

Protokoll

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2011/2016 am **Montag, dem 04.02.2013, um 18:00 Uhr**, im Mehrzwecksaal des Rathauses in Edewecht.

Teilnehmer:

Vorsitzender

Wolfgang Krüger

Mitglieder des Ausschusses

Heidi Exner

Manfred Lüers

Frank von Aschwege

Hergen Erhardt

Uwe Heiderich-Willmer

Knut Bekaam

bis einschließlich TOP 9

Roland Jacobs

ab TOP 10 als Vertretung für Herrn Knut Bekaam

Theodor Vehndel

Thomas Apitzsch

Grundmandatar

Gerold Kahle

bis einschließlich TOP 18

Von der Verwaltung

Petra Lausch

Bürgermeisterin

Wilfried Kahlen

GOAR

Reiner Knorr

GOI, Protokollführer

Gäste

Jens Helmerichs

Architekt Dipl.-Ing. (FH), nur zu TOP 5

Olaf Mosebach

Büro Diekmann & Mosebach, Rastede; zu TOP 7

Rita Abel

NWP, Oldenburg; zu TOP 8 und 9

Dipl.-Ing. Diedrich Janssen

NWP, Oldenburg; zu TOP 10

Teilnehmer des Jugendgemeinderates (nur im öffentlichen Teil)

Marco Standar-Mehsner

TAGESORDNUNG

A. Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
3. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 03.12.2012
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Energetische Fassaden- und Dachsanierung im Bereich des II. BA der Haupt- und Realschule in Edewecht
Vorlage: 2013/FB III/1242

6. Neubau eines Fachunterrichtsraumes (Chemie und Biologie) und Umbau von zwei Klassenräumen zum Fachunterrichtsraum (Physik) bei der Grund- und Oberschule in Friedrichsfehn;
Gewerksbeschreibung
Vorlage: 2013/FB III/1243
7. 89. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 178 für die Ausweisung von Wohnbauflächen nördlich der Lajestraße in Nord Edewecht II;
hier: Erarbeitung eines Vorentwurfes und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: 2013/FB III/1237
8. Bebauungsplan Nr. 179 für das Grundstück der ehemaligen Kornbrennerei in Nord Edewecht I;
hier: Abwägung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses
Vorlage: 2013/FB III/1239
9. 90. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 180 am Fuhrkenschen Grenzweg in Friedrichsfehn;
hier: Erarbeitung eines Vorentwurfes und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: 2013/FB III/1238
10. Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Edewecht;
hier: Sachstandsbericht
Vorlage: 2013/FB III/1240
11. Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung des Edeka-Marktes in Friedrichsfehn
Vorlage: 2013/FB III/1236
12. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes am Scharreler Damm in Klein Scharrel
Vorlage: 2013/FB III/1241
13. Anfragen und Hinweise
14. Einwohnerfragestunde
- 14.1. Gestalterische Festsetzung für den Bebauungsplan Nr. 178 nördlich der Lajestraße
- 14.2. Gestaltung des Neubaus auf dem Gelände der ehemaligen Kornbrennerei in Edewecht
- 14.3. Bauflucht an der Wallstraße
- 14.4. Bermen der Wallstraße
15. Schließung der Sitzung

TOP 1:
Eröffnung der Sitzung

Vorsitzender Krüger eröffnet um 18.00 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

TOP 2:

Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

Vorsitzender Krüger stellt fest, dass aufgrund der ordnungsgemäßen Ladung die Mitglieder des Ausschusses anwesend sind und die Beschlussfähigkeit damit gegeben ist.

TOP 3:

Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 03.12.2012

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 03.12.2012 wird einstimmig genehmigt.

TOP 4:

Mitteilungen der Bürgermeisterin

1. Torf- und Sandabbau an der Küstenkanalstraße in Husbäke

Die Verwaltung hat bereits Anfang Dezember des letzten Jahres im Bauausschuss berichtet, dass das Verfahren für den Torf- und Sandabbau an der Küstenkanalstraße in Husbäke wieder aufgegriffen werden soll. Auf Antrag der Firma Mildenberger, Friesoythe, hat mittlerweile ein so genannter Scoping-Termin stattgefunden, in dem der Untersuchungsrahmen für die Umweltverträglichkeitsprüfung festgelegt wurde. Seitens der Verwaltung wurde in diesem Termin auf die im früheren Verfahren von den Anliegern vorgetragene Belange hingewiesen. Außerdem wurde auch das Erfordernis einer Linksabbiegespur auf der B 401 angesprochen.

