

Protokoll

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2021/2026 am **Montag, dem 23.02.2026, um 18:00 Uhr**, im Rathaussaal des Rathauses in Edeweicht.

Teilnehmende:

Vorsitzender

Jürgen Kuhlmann

Mitglieder des Ausschusses

Dirk von Aschwege

Kai Bischoff

Vertreter des Herrn Jörg Brunßen - im öffentlichen Teil

Christian Eiskamp

Gundolf Oetje

Vertreter des Herrn Jörg Brunßen - im nichtöffentlichen Teil (im öffentlichen Teil als Zuhörer anwesend)

Wiebke Carls

Detlef Reil

Lina Bischoff

Roland Jacobs

Theodor Vehndel

Rolf Kaptein

Matthias Elsner

Vertreterin des Herrn Hergen Erhardt

Vertreter des Herrn Knut Bekaam

Von der Verwaltung

Nico Pannemann

Erster Gemeinderat und Fachbereichsleiter I - Innere Dienste in Vertretung der Bürgermeisterin Knetemann (EGR)

Selina Hertwig

Fachbereichsleiterin III - Bauen und Gemeindeentwicklung (FBL)

Kerrin Hinrichs

Reiner Knorr

Vanessa Kauf

Mesut Öztürk

Angelika Lange

Sachbearbeiterin Bauverwaltung (SB)

Sachgebietsleiter Bauverwaltung (SGL)

Öffentlichkeitsarbeit - digital

Technik

Protokollführerin

(zeitweilig) zuhörende Ratsmitglieder

Ralf Gauger

Gast:

Frau Abel, NWP, zu TOP 6

TAGESORDNUNG

- A. Öffentlicher Teil
- 1. Eröffnung der Sitzung
- 2. Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
- 3. Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen u. ggf. nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 25.11.2025
- 4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
- 5. Einwohnerschaftsfragestunde
- 5.1. Bebauungsplan Rosmarinweg
- 6. Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Wohnungsbauentwicklung im Bereich südlich des Rosmarinweges in Portsloge
Vorlage: 2026/FB III/4564
- 7. Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung gewerblicher Bauflächen an der Vegesacker Straße in Nord Edeweicht II
Vorlage: 2026/FB III/4565
- 8. Anordnung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff. BauGB zur Neuordnung von Grundstücksflächen an der Vegesacker Straße in Nord Edeweicht II
Vorlage: 2026/FB III/4566
- 9. Anfragen und Hinweise
- 9.1. Bodenproben Friedrichsfehn
- 9.2. Sachstand Aue-Renaturierung
- 10. Einwohnerschaftsfragestunde
- 10.1. Bebauungsplan Rosmarinweg
- 10.2. Infrastrukturinitiative des Landes Niedersachsen - Sanierung L 831
- 10.3. Vermüllter Graben am Rosmarinweg
- 11. 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 den öffentlichen u. ggf. nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 25.11.2025

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

TOP 4:

Mitteilungen der Bürgermeisterin

Keine.

TOP 5:

Einwohnerschaftsfragestunde

TOP 5.1:

Bebauungsplan Rosmarinweg

Zum heute anstehenden Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des Bebauungsplanes Rosmarinweg stellt ein Anwohner folgende Fragen:

- Ist allen Entscheidungsträgerinnen und -trägern bewusst, wie hoch 12,5 m, die dort voraussichtlich zulässige Firsthöhe, tatsächlich ist? Das nahegelegene Alten- und Pflegeheim sei mit einer Gebäudehöhe von 10 m derzeit das höchste Gebäude im Umfeld und nach seiner Einschätzung seien neue Mehrparteienhäuser im Umfeld anderer Bestandssiedlungen max. 9,5 m hoch, weshalb die Frage im Raum stehe, warum ausgerechnet am Rosmarinweg die Gebäude deutlich höher ausfallen dürften.
- Sei den Entscheidungsträgerinnen und -trägern aufgefallen, dass die beiden Verkehrsgutachten aus 2022 (zum Kreisverkehr beim Combi-Markt, welches im Zusammenhang mit den Planungen auf dem Heinje-Hof-Areal erstellt wurde) und 2026 (zum BPlan Rosmarinweg) deutlich voneinander abwichen?

