

## **Protokoll**

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2011/2016 am **Dienstag, dem 22.10.2013, um 18:00 Uhr**, im Mehrzwecksaal des Rathauses in Edeweicht.

Teilnehmer:

### **Vorsitzender**

Theodor Vehndel

### **Mitglieder des Ausschusses**

Heidi Exner

Manfred Lüers

Frank von Aschwege

Hergen Erhardt

Knut Bekaam

Roland Jacobs

Gundolf Oetje

Freia Taeger

Vertretung für Herrn Wolfgang Krüger

### **Grundmandatar**

Thomas Apitzsch

Gerold Kahle

### **Von der Verwaltung**

Petra Lausch

Bürgermeisterin

Wilfried Kahlen

GOAR

Reiner Knorr

GOI, zugleich als Protokollführer

### **Gäste**

Dipl.-Ing. Diedrich Janssen

NWP, Oldenburg; zu TOP 6 und 7

## **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 13.08.2013
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
  - 4.1. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Holljestraße in Edeweicht
  - 4.2. Begrüßungstafeln in Friedrichsfehn
  - 4.3. Kupferdiebstahl beim Haus der Begegnung
  - 4.4. Verlängerung der Torfabbaugenehmigung für eine Fläche östlich des Vehnemoores in Jeddelloh II
  - 4.5. Werbeanlagen im Bereich Hauptstraße/Zum Esch
  - 4.6. Termine
5. Einwohnerfragestunde
6. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 (vormals 90. Änderung des Flächennutzungsplanes) und Bebauungsplan Nr. 180 am Fuhrkenschen

- Grenzweg in Friedrichsfehn;  
hier: Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung der Auslegungsentwürfe  
Vorlage: 2013/FB III/1418
7. Bebauungsplan Nr. 182 für die Erweiterung des EDEKA-Marktes in Friedrichsfehn;  
hier: Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Erarbeitung des Satzungsbeschlusses  
Vorlage: 2013/FB III/1420
8. Anfragen und Hinweise
- 8.1. Kupferabdeckungen an der Abgrenzungsmauer des Parkplatzes beim Haus der Begegnung
- 8.2. Sanierung des Radweges zwischen Edeweicht und Jeddelloh I
- 8.3. Erschließungsarbeiten im Baugebiet Nr. 178 nördlich der Lajestraße
- 8.4. Gemeindeeigene Wohnungen am Viehdamm
- 8.5. Eckgebäude Hauptstraße/Oldenburger Straße
- 8.6. Begrüßungstafeln in Friedrichsfehn
9. Einwohnerfragestunde
- 9.1. Siedlungsentwicklung nördlich der Agnes-Miegel-Straße
- 9.2. Pflanzstreifen im Baugebiet Agnes-Miegel-Straße
10. Schließung der Sitzung

#### **TOP 1:**

##### **Eröffnung der Sitzung**

Stv. Vorsitzender Vehndel 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**

Stv. Vorsitzender Vehndel stellt fest, dass aufgrund der ordnungsgemäßen Ladung die Mitglieder des Ausschusses bzw. deren Stellvertreter anwesend sind und die Beschlussfähigkeit damit gegeben ist. Die Tagesordnung wird festgestellt.

#### **TOP 3:**

##### **Genehmigung des Protokolls über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 13.08.2013**

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 13.08.2013 wird einstimmig genehmigt.

#### **TOP 4:**

##### **Mitteilungen der Bürgermeisterin**

#### **TOP 4.1:**

##### **Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Holljestraße in Edeweicht**

Für das unbebaute Grundstück gegenüber der ehemaligen Molkerei an der Holljestraße liegt ein Bauantrag für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt acht Wohnungen, zwei Büros und einer Praxis vor. Das Vorhaben soll mit zwei Vollgeschossen zur Ausführung kommen. Der maßgebliche Bebauungsplan lässt eine zweigeschossige Bauweise in diesem Bereich zu.

#### **TOP 4.2:**

##### **Begrüßungstafeln in Friedrichsfehn**

Der Ortsverein Friedrichsfehn beabsichtigt die Aufstellung von Begrüßungstafeln an den Zufahrtstraßen zum Ort Friedrichsfehn. Als Aufstellorte sind geplant:

- aus Richtung Kleefeld am Jeddeloher Damm vor dem Kreisverkehr
- aus Richtung Wildenloh an der Friedrichsfehner Straße in Höhe des Löschteiches
- aus Richtung Petersfehn an der Brüderstraße linksseitig hinter der Einmündung der Wildenlohlinie
- aus Richtung Klein Scharrel an der Dorfstraße beim Regenrückhaltebecken
- am Roten Steinweg aus Richtung Friedrichsfehner Straße nach dem Staatsforst.