2. Vorhaben auf dem Grundstück ehemals Wieker an der Hauptstraße in Edewecht

Bekanntlich wurde das Grundstück Wieker an der Hauptstraße in Edewecht veräußert. Für den rückwärtigen Teil dieses Grundstücks liegt jetzt ein Bauantrag für die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit acht Wohneinheiten vor. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplanes Nr. 64 – Ortszentrum Edewecht.

3. Termine

- a) Am 08. und 09.02.2013 präsentieren die Edewechter Kunstfreunde in der Astrid-Lindgren-Schule das Ensemble „Schlagwerk Nordwest“ unter der Leitung von Axel Fries. Am 08.02.2013 finden zwei Kinderkonzerte und am 09.02.2013 um 20.00 Uhr ein Konzert für Erwachsene statt.
- b) Die Theatersaison in Jeddelloh I wird am 14.02.2013 um 20.00 Uhr in Witte's Gasthof eröffnet. Es finden Vorstellungen am 15.02., 19.02., 20.02., 21.02. und 22.02. um 20.00 Uhr statt. Am 16.03. und 17.02. um 15.00 Uhr.

TOP 5:

Energetische Fassaden- und Dachsanierung im Bereich des II. BA der Haupt- und Realschule in Edewecht

Vorlage: 2013/FB III/1242

GOAR Kahlen führt kurz anhand der Beschlussvorlage in den Sachverhalt ein. Da der Beschlussvorlage eine unvollständige Konstruktionsbeschreibung beigelegt war, wird von ihm insbesondere auf die zu diesem Tagesordnungspunkt als Tischvorlage verteilte vollständige Konstruktionsbeschreibung hingewiesen (vgl. **Anlage Nr. 1** zum Protokoll).

Im Folgenden erläutert Dipl.-Ing. Helmerichs das energetische Sanierungskonzept. Er geht hierbei insbesondere auf die Vor- und Nachteile verschiedener Materialvarianten für die energetische Fassadensanierung ein und schlägt letztlich vor, für die Fassadensanierung auf eine sog. HPL-Vorhangfassade zurückzugreifen. Diese empfehle sich insbesondere aufgrund der geringen Folgekosten, da sie nicht pflegeintensiv ist (ballwurfsicher, graffitiunempfindlich) und aufgrund der großen Farbauswahl, die eine attraktive Fassadengestaltung ermöglicht. Die Gestaltungsmöglichkeiten werden von ihm anhand dreier Gestaltungsvorschläge dargelegt. Der Vortrag samt Gestaltungsvorschlägen ist dem Protokoll als **Anlage Nr. 2** beigelegt.

Nach kurzer Aussprache kommt der Ausschuss zum Ergebnis, dass die Sanierung der Fassaden und Dächer im Bereich des II. Bauabschnittes bei der Haupt- und Realschule in Edewecht entsprechend dem Sanierungskonzept erfolgen soll. Die Farbauswahl soll in Abstimmung mit der Schule erfolgen.

Der Ausschuss unterbreitet dem Verwaltungsausschuss sodann folgenden

Beschlussvorschlag:

Die Sanierung der Fassaden und Dächer im Bereich des II. BA bei der Haupt- und Realschule in Edewecht soll entsprechend dem in der Sitzung des Bauausschusses am 04.02.2013 vorgelegten Sanierungskonzept erfolgen. Die Farbauswahl hat in Abstimmung mit der Schule zu erfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Arbeiten öffentlich auszuschreiben.

- einstimmig -

TOP 6:

Neubau eines Fachunterrichtsraumes (Chemie und Biologie) und Umbau von zwei Klassenräumen zum Fachunterrichtsraum (Physik) bei der Grund- und Oberschule in Friedrichsfehn;

Gewerksbeschreibung

Vorlage: 2013/FB III/1243

(Hinweis: Da der zu diesem Tagesordnungspunkt erwartete Architekt Dipl.-Ing. Martin Schmied, Planungsgruppe Ammerland, nicht rechtzeitig erschienen ist, wurde vom Ausschuss einstimmig entschieden, die nachfolgenden Tagesordnungspunkte

vorzuziehen. Da im Laufe der Sitzung vom Planungsbüro in Erfahrung gebracht werden konnte, dass Herr Schmied nicht mehr an der Sitzung teilnehmen werde (er hatte sich irrtümlicher Weise einen falschen Sitzungstermin notiert), ist die Beratung dieses Tagesordnungspunktes schließlich nach TOP 10 erfolgt.)

GOAR Kahlen trägt die Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage vor und erläutert aufgrund der Abwesenheit des Fachingenieurs anhand der Anlage zur Beschlussvorlage auch die technischen Inhalte der Gewerksbeschreibung für die geplanten Neu- und Umbaumaßnahmen bei der Grund- und Oberschule in Friedrichsfehn.