Zur ersten Frage teilt EGR Pannemann mit, von allen an den anstehenden Planungen und Entscheidungen durchaus erfahrenen Beteiligten könne eine Firsthöhe von 12,5 m sehr wohl eingeordnet werden. Er weist erläuternd darauf hin, zu diesem BPlan seien Planungsdetails unüblich frühzeitig erarbeitet und an das

betreffende Umfeld im Rahmen einer Anliegerversammlung bereits vor dem Aufstellungsbeschluss kommuniziert worden. Mit dem heutigen Beschlussvorschlag an den VA werde ausdrücklich das Planverfahren erst gestartet und im Rahmen dieser Planungen habe neben den Trägern öffentlicher Belange auch die Öffentlichkeit Gelegenheit, alle Sorgen, Bedenken, Hinweise und Vorschläge schriftlich einzureichen. Alle Eingaben würden sodann sorgsam abgewogen und alle Eingebenden würden schriftlich über die Abwägungen zu ihren Eingaben informiert. Die letztliche Entscheidung über das ob und wie des BPlans obliege sodann dem Rat.

Zur zweiten Frage erklärt EGR Pannemann, eine Diskrepanz zwischen den beiden Verkehrsgutachten habe die Verwaltung nicht wahrgenommen. Beide Gutachten seien von einem renommierten Verkehrsplanungsbüro erarbeitet worden. Selbstverständlich könnten die Gutachten noch einmal geprüft werden und auch dazu könnten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Fragen, Bedenken und Hinweise eingereicht werden.

TOP 6:

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Wohnungsbauentwicklung im Bereich südlich des Rosmarinweges in Portsloge

Vorlage: 2026/FB III/4564

SGL Knorr erläutert zunächst anhand einer Präsentation (Anlage 1 zu diesem Protokoll) den Planungsstand und das weitere Planverfahren und betont, zu diesem Bauleitplanverfahren seien mit allen Beteiligten und Betroffenen ausnehmend früh und detailliert Gespräche geführt und Informationen, Hinweise und Bedenken ausgetauscht und in die Planungen aufgenommen worden. Die von der betroffenen Anwohnerschaft vorgetragenen Bedenken und Hinweise seien im Übrigen ohnehin standardmäßig auch im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange abzuarbeiten, weshalb diese Punkte ausdrücklich auch von anderen Fachbehörden wie z. B. dem Landkreis oder zuständigen Unternehmen wie bspw. der EWE Wasser GmbH eingehend geprüft und bewertet würden.

Im Anschluss erläutert Frau Abel den aktuellen Stand der Bebauungsplanung ebenfalls anhand einer Präsentation (Anlage 2 zu diesem Protokoll) und weist insbesondere auf die auch für die Öffentlichkeit frei zugänglich vorgesehene Grünfläche am östlichen Rand des Areals, auf der auch Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung verortet werden können, die textlichen Festsetzungen und die noch zu prüfenden umwelt- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen hin. All diese Aspekte seien ausdrücklich auch Teil der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Über den noch abzuschließenden Erschließungsvertrag würden zudem jene Details geregelt, die nicht Bestandteil einer Bauleitplanung seien.

Für ihre SPD-Fraktion dankt RF Bischoff der Verwaltung und dem Projektträger für die Bereitschaft, die betroffene Anwohnerschaft bereits vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses im Rahmen einer Anliegerversammlung detailliert zu informieren. Die dort und auch heute vorgetragenen Fragen und Bedenken zur beabsichtigten Planung seien durchaus verständlich und würden gewissenhaft geprüft. Dennoch würde ihre Fraktion die Planungen im Sinne einer dringend notwendigen Bereitstellung weiteren Wohnraums in Edewecht positiv begleiten. Um auch bezahlbaren Wohnraum für weniger privilegierte Menschen bereitstellen zu

können, sei zudem ein Anteil von etwa 20 % sozialem Wohnungsbau in diesem Plangebiet vorgesehen.

Auch RH Bischoff begrüßt namens seiner Gruppe CDU/Bündnis 90/Die Grünen die beabsichtigte Wohnbauentwicklung und signalisiert deren Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss. Er weist darauf hin, dass auf Bestreben seiner Gruppe die heute anstehende Beschlussfassung aufgrund des großen Widerstandes aus der betroffenen Anwohnerschaft in der letzten Sitzung des Bauausschusses vertagt wurde, um viele offene Fragen bereits im Vorfeld klären zu können. Dies hätte bspw. zu modifizierten Planungen wie einer reduzierten Firsthöhe und mehr Einstellplätzen sowie einem Verkehrsgutachten und einer Anliegerversammlung bereits vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses geführt. Auch er betont noch einmal, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung könnten alle Hinweise, Fragen und Bedenken noch einmal schriftlich vorgetragen werden und diese würden sodann nach Prüfung durch alle zuständigen Stellen und sorgfältiger Abwägung schriftlich beantwortet.