Soweit Grundstücke der Gemeinde betroffen sind, wird die Verwaltung die Zustimmung zur Aufstellung der Tafeln erteilen. Zum Standort vor dem Kreisverkehr erfolgt zusätzlich noch eine Abstimmung mit der Ammerländer Wasseracht hinsichtlich der Einhaltung des Räumstreifens zum dort verlaufenden Verbandsgewässer.

#### **TOP 4.3:**

##### **Kupferdiebstahl beim Haus der Begegnung**

Von der Abgrenzungsmauer auf dem Parkplatz beim Haus der Begegnung wurde in der Nacht von Sonnabend auf Sonntag auf einer Länge von rd. 17,0 m die Kupferabdeckung entwendet. Der Diebstahl wurde bei der Polizei angezeigt. Bei der Wiederherstellung der Abdeckung wird die Verwaltung auf die Verwendung von Kupfer verzichten.

#### **TOP 4.4:**

##### **Verlängerung der Torfabbaugenehmigung für eine Fläche östlich des Vehnemoores in Jeddelloh II**

Östlich des großen Torfabbaubereiches Vehnemoor befindet sich in Jeddelloh II noch eine Grundstücksfläche von ca. 38 ha Größe, auf der zurzeit Torf abgebaut wird. Antragsteller für diese Fläche war ursprünglich Manfred Frerichs, Oldenburg. Heute wird dort der Torf von der Firma Griendtsveen abgebaut. Die Abbaugenehmigung ist bis Ende 2015 befristet. Die Firma Griendtsveen hat nunmehr beim Landkreis Ammerland den Antrag gestellt, die Abbaugenehmigung für diese Fläche bis zum Jahr 2023 zu verlängern. Zu diesem Antrag wurde die Gemeinde zur Stellungnahme aufgefordert. Die Verwaltung hat hierzu gegenüber dem Landkreis inzwischen ausgeführt, dass die Verlängerung des Abbaus auf der „Fläche Frerichs“ mit den Genehmigungen für die angrenzenden Flächen im Vehnemoor abgestimmt werden sollte, zumal der Abtransport des Torfes durch dieses Gebiet verläuft. Bekanntermaßen laufen die Fristen für den Torfabbau auf den angrenzenden Flächen im Vehnemoor in den Jahren 2014 bzw. 2022 aus. Seitens der Verwaltung wurde zudem angeregt, zu der Frage der Verlängerung der Abbaugenehmigung auch die Interessengemeinschaft zur Erhaltung des Vehnemoors zu beteiligen.

#### **TOP 4.5:**

##### **Werbeanlagen im Bereich Hauptstraße/Zum Esch**

Der Landkreis hat mitgeteilt, dass mit der Aufstellerfirma vereinbart wurde, dass eine der beiden Werbeanlagen beseitigt und die zweite Werbeanlage soweit umgestellt

wird, dass das Sichtdreieck im Bereich der Einmündung der Straße Zum Esch in die Hauptstraße zukünftig gewahrt wird. Damit wird gleichzeitig die Sichtbeziehung zum benachbarten Wohn- und Geschäftshaus Reiners verbessert.

#### **TOP 4.6:**

##### **Termine**

- a) Am 26. und 27.10.2013 findet die **Rasse-Kaninchenschau** des Rasse-Kaninchenzuchtvereins RKZV I 8 auf dem Hof der Familie Anke und Brun zu Jeddelloh, Wischenstraße 9, in Jeddelloh I statt.
- b) Am 27.10.2013 um 14.30 Uhr lädt der Gemischte Chor Westerscheps zum **Egerlandkonzert** in die Aula der Außenstelle des Gymnasiums ein.
- c) In der Zeit vom 27.10. – 01.11.2013 veranstaltet der SSV Jeddelloh II wieder die **Jakkolo-Woche** in der Gaststätte „Zum Goldnen Anker“.
- d) Am 31.10.2013 um 20.00 Uhr gibt das Trio bestehend aus Ulla Bundies, Carsten Lohff und Christoph Harer ein **Konzert: „Tierisch barock“** in der St.-Nikolai-Kirche in Edewecht.
- e) Am 2. und 3.11.2013 findet die diesjährige **Rassegeflügelschau** – ebenfalls auf dem Hof von Anke und Brun zu Jeddelloh – in der Zeit von 10.00 Uhr bis 17.00 Uhr statt.
- f) Der Gemeindefschützenbund Edewecht lädt alle Ratsfrauen und –herren zum diesjährigen **Gemeindefschützenball** am 02.11.2013 um 20.00 Uhr in die Räume des Schützenvereins Husbäke ein.