Die eigentlich in der heutigen Sitzung vorgesehene Präsentation der vom Planungsbüro vorgeschlagenen Fassadenelemente wird in der Sitzung des Verwaltungsausschusses nachgeholt.

In der anschließenden kurzen Aussprache bittet RH Lüers prüfen zu lassen, inwieweit in der Planung sichergestellt werden könne, dass im Flurbereich des Anbaues eine natürliche Belichtung erfolgt. Nach den vorliegenden Unterlagen sei dies seiner Auffassung nach nicht gewährleistet. Von der Verwaltung wird eine entsprechende Klärung mit dem Planungsbüro zugesagt.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

Der in der Sitzung des Bauausschusses am 04.02.2013 vorgelegten Planung für den Neubau eines Fachunterrichtsraumes (Chemie und Biologie) und den Umbau von zwei Klassenräumen zum Fachunterrichtsraum (Physik) wird einschließlich Gewerkeliste zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Arbeiten öffentlich auszuschreiben.

- einstimmig -

TOP 7:

**89. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 178 für die Ausweisung von Wohnbauflächen nördlich der Lajestraße in Nord Edewecht II; hier: Erarbeitung eines Vorentwurfes und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
Vorlage: 2013/FB III/1237**

GOAR Kahlen trägt einleitend anhand der Beschlussvorlage vor.

Im Folgenden stellt Dipl.-Ing. Mosebach drei Gestaltungskonzepte vor, in denen Beispiele für eine unterschiedlich starke Verdichtung der Bebauung im Plangebiet dargestellt werden. Der Vortrag ist dem Protokoll als **Anlage Nr. 3** beigelegt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets am nördlichen Siedlungsrand des Ortes Edewecht rät Herr Mosebach von einer überwiegend durch Reihenhausanlagen geprägte Bebauung ab (Variante 1). Diese würde zu massiv in die angrenzende freie Landschaft hineinwirken. Außerdem seien die mit einer derartigen Bebauung verbundenen Folgen hinsichtlich des Bedarfes an Einstellplätzen und des Zu- und

Abfahrtsverkehrs aufgrund der deutlich höheren Anzahl an Wohneinheiten zu bedenken. Um dem Gedanken eines verdichteten Bauens einerseits nachzukommen und andererseits eine in städtebaulicher Hinsicht gelungene Abrundung der Siedlungsentwicklung des Ortes Edewecht in diesem Bereich zu erzielen, wird von ihm vorgeschlagen, der Gestaltungsvariante 3 zu folgen und eine Reihenhausbebauung auf die erste Bauzeile entlang der Lajestraße zu beschränken.

In der anschließenden Aussprache kommt der Ausschuss überein, grundsätzlich für das weitere Verfahren den Vorentwurf auf Grundlage der Gestaltungsvariante 3 zu erarbeiten. Inhaltlich wird unabhängig davon der Umgang mit der östlich entlang der benachbarten Wallhecke verlaufenden Wegefläche thematisiert. Von der Verwaltung wird zu dieser Thematik herausgestellt, dass die Wallhecke nach erfolgter Vermessung des Grundstücks eindeutig vollständig auf dem westlich benachbarten Grundstück verläuft. Zwischen Wallfuß und Wegefläche verlaufe ein Graben. In dessen Mitte verlaufe wiederum die Grundstücksgrenze. Der Abstand des Wallfußes zur Grenze betrage etwa 1,0 bis 1,5 m, so dass bei einer Breite des im Vorentwurf als sog. naturschutzfachliche Maßnahmenfläche dargestellten Plangebietsstreifens von 3,0 m insgesamt mit den Baugrundstücken ein Schutzabstand von 4,0 bis 4,5 m zur Wallhecke eingehalten werden würde. Um die Schutzwirkung aus planerischer Sicht noch zu verbessern, wird von der Verwaltung vorgeschlagen, für die zur Wallhecke ausgerichteten nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch die Errichtung jeglicher Nebenanlagen durch gesonderte textliche Festsetzungen auszuschließen und die Maßnahmenfläche als öffentliche Grünfläche im Eigentum der Gemeinde Edewecht zu belassen. Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde stelle dies grundsätzlich einen ausreichenden Schutzabstand dar. Die Herrichtung als Weg habe keinen Sinn, da aufgrund fehlender Verfügbarkeit über die nördlich angrenzenden Flächen mit einem derartigen Weg keine weitergehende Wegebeziehung geschaffen werden könne. Vielmehr könne durch eine fußläufige Anbindung aus dem Plangebiet heraus an das sich nördlich befindliche Gelände des Regenrückhaltebeckens die Option einer weitergehenden Wegebeziehung nach Norden gewahrt werden.

