

## **Protokoll**

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2011/2016 am **Montag, dem 02.12.2013, um 18:45 Uhr**, im Mehrzwecksaal des Rathauses in Edewecht.

Teilnehmer:

### **Vorsitzender**

Wolfgang Krüger

### **Mitglieder des Ausschusses**

Heidi Exner

Gundolf Oetje

Wolfgang Seeger

Vertretung für Herrn Manfred Lüers

Frank von Aschwege

Hergen Erhardt

Knut Bekaam

Roland Jacobs

Theodor Vehndel

### **Grundmandatar**

Thomas Apitzsch

Gerold Kahle

### **Von der Verwaltung**

Petra Lausch

Bürgermeisterin

Wilfried Kahlen

GOAR

Reiner Knorr

GOI, Protokollführer

Jens Büsselmann

Dipl.-Ing.

### **Gäste**

Diedrich Janssen

NWP, Oldenburg; nur zu TOP 6

## **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 22.10.2013
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Einwohnerfragestunde
6. Erfahrungsbericht zu den Möglichkeiten zum Erlass von Erhaltungssatzungen für ortsbildprägende Gebäude und von Baugestaltungssatzungen in der Gemeinde Edewecht  
Vorlage: 2013/FB III/1464
7. Weitere Sanierungsmaßnahmen bei der Mehrzweckhalle in Friedrichsfehn  
Vorlage: 2013/FB III/1470
8. Haushaltsplanung für das Jahr 2014 im Bereich Hochbau und Städtebau

- Vorlage: 2013/FB III/1472
9. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 für die Ausweisung von Wohnbauflächen am Scharreler Damm in Klein Scharrel; Aufstellungsbeschluss und Vorbereitung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Vorlage: 2013/FB III/1476
  10. Anfragen und Hinweise
  - 10.1. Torfabbauantrag Griendtsveen im Vehnemoor
  - 10.2. Agnes-Miegel-Straße
  - 10.3. Vehnemoor
  11. Einwohnerfragestunde
  12. Schließung der Sitzung

**TOP 1:**  
**Eröffnung der Sitzung**

Vorsitzender Krüger eröffnet um 19.02 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses.

**TOP 2:**  
**Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**

Vorsitzender Krüger stellt fest, dass aufgrund der ordnungsgemäßen Ladung die Mitglieder des Ausschusses bzw. deren Vertreter 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 22.10.2013**

Das Protokoll über den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses am 22.10.2013 wird einstimmig genehmigt.

**TOP 4:**  
**Mitteilungen der Bürgermeisterin**

Mitteilungen der Bürgermeisterin liegen nicht vor.

**TOP 5:**  
**Einwohnerfragestunde**

Aus der Einwohnerschaft werden keine Fragen gestellt.

## **TOP 6:**

### **Erfahrungsbericht zu den Möglichkeiten zum Erlass von Erhaltungssatzungen für ortsbildprägende Gebäude und von Baugestaltungssatzungen in der Gemeinde Edewecht**

**Vorlage: 2013/FB III/1464**

GOAR Kahlen führt anhand der Vorlage in die Thematik ein und übergibt sodann an Dipl.-Ing. Janssen, NWP. Dieser erläutert anhand einer umfangreichen Präsentation einerseits die Anforderungen, die sowohl an eine Erhaltungs- als auch an eine Gestaltungssatzung zu stellen sind und andererseits eine denkbare Systematik zur Erarbeitung derartiger städtebaulicher Instrumente. Er nutzt hierbei das Beispiel Bad Zwischenahn, wo das Büro NWP die dortige Gemeinde zurzeit bei entsprechenden Verfahren begleitet.

Er führt weiter aus, dass eine Erhaltungssatzung auf die Erhaltung bestimmter, als erhaltenswürdig herausgearbeiteter baulicher Anlagen gerichtet ist. Sie stellt somit ein Sicherungsinstrument für bestimmte bauliche Anlagen dar. Eine Gestaltungssatzung diene dagegen neben dem Schutz bestimmter Bereiche auch der Einflussnahme auf zukünftige Entwicklungen in baugestalterischer Hinsicht.