#### **TOP 5:**

##### **Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

#### **TOP 6:**

##### **2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 (vormals 90. Änderung des Flächennutzungsplanes) und Bebauungsplan Nr. 180 am Fuhrkenschen Grenzweg in Friedrichsfehn;**

**hier: Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und Erarbeitung der Auslegungsentwürfe**

##### **Vorlage: 2013/FB III/1418**

Einleitend wird der Sachverhalt von GOAR Kahlen anhand der Beschlussvorlage erläutert. Im Folgenden legt Dipl.-Ing. Janssen, NWP, anhand einer Präsentation den bisherigen Verfahrensverlauf dar und erläutert dann die wesentlichen abwägungsrelevanten Belange. Hierbei geht er anhand der Abwägungsvorschläge insbesondere auf die raumordnerischen und immissionsschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der benachbarten 220 kV-Freileitung und die Anregungen zu einer alternativen Erschließungsvariante über die Klaus-Groth-Straße ein. Die Präsentation ist dem Protokoll als **Anlage Nr. 1** beigelegt.

In der anschließenden Aussprache erkundigt sich stv. Vorsitzender Vehndel, wann der im Landesraumordnungsprogramm formulierte Abstand von 400 m zu Freileitungen zum Tragen komme. Von Dipl.-Ing. Janssen wird hierzu erläutert, dass dieser Abstand für Leitungstrassen relevant ist, die im

Landesraumordnungsprogramm als sog. „Vorranggebiete Leitungstrasse“ dargestellt sind.

Weiter erkundigt sich stv. Vorsitzender Vehndel, ob bei Verwirklichung der vom Ortsverein Friedrichsfehn vorgeschlagenen alternativen Erschließungsplanung die zu erwartenden Mehrkosten auf die Anlieger umgelegt werden könnten. Dies wird von der Verwaltung grundsätzlich bejaht.

RF Taeger hinterfragt, ob die Planungen auch die Weiterführung der Nebenanlagen des Fuhrkenschen Grenzweges zwischen Einmündung der Klaus-Groth-Straße und der Einmündung der neuen Erschließungsstraße des Baugebiets ermögliche. Dies wird von der Verwaltung bejaht. Aus diesem Grunde sei der Fuhrkensche Grenzweg in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Im Übrigen wird von der Verwaltung hierzu auf die Beratungen zur Erschließungsplanung für das Baugebiet im Straßen- und Wegeausschuss am 19.11.2013 verwiesen.

In ihren weiteren Ausführungen stellt RF Taeger heraus, dass zwar nicht klar sei, in welcher Form letztlich die Aufrüstung der Freileitung von 220 kV auf 380 kV erfolgen werde und man auch nicht ausschließen könne, dass dies auf bestehender Trasse geschehe. Es habe sich aber in der Vergangenheit gezeigt, dass es auch Käufer für Grundstücke in der Nachbarschaft zur Freileitung gebe. Die Bauleitplanung sollte daher – wie von der Verwaltung vorgeschlagen – weiter verfolgt werden. Es sei aber unbedingt erforderlich, bei der Vermarktung der Grundstücke auf die Freileitung und deren mögliche Aufrüstung auf 380 kV auf bestehender Trasse hinzuweisen. Von der Verwaltung wird hierzu bestätigt, dass ein derartiger Hinweis vorgesehen ist.