Von RH Erhardt wird vorgeschlagen, den Maßnahmenstreifen auf 5,0 m zu verbreitern und als öffentliche Grünfläche im Eigentum der Gemeinde zu behalten. Diese Änderung am Vorentwurf findet die allgemeine Zustimmung der Ausschussmitglieder.

RH Heiderich-Willmer vermisst energetische Aspekte in der Planung, so z.B. ein gemeinsames Blockheizkraftwerk (BHKW) für die künftigen Bewohner. Seitens der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass es schwierig sein wird, alle Grundstücke an ein BHKW anzuschließen, gegebenenfalls als Angebot eines Betreibers. Dennoch werde man im weiteren Planungsverlauf dieses Thema hinterfragen.

RH Apitzsch äußert sich in seinem Wortbeitrag nochmals generell ablehnend zu einer Siedlungsentwicklung nördlich der Lajestraße, die über eine Bauzeile entlang der Straße hinaus geht. Er sieht hierin ein Präjudiz für eine noch weitergehende Entwicklung in die freie Landschaft hinein, die in diesem Bereich Edewechts nicht angebracht sei. Aus seiner Sicht hätte die Frage, ob die Gemeinde den Ort Edewecht über die Lajestraße hinaus nach Norden weiterentwickeln wolle, im Rahmen der anstehenden grundsätzlichen Diskussionen über die Fortentwicklung des Flächennutzungsplanes behandelt werden müssen. Da sich aber im Ausschuss

eine Mehrheit für die Durchführung der Planung abzeichne, begrüße er, dass zumindest die Maßnahmenfläche zum Schutz der Wallhecke auf 5,0 m verbreitert werden solle. Er werde sich bei der Abstimmung enthalten.

Abschließend erkundigt sich Vorsitzender Krüger, ob bei einer Aufweitung der Maßnahmenfläche die Planung hinsichtlich der Erschließungskonzeption und Grundstücksaufteilung insgesamt noch umsetzbar ist. Dies wird von der Verwaltung bejaht. Der Verbleib der Maßnahmenfläche im Eigentum der Gemeinde werde sich zwar auf die Kalkulation der Grundstückspreise auswirken. Die Auswirkungen eines breiteren Streifens auf den Zuschnitt der Grundstücke und die Erschließungsplanung müsse noch im Detail beleuchtet werden. Durch die sich hieraus ergebenden Änderungen würden aber die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Ausschuss unterbreitet hierauf hin dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

*1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage von Vorentwürfen zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 178, die die städtebauliche Konzeption der in der Sitzung des Bauausschusses am 04.02.2013 vorgestellten **Planungsvariante Nr. 3** beinhalten,*

- a) die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen zu unterrichten sowie*
- b) die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planungen berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.*

2. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 178 sind dabei folgende Festsetzungen zu ändern bzw. aufzunehmen:

- a) die Festsetzung der an der westlichen Plangebietsgrenze vorgesehenen Maßnahmenfläche ist auf eine Breite von 5,0 m aufzuweiten.*
- b) für die sich an die Maßnahmenfläche anschließende nicht überbaubare Grundstücksfläche ist eine textliche Festsetzung zu übernehmen, wonach in diesem Bereich Garagen und überdachte Einstellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig sind.*

- einstimmig -
Enthaltung 1

TOP 8:

Bebauungsplan Nr. 179 für das Grundstück der ehemaligen Kornbrennerei in Nord Edeweicht I;

hier: Abwägung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses

Vorlage: 2013/FB III/1239

GOAR Kahlen erläutert den Sachverhalt einleitend anhand der Beschlussvorlage.

Im Folgenden fasst Frau Dipl.-Ing. Abel vom beauftragten Planungsbüro NWP, Oldenburg, den Sachstand des Bauleitplanverfahrens anhand einer Präsentation zusammen. Die Präsentation ist dem Protokoll als **Anlage Nr. 4** beigefügt. Sie geht hierbei detailliert auf die Abwägungsvorschläge (so wie sie der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt waren) zu den von privater Seite und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Hinweise ein. Insbesondere geht sie hierbei auf die sich aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Ammerland ergebende Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Schutz des als zu erhalten festgesetzten Einzelbaumes ein (Anmerkung der Verwaltung: Der Grundstückseigentümer hat im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung mitgeteilt, dass er gegen die Aufnahme der oben genannten Textlichen Festsetzung keine Bedenken erhebt).

Sie schließt ihren Vortrag mit der Feststellung, dass nach entsprechender Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge die Planung nunmehr zum Satzungsbeschluss geführt werden könne.

