seien, sei aufgrund der bestehenden Abwasserbeseitigungssatzung verboten. Hierunter fielen bspw. auch private Autowä-schen in der Nähe von Gullys. Insofern seien entsprechende Regelungen im Rahmen von Bauleitplanungen nicht mehr erforderlich.

Das von RH Brunßen benannte Schreiben ging offenbar allen Ratsfraktionen zu, weshalb RH Vehndel darauf hinweist, darin sei ausdrücklich vor einer Veränderung der Wasserverhältnisse der Espergöhler Bäke als einer der wichtigsten Laichgebiete in der Gemeinde Edeweicht gewarnt worden.

RH Apitzsch bedauert, seine zu Beginn der Planungen gewünschte Zurückstellung der Wohnbauentwicklung des Areals der alten Hofstelle östlich des geschützten Landschaftsbestandteils habe keinen Anklang gefunden, weshalb nun leider auch an dieser Stelle historische Strukturen ähnlich wie bzgl. des Edewechter Bahnhofs oder der Kornbrennerei zerstört würden. Die zusätzliche Bebauung des Hofgeländes verändere den Charakter einer der letzten Hofstellen in Edeweicht unwiederbringlich und offenbar einzig, um dem Investor die Wirtschaftlichkeit seiner Investition zu ermöglichen. Seiner Ansicht nach habe dieses Areal anders beplant werden können, bspw. durch Einrichtung einer Kindertagesstätte oder anderer sozialer Einrichtungen. Auch die vorgestellten Problematiken bzgl. Lärm und Oberflächenentwässerung hätten unter diesem Gesichtspunkt weniger ausgeprägt ausfallen können. Alles in allem kann er der Beschlussempfehlung, auch im Namen seiner Gruppe Gemeinsam für Edeweicht, nicht zustimmen.

Letztlich unterbreitet der Ausschuss dem Rat über den VA folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 9 des Bebauungsplanes Nr. 199 „Heinjehof“ mit örtlichen Bauvorschriften in Nord Edeweicht I in der Form, wie sie sich aus dem in der Sitzung des Bauausschusses am 18.04.2023 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes ergibt, wird genehmigt.*
- 2. Zu den während der öffentlichen Auslegung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 sowie zum Bebauungsplan Nr. 199 „Heinjehof“ mit örtlichen Bauvorschriften in Nord Edeweicht I in der Zeit vom 16.02.2023 bis 17.03.2023 eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der in der Sitzung des Bauausschusses am 30.05.2022 vorgelegten Abwägungsvorschläge entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
- 3. Vorbehaltlich des rechtswirksamen Abschlusses des parallel zur Bauleitplanung abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger wird der Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013, der auf-*

*grund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, wird einschließlich Begründung und zusammenfassender Erklärung in der vorgelegten Form festgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung dieser Flächennutzungsplanänderung beim Landkreis zu beantragen.*

- 4. Vorbehaltlich des rechtswirksamen Abschlusses des parallel zur Bauleitplanung abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger, wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 199 „Heinjehof“ mit örtlichen Bauvorschriften in Nord Edeweicht I wird in der vorgelegten Form als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan nach Genehmigung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft zu setzen.*

- mehrheitlich -  
Nein 1

#### **TOP 8:**

**Antrag von Anliegern auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 A im Bereich der Nelkenstraße in Süd Edeweicht mit dem Ziel der Aufhebung einer festgesetzten Anpflanzungsfläche**

**Vorlage: 2023/FB III/4021**

Nach Erläuterung der Vorlage durch SGL Knorr kann RH Apitzsch in diesem Fall dem Ansinnen der Antragsteller zustimmen, da der Pflanzstreifen in seiner tatsächlichen Ausprägung eher zu vernachlässigen sei und im Falle einer ordnungsgemäßen Anpflanzung nur noch wenig Raum um die Häuser bliebe.