Hinsichtlich der Erschließungsvariante wird von RF Taeger ausgeführt, dass sie die Argumentation des Ortsvereins zur besseren Integration des neuen Baugebiets in die Ortsgemeinschaft grundsätzlich nachvollziehen könne. Hierzu sei allerdings die Herstellung einer rad- und fußläufigen Verbindung, wie jetzt von der Verwaltung vorgeschlagen, ausreichend. Für zukünftige Entwicklungsschritte in diesem Bereich sollte sich die Gemeinde aber auch die Weiterführung der Klaus-Groth-Straße als Erschließungsoption offen halten. Angesichts der Länge des Rad- und Fußweges entlang des Regenrückhaltebeckens weist sie weiter darauf hin, dass dieser mit einer entsprechenden Beleuchtung ausgestattet werden sollte. Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass dieser Aspekt in die Erschließungsplanung eingestellt werden könne, die, wie oben angemerkt, im Straßen- und Wegeausschuss am 19.11.2013 zur Beratung vorgesehen ist.

Abschließend hinterfragt stv. Vorsitzender Vehndel, ob hinsichtlich einer optimalen Ausnutzung regenerativer Energien im Baugebiet die Aufnahme einer Festsetzung zur Südausrichtung der Dachflächen sinnvoll wäre. Von der Verwaltung wird hierzu entgegnet, dass aufgrund der allgemeinen Anforderungen an energiesparendes Bauen und der Verpflichtung, regenerative Energiequellen im Eigenheimbau nachweisen zu müssen, davon ausgegangen werden könne, dass Bauherren eine Südausrichtung der Dachflächen auch ohne entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan bevorzugen werden. Im Übrigen sei die Ausrichtung der Gebäude für die überwiegende Zahl der Grundstücke bereits durch die Erschließungssituation vorgezeichnet.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Den Entwürfen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (vormals 90. Änderung des Flächennutzungsplanes) sowie des Bebauungsplanes Nr. 180 in Friedrichsfehn wird einschließlich der Begründungen und den Umweltberichten zugestimmt.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. 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.*

- einstimmig -

### **TOP 7:**

#### **Bebauungsplan Nr. 182 für die Erweiterung des EDEKA-Marktes in Friedrichsfehn;**

**hier: Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Erarbeitung des Satzungsbeschlusses**

**Vorlage: 2013/FB III/1420**

GOAR Kahlen führt anhand der Beschlussvorlage in den Sachverhalt ein. Im Folgenden erläutert Dipl.-Ing. Janssen den Stand des Verfahrens anhand einer Präsentation. Er geht hierbei insbesondere auf die Abwägungsvorschläge ein, die von der Verwaltung zu den wesentlichen Aspekten dieser Planung (Problematik der 220 kV-Leitung sowie Inanspruchnahme des Verkaufsflächenpotenzials) erarbeitet worden sind. Die Präsentation ist dem Protokoll als **Anlage Nr. 2** beigelegt.

In der anschließenden kurzen Aussprache stellt RF Taeger heraus, dass sie den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zustimme. Es sei aus ihrer Sicht richtig, dass das bestehende Verkaufsflächenpotenzial einer Erweiterung des EDEKA-Marktes zu gute komme. Die Sicherung eines größeren Flächenpotenzials für eine lediglich theoretisch im Raum stehende Erweiterung des ALDI-Marktes sollte der konkret beabsichtigten Erweiterung des EDEKA-Marktes nicht entgegen gehalten werden, zumal es für den Standort Friedrichsfehn zum jetzigen Zeitpunkt von ALDI keine Anzeichen für Erweiterungsabsichten gebe. Angesichts des weiter zu erwartenden Einwohnerzuwachses in Friedrichsfehn werde auch das Verkaufsflächenpotenzial weiter wachsen.

Sie weist weiter darauf hin, dass im Zuge der Erweiterung des EDEKA-Marktes darauf geachtet werden sollte, dass erforderlich werdende Anpflanzungen von Bäumen auf den Parkplatzflächen auch tatsächlich erfolgen.

RF Exner stimmt in ihren Ausführungen der Planung ebenfalls zu. Für künftige einzelhandelsrelevante Bauleitplanungen wird von ihr angeregt, die Erstellung eines Einzelhandelskonzepts zu prüfen.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Zu den während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 182 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Sinne der Beschlussvorlage zur Sitzung des Bauausschusses am 22.10.2013 entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 182, 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. 182 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft zu setzen.*

- einstimmig -

### **TOP 8:**

#### **Anfragen und Hinweise**

### **TOP 8.1:**

#### **Kupferabdeckungen an der Abgrenzungsmauer des Parkplatzes beim Haus der Begegnung**

RH Oetje regt an, dass im Zuge der Herstellung einer neuen Mauerabdeckung auch die verbliebenen Kupferelemente komplett entfernt werden sollten, da sonst auch der Diebstahl der restlichen Elemente zu befürchten sei.