In der anschließenden Aussprache begründet RH Apitzsch noch einmal ausführlich seine bereits in den vorhergehenden Beratungen zur Zukunft des Kornbrennereigeländes zum Ausdruck gebrachte Enttäuschung über den Verlauf der Ereignisse, die in den Verkauf des Grundstücks an einen Investor und den Abriss der ehemaligen Kornbrennerei gemündet ist. Aus seiner Sicht habe die Gemeinde Edewecht an einer der markantesten Stellen des Ortes die Gelegenheit verpasst, eine für die Gemeinde ortsbildprägende städtebauliche Situation entweder zu erhalten oder im Sinne der Gemeinde sinnvoll neu zu gestalten. Es sei nicht die nach seiner Auffassung vorhanden gewesene Chance genutzt worden, z.B. durch das Instrument des Vorkaufsrechtes in die Entwicklung auf dem Grundstück gestaltend einzuwirken. Eine angemessene ausführliche Debatte hierzu sei nicht bzw. erst geführt worden, als es schon zu spät gewesen sei. Man habe letztlich das Grundstück allein dem Markt überlassen und werde nun mit einer völlig inakzeptablen Objektplanung konfrontiert, auf die man nur sehr beschränkt Einfluss nehmen könne. Dem Bebauungsplan werde er daher nicht zustimmen.

RH Heiderich-Willmer widerspricht hierauf in seinem Wortbeitrag den Ausführungen von RH Apitzsch. Es sei immer wieder über die Kornbrennerei beraten worden. Man habe sich insbesondere mit den finanziellen Auswirkungen eines Engagements der Gemeinde für das Grundstück und die Bausubstanz der Kornbrennerei auseinandergesetzt und sei übereinstimmend zum Ergebnis gekommen, dass ein Engagement für die Gemeinde aus wirtschaftlicher Sicht nicht zu verantworten wäre. Er vermisse daher in der öffentlichen Debatte insbesondere von den Verfechtern eines Erhalts der Kornbrennerei bzw. eines Kaufes des Grundstücks durch die Gemeinde ernsthafte Aussagen dazu, wie sie dies seriös und verantwortungsbewusst finanzieren wollen.

Von Bürgermeisterin Lausch wird auf die Kritik von RH Apitzsch ebenfalls mit Unverständnis reagiert. Sie stellt noch einmal heraus, dass die Rahmenplanung zur Städtebausanierung von Beginn an für diesen Bereich (so wie auch für den Bereich zwischen katholischer Kirche und dem Geschäftshaus Kossendey) eine ergänzende Bebauung vorgesehen habe. Dass das Grundstück zum Verkauf stehe, sei den Gremien bereits Anfang 2012 bekannt gewesen. Es habe keinerlei Signale an die Verwaltung gegeben, einen Erwerb des Grundstücks zu prüfen. Die ebenfalls Anfang

2012 erfolgte Modernisierungsuntersuchung für das Baudenkmal Kornbrennerei sei auf Beschluss der Gremien durchgeführt worden. Auch gerade aufgrund der in diesem Gutachten ermittelten Kosten habe man von jeglichem finanziellem Engagement Abstand genommen. GOAR Kahlen ergänzt, dass es nicht nachvollziehbar gewesen wäre, wenn die Gemeinde sich plötzlich zu einem Zeitpunkt entschlossen hätte das Vorkaufsrecht auszuüben, als es dem Eigentümer schließlich doch gelungen ist, einen Käufer für das Grundstück auf dem freien Markt zu finden. Und das, trotz der Monate zuvor getroffenen Entscheidung, sich finanziell nicht zu engagieren. Anders als von RH Aпитzsch behauptet könne das Vorkaufsrecht nicht ohne weiteres für jedes Grundstück in einem Sanierungsgebiet ausgeübt werden. Auch hier müsse die Gemeinde nachweisen, dass dieser Eingriff in die Privatautonomie des Eigentümers durch Gründe des Allgemeinwohls gerechtfertigt ist. Gerade aus diesem Grunde habe man das Vorkaufsrecht ausschließlich im Rahmen des Ankaufs der für die Optimierung der Verkehrsführung erforderlichen Teilfläche des Grundstücks thematisiert, da hier Gründe des Allgemeinwohls zweifelsfrei hätten ins Feld geführt werden können.

Im Anschluss hieran wird von GOAR Kahlen der aktuelle Stand der Objektplanung vorgestellt. Die Frontansichten der Baukörper sind dem Protokoll als **Anlage Nr. 5** beigefügt. Er stellt dabei heraus, dass aufgrund der Gebäude- und Traufhöhen insbesondere des benachbarten Geschäftshauses Kossendey und der gegenüberliegenden Eckgebäude (ehemals Schlecker) die jetzt geplanten Gebäude nicht als überdimensioniert bezeichnet werden könnten, da sie hinsichtlich der Gebäudehöhe hinter diesen Baukörpern zurückblieben und hinsichtlich der Traufhöhen nahezu vergleichbar seien.