RH Kaptein teilt mit, wenn auch die Entscheidung schwer gefallen sei, werde er zugunsten des dringend notwendigen Wohnungsbaus in Edeweicht der Beschlussempfehlung ebenfalls folgen.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem VA folgenden

Beschlussvorschlag:

Für die in der Anlage Nr. 7 der Beratungsvorlage 2026/FB III/4564 zur Sitzung des Bauausschusses am 23.02.2026 dargestellten Bereiche soll auf Grundlage der Regelungen des Baugesetzbuches in der zurzeit geltenden Fassung

- a) eine 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt und*
- b) der Bebauungsplan Nr. 214 „südl. Rosmarinweg“*

aufgestellt werden.

Auf Grundlage der in der Sitzung des Bauausschusses am 23.02.2026 vorgestellten Vorentwürfe der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 214 „südl. Rosmarinweg“ wird im Parallelverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

- einstimmig -

Ja 10 Nein 0 Enthaltung 1

TOP 7:

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung gewerblicher Bauflächen an der Vegesacker Straße in Nord Edeweicht II

Vorlage: 2026/FB III/4565

Anhand einer Präsentation (Anlage 3 zu diesem Protokoll) erläutert SGL Knorr die Gründe für den anstehenden Aufstellungsbeschluss und der Ausschuss unterbreitet dem VA ohne Aussprache folgenden

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der Beratungsvorlage Nr. 2026/FB III/4565 ergebenden Bereich

- a) eine 35. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013*
- b) der Bebauungsplan Nr. 207 „Erweiterung Gewerbegebiet Vegesacker Straße“*

aufgestellt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und nach Erarbeitung entsprechender Vorentwürfe diese mit dem Ziel der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB dem Bauausschuss zur Beratung vorzulegen.

- einstimmig -

TOP 8:

Anordnung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff. BauGB zur Neuordnung von Grundstücksflächen an der Vegesacker Straße in Nord Edeweicht II
Vorlage: 2026/FB III/4566

SGL Knorr erläutert anhand einer Präsentation (Anlage 4 zu diesem Protokoll) noch einmal die wesentlichen Eckpunkte eines Umlegungsverfahrens und weist darauf hin, dieses Verfahren werde in Edeweicht erstmals zur Anwendung kommen.

Ohne Aussprache unterbreitet der Ausschuss dem Rat über den VA sodann folgenden

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 46 Abs. 1 BauGB ordnet die Gemeinde Edeweicht als Umlegungsstelle die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff. BauGB für den sich aus der Beratungsvorlage Nr. 2026/FB III/4566 ergebenden Bereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 207 „Erweiterung Gewerbegebiet Vegesacker Straße“ an.

Die Verwaltung wird befugt, das LGLN – Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg damit zu betrauen, die im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen in der Eigenschaft einer Geschäftsstelle administrativ vorzubereiten.

- einstimmig -

TOP 9:

Anfragen und Hinweise

TOP 9.1:

Bodenproben Friedrichsfehn

RF Bischoff erkundigt sich danach, ob inzwischen die Flächen an der Wangerooger Straße in Friedrichsfehn, die derzeit noch von der 220 kV-Leitung überspannt werden, hinsichtlich der dortigen Moormächtigkeit untersucht worden seien.

Hintergrund der Untersuchung habe ja letztlich sein sollen, entscheiden zu können, ob nach dem Rückbau der Hochspannungsleitung diese im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche einer Vermarktung als Baugrundstücke zugeführt werden könne, ohne schützenswerten Moorboden in Anspruch zu nehmen.

SGL Knorr führt dazu aus, dass tatsächlich zwischenzeitlich Ergebnisse einer orientierenden Beprobung vorlägen. Ohne hierzu spontan im Detail ausführen zu können, lege die Beprobung seines Wissens dar, dass dort keine ungestörte Moorauflage mehr vorhanden sei. Das Gutachten könne dem Protokoll als Anlage beigelegt werden.

(Anmerkung der Verwaltung: Das Begutachtungsergebnis ist als Anlage 5 dem Protokoll beigelegt. Wie in der Sitzung bereits angedeutet, ist in dem beprobten Bereich keine gewachsene Bodenschichtung mehr vorhanden. Vielmehr bilden sich hier die durch die Erschließung des Baugebiets Wangerooger Straße seinerzeit erfolgten Bodenbewegungen ab, die als „umgelagerter Oberboden“ (durchmischt mit humosen Anteilen) klassifiziert werden.)