### **TOP 8.2:**

#### **Sanierung des Radweges zwischen Edeweicht und Jeddelloh I**

RH von Aschwege erkundigt sich, warum, anders als angekündigt, die Sanierungsarbeiten am Radweg zwischen Edeweicht und Jeddelloh I noch nicht begonnen haben.

Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass von der zuständigen Straßenmeisterei auf telefonische Nachfrage die Auskunft erteilt worden sei, dass sich die Arbeiten verschoben hätten. Es sei nun vorgesehen, die Sanierung bis Monatsende durchzuführen.

### **TOP 8.3:**

#### **Erschließungsarbeiten im Baugebiet Nr. 178 nördlich der Lajestraße**

RH Lüers hinterfragt, warum noch nicht mit den Erschließungsarbeiten im Baugebiet Nr. 178 nördlich der Lajestraße begonnen worden sei.

Von der Verwaltung wird hierzu erläutert, dass zunächst die Rechtskraft der Bauleitplanung abgewartet werde. Diese trete voraussichtlich am 25.10.2013 mit Bekanntmachung der mit Verfügung des Landkreises Ammerland vom 21.10.2013 genehmigten Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 178 im Amtsblatt ein. Es sei danach Anfang November mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu rechnen.

### **TOP 8.4:**

#### **Gemeindeeigene Wohnungen am Viehdamm**

RH Lüers weist darauf hin, dass an den gemeindeeigenen Wohnhäusern am Viehdamm ein auch von außen sichtbarer Sanierungsbedarf bestehe.

Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass dieser Umstand bekannt ist. Mit der bereits in Angriff genommenen Innensanierung der Wohnungen sei somit ein erster Schritt auf dem Weg zu einer Gesamtsanierung der Gebäude schon vorgenommen worden.

#### **TOP 8.5:**

##### **Eckgebäude Hauptstraße/Oldenburger Straße**

RH Lüers dankt der Verwaltung dafür, dass durch ihren Einsatz gegenüber den Eigentümern des Eckgebäudes Hauptstraße/Oldenburger Straße nunmehr von diesen die seit langem geforderten Sanierungsarbeiten an der Fassade bzw. den Balkonverkleidungen des Gebäudes vorgenommen worden sind.

#### **TOP 8.6:**

##### **Begrüßungstafeln in Friedrichsfehn**

RF Exner regt an, dass der Ortsverein Friedrichsfehn den Standort der Begrüßungstafel an der Landesstraße ortseingangs aus Richtung Wildenloh am Löschteich noch einmal überdenken sollte. Ihrer Auffassung nach sei ein Standort hinter dem Löschteich besser geeignet.

#### **TOP 9:**

##### **Einwohnerfragestunde**

#### **TOP 9.1:**

##### **Siedlungsentwicklung nördlich der Agnes-Miegel-Straße**

Ein Einwohner Friedrichsfehns erkundigt sich, ob über die jetzt vorgesehene Siedlungserweiterung nördlich der Siedlung Agnes-Miegel-Straße mit der Ausweisung weiterer Baugebiete zu rechnen ist.

Von der Verwaltung wird hierzu erläutert, dass derzeit am Fuhrkenschen Grenzweg über das aktuell geplante Baugebiet hinaus keine Erweiterung geplant sei.

#### **TOP 9.2:**

##### **Pflanzstreifen im Baugebiet Agnes-Miegel-Straße**

Ein Einwohner Friedrichsfehns erkundigt sich danach, ob im Zuge der Ausweisung des Baugebiets Nr. 180 die Gemeinde den nördlich der Agnes-Miegel-Straße verlaufenden öffentlichen Grünstreifen bereits – wie angekündigt – den jeweiligen Anliegern zum Kauf angeboten hat.

Von der Verwaltung wird hierzu erläutert, dass dies bis jetzt nicht geschehen aber weiterhin vorgesehen sei. Es sei aber zunächst abgewartet worden, ob die Planungen zum Baugebiet Nr. 180 wie beabsichtigt weitergeführt werden können.

#### **TOP 10:**

##### **Schließung der Sitzung**

Stv. Vorsitzender Vehndel schließt um 18.50 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung und wünscht den anwesenden Zuhörern einen guten Heimweg.

Vorsitzender

Bürgermeisterin

Protokollführer