RH von Aschwege erkundigt sich hieran anschließend, ob es bereits Interessenten für die gewerblichen Flächen im geplanten Eckgebäude gebe, da ja behauptet werde, dass ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen nicht bestehe. Hierzu wird von der Verwaltung ausgeführt, dass man keine konkreten Interessenten benennen könne. Es sei aber vom Investor signalisiert worden, dass man bereits eine Nachfrage nach den zwei geplanten Gewerbeeinheiten habe verzeichnen können.

RF Exner bittet abschließend die Verwaltung darum, weiter mit dem Architekten in Kontakt zu bleiben, um eine architektonische Verbesserung des Objektentwurfs zu erreichen. Von der Verwaltung wird hierzu bestätigt, dass man weiter mit dem Architekten in Kontakt stehe.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem Rat über den Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Die von der Verwaltung durchgeführte eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) wird genehmigt.*
- 2. Zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 179 in der Zeit vom 21.12.2012 bis 21.01.2013 sowie während der eingeschränkten Beteiligung vom 28.01.2013 bis 08.02.2013 eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der in der Sitzung des Bauausschusses am 04.02.2013 sowie der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 11.02.2013 erarbeiteten*

Abwägungsvorschläge entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.

3. *Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 179, der aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zurzeit geltenden Fassung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wurde, wird in der vorgelegten Form als Satzung mit Begründung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 179 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft zu setzen.*

- mehrheitlich beschlossen -

Nein 1

TOP 9:

90. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 180 am Fuhrkenschen Grenzweg in Friedrichsfehn;

hier: Erarbeitung eines Vorentwurfes und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Vorlage: 2013/FB III/1238

GOAR Kahlen übergibt nach kurzer Einleitung das Wort an Frau Dipl.-Ing. Abel, NWP. Sie erläutert im Folgenden die für das Plangebiet ausgearbeiteten Gestaltungsvarianten, die sich insbesondere hinsichtlich der inneren Erschließung des Baugebiets unterscheiden. Außerdem weist Sie darauf hin, dass entgegen der ersten Beratung zu diesem Bebauungsplan der Geltungsbereich um die im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 107 –Teilbereich B- festgesetzte öffentliche Grünfläche erweitert worden ist. Dieser Pflanzstreifen ist seinerzeit zur Abgrenzung des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 107 zur freien Landschaft hin festgesetzt worden. Mit dem sich nun nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 180 werde dieser Grünstreifen obsolet und könne als Baufläche überplant werden. Die Präsentation ist der Niederschrift als **Anlage Nr. 6** beigefügt.

In der sich anschließenden Aussprache wird auf Nachfrage aus der Ausschussmitte von der Verwaltung erläutert, dass die in der Präsentation dargestellte mögliche Wegeanbindung aus dem Plangebiet heraus über das Gelände der Regenrückhalteanlagen zur Theodor-Fontane-Straße als Option anzusehen sei. Über die tatsächliche Herstellung und die Ausgestaltung einer derartigen Wegeführung sei zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden. Weiterhin wird auf Nachfrage erläutert, dass der oben genannte ehemalige Grünstreifen zunächst den jetzigen Anlieger zum Kauf angeboten werden soll. Es wird außerdem dargelegt, dass mit dieser Bauleitplanung auch die Weiterführung des Fuß- und Radweges entlang des Fuhrkenschen Grenzweges bis zur Einmündung der neuen Erschließungsstraße vorgesehen ist. Die detaillierte Planung hierzu werde sich aus der noch zu erarbeitenden Erschließungsplanung ergeben und zu gegebener Zeit im Straßen- und Wegeausschuss beraten werden. Abschließend wird von der Verwaltung auf Nachfrage erläutert, dass der im Baugebiet anfallende Torf einer wirtschaftlichen Verwendung zugeführt werden wird. Hinsichtlich der Verkehrsflächen werde die Gemeinde dies im Rahmen der Vergabe der Erschließungsarbeiten sicherstellen. Bezüglich der zukünftigen Baugrundstücke werde man die jeweiligen Käufer im Rahmen des Kaufvertrages zu einer wirtschaftlichen Verwendung des Torfes verpflichten.