TOP 9.2: **Sachstand Aue-Renaturierung**

RH Kaptein bittet um Auskunft, ob es hinsichtlich der Aue-Renaturierung einen neuen Sachstand gebe.

EGR Pannemann teilt mit, gerade heute sei eine Mitteilung der Ammerländer Wasseracht eingegangen, wonach das Antragsverfahren zur Genehmigung der beabsichtigten Maßnahme eingeleitet worden sei. Mit einer Umsetzung könne derzeit im nächsten Jahr gerechnet werden.

TOP 10: **Einwohnerschaftsfragestunde**

TOP 10.1: **Bebauungsplan Rosmarinweg**

Ein Anwohner bittet um Auskunft, weshalb die Mehrparteienhäuser (MPH) eine Firsthöhe von 12,5 m haben sollten, wenn nach Darstellung der Frau Abel pro MPH nur zwei Vollgeschosse vorgesehen seien.

SGL Knorr erläutert, die MPH würden zwar jeweils eine dritte (Wohn-) Geschossebene erhalten. Diese müssten aber aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl von max. zwei Vollgeschossen hinsichtlich ihrer nutzbaren Grundfläche so weit hinter der Grundfläche des zweiten Geschosses zurückbleiben, dass sie in rechtlicher Hinsicht kein Vollgeschoss bilden. Deshalb sei in der Vorlage der landläufige Begriff der Zweieinhalbgeschossigkeit enthalten. In Kombination mit den im Hinblick auf die ortsübliche Bebauung ausdrücklich gewünschten geneigten Dächer führe dies zu höheren Firsthöhen und entsprechenden Spitzböden, die dann lediglich als Nutzfläche wie z. B. Abstellflächen für die Bewohnenden, jedoch ausdrücklich nicht als Wohnraum genutzt werden könnten. Hieraus resultiere sodann die Firsthöhe von 12,5 m.

Ein anderer Anwohner bezieht sich auf eine Aussage in der zurückliegenden Anliegerversammlung, wonach die etwa 13 Sozialwohnungen ggf. dem Pflegepersonal des nahegelegenen Alten- und Pflegeheims zugutekommen könnten und bittet um Auskunft, wie diese Wohnungszahl für die deutlich größere Beschäftigtenzahl des Alten- und Pflegeheimes ausreichen solle.

Hierzu stellt RH von Aschwege klar, es sei weder möglich, noch vorgesehen, die Sozialwohnungen einzig einem bestimmten Berufszweig oder gar einer bestimmten Belegschaft zuzuweisen. Die Gemeinde Edeweicht Sorge dafür, dass ein gewisses Maß an Sozialwohnungen angeboten werde, wer sich sodann auf diese Wohnungen bewerbe und letztlich den Zuschlag erhalte, regle der Wohnungsmarkt.

TOP 10.2:

Infrastrukturinitiative des Landes Niedersachsen - Sanierung L 831

Ein Einwohner berichtet, nach seiner Kenntnis würde im Rahmen der Infrastrukturinitiative des Landes Niedersachsen die L 831 zwischen Bad Zwischenahn und Ekern saniert und bittet um Auskunft, ob auch die weiterführende und äußerst schlechte Strecke bis Edeweicht für eine Sanierung vorgesehen sei.

EGR Pannemann teilt mit, der Gemeinde Edeweicht lägen keine diesbezüglichen Mitteilungen vor. Leider habe die Gemeinde Edeweicht auch keine Möglichkeit, auf Entscheidungen der Landesstraßenbaubehörde Einfluss zu nehmen. Einzig über die Landtagsabgeordneten könne der Wunsch nach Sanierungen von Landesstraßen möglicherweise bei der zuständigen Landesbehörde zu Gehör gebracht werden.

TOP 10.3:

Vermüllter Graben am Rosmarinweg

Ein Anwohner berichtet, der Graben am Rosmarinweg sei seit etwa zehn Jahren vermüllt und nicht gereinigt worden, was insbesondere in diesem Winter mit viel Schnee zu Überflutungen geführt habe. Er bittet um Auskunft, wer für die Reinigung des Grabens zuständig sei.

(Anmerkung der Verwaltung:

In der Sitzungspause zwischen öffentlichem und nichtöffentlichem Teil dieser Sitzung wurde die Angelegenheit mit dem Anwohner besprochen.)

TOP 11:

Schließung der Sitzung

AV Kuhlmann schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19.16 Uhr.

Jürgen Kuhlmann
Ausschussvorsitzender

Nico Pannemann
Erster Gemeinderat

Angelika Lange
Protokollführerin