FBL Torkel führt aus, hier sei ein Grundzug der Planung betroffen, unabhängig von seiner tatsächlichen Umsetzung. Werde dem vorliegenden Antrag stattgegeben, mache auch die dann noch verbleibende Festsetzung eines Pflanzstreifens keinen Sinn mehr, weshalb er für die Aufrechterhaltung der derzeitigen Regelung plädiere. Diesen Ausführungen schließt sich RH Kaptein an und auch RH Vehndel unterstützt namens seiner SPD-Fraktion diese Auffassung, zumal andernfalls ein Präzedenzfall geschaffen werde, der möglicherweise zu weiteren einschlägigen Anträgen führen könne. Namens seiner CDU-Fraktion schließt sich RH Brunßen seinen Vorrednern an und für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ergänzt RH Reil, künftig müsse ausdrücklich verstärkt auf die Umsetzung und Einhaltung solcher Pflanzgebote geachtet werden.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem VA folgenden

#### **Beschlussvorschlag:**

*Der Antrag der Anlieger wird abgelehnt.*

- einstimmig -  
Enthaltung 1

## **TOP 9:**

### **Anpassung der Vergabekriterien für Baugrundstücke der Gemeinde Edewecht Vorlage: 2023/FB III/4026**

FBL Torkel erläutert die Vorlage. Hierbei ergänzt er zum Themenkomplex Nachhaltigkeit den Vorschlag, sich bei der Bewertung der Kriterien an den Vorgaben zu den Programmen 297 und 298 der KfW anzulehnen und entsprechende Gutachten als Nachweis gleichzeitig für die Erfüllung der gemeindlichen Kriterien zu akzeptieren. Die Erstellung von Nachweisen eigenständiger gemeindlicher Bewertungskriterien sei in Anbetracht der zu erwartenden Gutachterkosten vollkommen unverhältnismäßig. Nach den KfW – Regeln könnten in der Folge zum Beispiel für das Baugebiet Husbäke erstmalig Punkte für die Einhaltung der Prädikate „Klimafreundliches Wohngebäude“ oder „klimafreundliches Gebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ vergeben werden. Einzelheiten könnten bei der Festlegung der Vergabekriterien für die einzelnen Baugebiete berücksichtigt werden.

RH Eiskamp weist auf die sich durch die veränderten Vergabekriterien ergebende Chance hin, durch Erwerb von Grundstücken durch ältere Einzelpersonen oder Paare aus dem Gemeindegebiet und dortigen Neubau kleinerer Wohneinheiten nunmehr bestehende größere und möglicherweise eher zu finanzierende Altbauten für jüngere Bauwillige oder Familien auf den Markt bringen zu können. Hierdurch werde zudem eine altermäßige Durchmischung bestehender und neuer Wohngebiete gefördert. Alles in allem sei daher in konstruktiver Zusammenarbeit im Arbeitskreis ein guter Kriterienkatalog erarbeitet worden. Dieser Einschätzung schließt sich RH Dr. Fittje an.

RF Bischoff bittet um Auskunft, ob auch jungen Leuten, die einen Großteil ihrer Kindheit und Jugend im Gemeindegebiet verlebt, aufgrund von Studium, Ausbildung etc. jedoch einige Jahre außerhalb Edewechts gelebt hätten, Bewertungspunkte zugestanden werden könnten, um diese nicht gegenüber Grundstückinteressierten mit aktuellem Wohnsitz in Edewecht bzw. der Bauerschaft, in der das jeweilige Baugebiet entstehe, zu benachteiligen. FBL Torkel berichtet, diese Überlegung sei intensiv auch im Arbeitskreis diskutiert worden und habe letztlich unter dem Buchstaben „j“ des Punktes 3 Eingang in die Vergabekriterien gefunden.