Nachdem sich der Ausschuss einstimmig für die im Vortrag vorgestellte 1. Variante des Gestaltungskonzepts (innere Erschließung des Baugebiets per Stichstraßen) als Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplanes ausgesprochen hat, wird dem Verwaltungsausschuss sodann folgender Beschlussvorschlag unterbreitet:

Beschlussvorschlag:

1. *Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches in der zurzeit geltenden Fassung soll, für den sich aus der **Anlage Nr. 7** zum Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 04.02.2013 ergebenden Bereich die 90. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und der Bebauungsplan Nr. 190 aufgestellt werden.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage von Vorentwürfen zur 90. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 180, die die städtebauliche Konzeption der in der Sitzung des Bauausschusses am 04.02.2013 vorgestellten **Planungsvariante Nr. 1** beinhalten,*
 - a) *die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen zu unterrichten sowie*
 - b) *die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planungen berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.*

- einstimmig -

TOP 10:

Neufassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Edewecht;

hier: Sachstandsbericht

Vorlage: 2013/FB III/1240

Nach einer kurzen Einleitung in die Thematik durch GOAR Kahlen trägt Dipl.-Ing. Janssen, NWP, den Sachstand anhand einer Präsentation vor. Diese Präsentation ist dem Protokoll als **Anlage Nr. 8** beigefügt. Er verdeutlicht hierbei insbesondere, dass durch die Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung aller bislang rechtskräftig gewordenen Änderungen sowie durch Einarbeitung weiterer raumbedeutsamer Informationen in das digital lesbare Dokument eine Ausgangsbasis für eine umfassende gebiets- und/oder themenbezogene Beschäftigung der politischen Gremien hinsichtlich der gemeindlichen Entwicklung zur Verfügung stehen wird.

In der anschließenden kurzen Aussprache wird von RH Lüers vorgeschlagen, zur Vorbereitung der weiteren Entscheidungen in den gemeindlichen Gremien eine „Arbeitsgruppe Flächennutzungsplan“ zu bilden.

- Bericht zur Kenntnis genommen -

TOP 11:

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung des Edeka-Marktes in Friedrichsfehn

Vorlage: 2013/FB III/1236

GOAR Kahlen trägt den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage vor. Er geht hierbei insbesondere auf die sich im Falle einer Umsetzung der Erweiterungsplanung ergebenden Veränderungen im Bereich der Straße „Am Ortsrand“ ein, wie sie in der Beschlussvorlage erläutert sind. Weiterhin stellt er heraus, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung aus raumordnerischen Gesichtspunkten vom Landkreis Ammerland als zulässig angesehen wird. Unter Heranziehung der Ergebnisse des vom Landkreis Ammerland in Zusammenarbeit mit den Landkreismunicipalitäten entwickelten Regionalen Einzelhandelskonzepts besteht für das Grundzentrum Friedrichsfehn insgesamt ein Verkaufsflächenpotenzial von 3.300 qm im Sortiment der (Lebensmittel-) Grundversorgung. Mit der Erweiterung werde dieses Potenzial bis auf 240 qm ausgeschöpft (EDEKA nach Erweiterung: 2.260 qm, ALDI: 800 qm). Es sei nun letztlich eine politische Entscheidung, ob durch eine entsprechende Bauleitplanung der Großteil des Entwicklungspotenzials zu Gunsten eines Marktbetreibers gebunden werden solle.

In der sich anschließenden Aussprache wird von RH Apitzsch hinterfragt, inwieweit die Verkaufsflächen des ehemaligen Spar-Marktes in der Gesamtbetrachtung der Verkaufsflächen berücksichtigt sind. Von der Verwaltung wird hierzu erläutert, dass die Verkaufsfläche nicht mit berücksichtigt sei. Es sei aber auch nicht zu erwarten, dass am Standort des ehemaligen Spar-Marktes wieder Verkaufsflächen des Lebensmitteleinzelhandels angesiedelt werden. Das Grundstück habe zudem kürzlich den Eigentümer gewechselt. Dieser verfolge für das Grundstück eher eine Wohn- und Geschäftshausbebauung.

Auf weitere Nachfrage von RH Apitzsch wird von der Verwaltung noch einmal herausgestellt, dass es auch bei einer Erweiterung des Marktes ausschließlich bei einer Warenanlieferung über die Friedrichsfehner Straße bleibe.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll, für den sich aus der **Anlage Nr. 9** zum Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 04.02.2013 ergebenden Bereich der Bebauungsplan Nr. 182 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Planentwurfes die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.*

- einstimmig -

TOP 12:

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes am Scharreler Damm in Klein Scharrel

Vorlage: 2013/FB III/1241

GOAR Kahlen erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage. Es wird von ihm auf Nachfrage von RH Vehndel herausgestellt, dass es sich bei der Fläche, für die nun die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt wird, um einen bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich handelt. Hierin liege insbesondere der Unterschied zu den unter TOP 10 zur Kenntnis gegebenen Anträgen, da diese die Änderung des Flächennutzungsplanes voraussetzen.

Desweiteren werden von ihm die im Zuge eines Bauleitplanverfahrens zu bewältigenden wesentlichen Konfliktpotenziale herausgestellt, die zum einen in den benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen und zum anderen im östlich angrenzenden Sportplatz gesehen werden müssen. Er schlägt daher vor, dass der Ausweisung eines Wohnbaugebiets grundsätzlich zugestimmt wird, vor Einstieg in das Verfahren allerdings zunächst die sich aus den Einwirkungen der benachbarten Nutzungen (insbesondere des vom Sportplatz ausgehenden Freizeitlärms) ergebenden Auswirkungen auf die Größe des für eine Wohnbebauung geeigneten Bereichs geprüft werden.

Ohne Aussprache fasst der Ausschuss sodann folgenden

Beschlussvorschlag:

Der Ausweisung von Wohnbauflächen auf dem Grundstück Flurstück 57/19 der Flur 25 am Scharreler Damm in Klein Scharrel wird grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, zunächst die Rahmenbedingungen insbesondere zum notwendigen Abstand zum Sportplatz zu prüfen.

- einstimmig -

TOP 13:

Anfragen und Hinweise

Es liegen keine Anfragen und Hinweise vor.

TOP 14:

Einwohnerfragestunde

TOP 14.1:

Gestalterische Festsetzung für den Bebauungsplan Nr. 178 nördlich der Lajestraße

Ein Bürger aus Edeweicht erkundigt sich, ob für das neue Baugebiet nördlich der Lajestraße auch vorgesehen sei, gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dies sei nach seinem ästhetischen Empfinden unbedingt erforderlich, da sich nach seiner Auffassung ein Stilmix, wie er sich im Baugebiet „Hege“ entwickelt habe, nicht wiederholen dürfe.

Von der Verwaltung wird hierzu entgegnet, dass bisher nicht beabsichtigt sei, derartige, letztlich die Bauherren stark einschränkende Festsetzungen, in die Planung aufzunehmen. Vielmehr habe man als Gemeinde bisher das Ziel verfolgt, in den Neubaugebieten eine gestalterische Vielfalt und damit eine jeweils zeitgemäße Bauweise zuzulassen.

TOP 14.2:

Gestaltung des Neubaus auf dem Gelände der ehemaligen Kornbrennerei in Edewecht

Eine Bürgerin aus Edewecht hinterfragt, ob von Seiten der Gemeinde noch versucht werde, auf die architektonische Gestaltung der Neubauten auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei Einfluss zu nehmen.

Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass man mit dem Architekten im Gespräch sei.

TOP 14.3:

Bauflucht an der Wallstraße

Eine Bürgerin aus Edewecht hinterfragt, warum mit der Bebauung im Baugebiet „Hege“ entlang der Wallstraße nicht die Bauflucht der südlich vom Baugebiet bestehenden Bebauung aufgenommen worden ist.

Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass im Baugebiet „Hege“ mit einem Baugrenzabstand von 5,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze der in den letzten Jahrzehnten für die Ausweisung von Wohnbaugebieten in der Gemeinde Edewecht übliche Abstand festgesetzt worden ist. Dieser Abstand ist, insbesondere unter Berücksichtigung der Breite der Berme der Wallstraße in diesem Bereich, aus städtebaulicher Sicht ausreichend bemessen. Bei dem sich südlich anschließenden Bereich handelt es sich um eine ältere einzeilige Bebauung auf Grundstücken mit einer größeren Tiefe. Die sich hier historisch entwickelte Bauflucht könne sinnvoller Weise nicht auf eine neue Wohngebietsplanung übertragen werden.

TOP 14.4:

Bermen der Wallstraße

Ein Bürger aus Edewecht beklagt sich über den schlechten Zustand der gerade erst neu hergerichteten Bermen an der Wallstraße. Diese seien durch den Anlieger- und Baustellenverkehr in den letzten Wochen sehr stark in Mitleidenschaft gezogen worden.

Von der Verwaltung wird hierzu erläutert, dass die Situation bekannt sei. Sobald die Witterungsverhältnisse dies zulassen, werde man die Schäden beseitigen. Die sehr starken Schäden an einigen Stellen seien aber auch darauf zurückzuführen, dass einige Anlieger die vor Ihren Grundstücken befindlichen Bermenabschnitte mit Flatterband abgesperrt haben und sich der Begegnungsverkehr so nicht gleichmäßig verteilen konnte. Man habe die Anlieger daher bereits aufgefordert, die Absperrungen zu beseitigen.

TOP 15:
Schließung der Sitzung

Vorsitzender Krüger schließt mit einem Dank für die rege Mitarbeit um 20.02 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung und wünscht den Zuhörern einen guten Heimweg.

Vorsitzender

Bürgermeisterin

Protokollführer