RH Apitzsch spricht sich dafür aus, den erarbeiteten Katalog ohne Änderungen zu beschließen. Zeichne sich in der Folge Änderungsbedarf ab, seien Anpassungen jederzeit möglich. AV Kuhlmann ergänzt, vorgesehen sei ohnehin eine spezielle Abwägung des nun vorliegenden einvernehmlichen Vergaberahmens zu jedem neuen Baugebiet.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem Rat über den VA folgenden

#### **Beschlussvorschlag:**

*Dem Entwurf der Vergabekriterien für selbstgenutzte Baugrundstücke in Bebauungsplangebieten wird zugestimmt mit der Maßgabe, die Bewertungspunkte für die „Nachhaltigkeit des geplanten Gebäudes“ (Punkt 2 f) entsprechend den Anforderungen zu den KfW-Programmen 297 und 298 zu berücksichtigen.*

- einstimmig -

**TOP 10:**  
**Anfragen und Hinweise**

**TOP 10.1:**  
**Sachstand Grundstück ehem. KiK-Markt**

RH Kaptein bittet um einen Sachstand zur baulichen Entwicklung auf dem Gelände des ehem. KiK-Markts in Süd Edewecht.

FBL Torkel teilt mit, angeblich solle zeitnah mit den Abbrucharbeiten des alten Gebäudes begonnen werden. Lasse sich aber bis zum Ablaufdatum des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ende Oktober dieses Jahres keine zielführende bauliche Entwicklung feststellen, bestehe in der Folge für den Investor keine Möglichkeit einer baulichen Tätigkeit an dieser Stelle mehr, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan dann seine Rechtskraft verliere.

**TOP 10.2:**  
**Regionales Raumordnungsprogramm - Torfgewinnung**

RH Vehndel bittet um Auskunft, ob die beschlossene Entwicklung eines Solarparks in Jeddelloh I durch die im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRP) des Landkreises immer noch als vorrangig ausgewiesene Torfgewinnung noch beeinflusst werden könne.

FBL Torkel führt aus, dieser Aspekt sei noch nicht abschließend geklärt, wenn auch die Verwaltung an der seinerzeit dargestellten Auffassung festhalte und davon ausgehe, dass das RRP in Richtung Torferhaltung angepasst werde und bei künftigen Planungen und Entwicklungen dieser Aspekt nicht mehr zum Tragen komme.

**TOP 11:**  
**Einwohnerschaftsfragestunde**

**TOP 11.1:**  
**Einschränkungen durch Pflanzstreifen "Nelkenstraße"**

Eine Einwohnerin berichtet unter Bezug auf den TOP 8 der heutigen Sitzung von erheblichen Schwierigkeiten bei Herstellung und Erhaltung ihrer Terrasse aufgrund des Bewuchses des Pflanzstreifens mit sechs großen Bäumen an der Nelkenstraße. Würde die durch die Wurzeln der Bäume beschädigte Terrasse nachhaltig erneuert, blieben Wurzelschäden an diesen Bäumen vermutlich nicht aus. Sie bittet um Auskunft, ob für diesen Fall nicht doch eine Sondergenehmigung ausgesprochen werden könne.

FBL Torkel verweist auf die negative Beschlussempfehlung zum vorliegenden Antrag auf Aufhebung des Pflanzstreifens, eine Befreiung von dieser Festsetzung könne verwaltungsseits selbstverständlich geprüft werden, weshalb die Verwaltung im Nachgang zu dieser Sitzung gerne noch einmal den Kontakt aufnehme. Eine inhaltliche Aussage zur Thematik könne an dieser Stelle naturgemäß nicht getroffen werden.

**TOP 12:**  
**Schließung der Sitzung**

AV Kuhlmann holt in Anbetracht der Uhrzeit im Zusammenspiel mit der für 19.00 Uhr terminierten Anschlussveranstaltung im Rathaussaal das Einverständnis des Ausschusses zum Verzicht auf den nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung ein und schließt die Sitzung um 18.52 Uhr.

Jürgen Kuhlmann  
Ausschussvorsitzender

Petra Knetemann  
Bürgermeisterin

Angelika Lange  
Protokollführerin