Im Weiteren stellt er heraus, dass Grundlage für die Beschäftigung mit Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen zunächst eine umfassende Analyse des Ortsbildes sei. Es sei hierfür zu ermitteln, welche Baudenkmale und ortsbildprägenden Gebäude vorhanden seien. Außerdem sei zu bestimmen, durch welche Siedlungsstrukturen, Gebäudetypen und Gestaltqualitäten sich eine Ortslage auszeichne. Anhand der Lage der einzelnen Objekte sowie der zusammenhängenden Strukturen könne dann ein konkreter Geltungsbereich für eine Erhaltungssatzung abgegrenzt werden. Es lasse sich somit festhalten, dass die Erarbeitung einer Erhaltungssatzung eine in städtebaulicher Hinsicht erhaltenswerte Bausubstanz in gewisser Anzahl und Dichte voraussetze.

Aufbauend auf diese Ortsbildanalyse könnten dann auch anhand der ermittelten prägenden Strukturen des Ortes Gestaltungsmerkmale herausgearbeitet werden, die in einer Gestaltungssatzung als Vorgabe für Um- und Neubauvorhaben formuliert werden könnten. Da durch die gestalterischen Vorgaben einer Gestaltungssatzung die Grundstückseigentümer in der Nutzung ihres Eigentums eingeschränkt werden, sei es erforderlich, dass diese Vorgaben in begründeter Weise aus einer Analyse des Ortsbildes abgeleitet werden. Dies setze allerdings wiederum das Vorhandensein gewisser zusammenhängender Strukturen und Gestaltqualitäten voraus. Festzuhalten bleibe ebenfalls, dass mit der Formulierung gestalterischer Anforderungen letztlich nicht vollständig vermieden werden könne, dass an alter Bausubstanz bauliche Veränderung vorgenommen werden dürfen.

Der gesamt Vortrag liegt als **Anlage Nr. 1** diesem Protokoll bei.

In der anschließenden Aussprache kommt zum Ausdruck, dass zwar einerseits die in letzter Zeit an einigen Stellen des Ortes Edewecht erfolgte Beseitigung bzw. Veränderung alter Bausubstanz bedauerlich sei. Andererseits lasse der Vortrag erkennen, dass letztlich der Regelungsgehalt und damit die Wirkung einer Gestaltungssatzung im Wesentlichen vom Vorhandensein prägender Ortsbildstrukturen abhängig ist. Diese Strukturen sowie besondere Beispiele

ortsbildprägender Architektur seien allerdings in Edewecht auch gerade wegen der erheblichen Zerstörungen, die der Ort Ende des Zweiten Weltkrieges erlitten hat, nur sehr begrenzt vorhanden.

Auf entsprechende Nachfrage wird von Dipl.-Ing. Janssen ausgeführt, dass für eine Abschätzung dahingehend, ob die örtlichen Gegebenheiten eine Ableitung gestalterischer Vorgaben über das bislang in den entsprechenden Bebauungsplänen hinausgehende Maß hergeben, in jedem Falle eine erste Ortsbildanalyse erforderlich wäre. Diese wäre allerdings in einem ersten Schritt noch mit relativ geringem Aufwand zu bewerkstelligen.

Der Ausschuss kommt abschließend überein, die Angelegenheit zur Beratung zunächst in die Fraktionen zu verweisen und im kommenden Jahr über die Durchführung entsprechender Planverfahren zu entscheiden.

- Bericht zur Kenntnis genommen -

#### **TOP 7:**

#### **Weitere Sanierungsmaßnahmen bei der Mehrzweckhalle in Friedrichsfehn**

**Vorlage: 2013/FB III/1470**

GOAR Kahlen trägt anhand der Beschlussvorlage vor.

RH Seeger hinterfragt, wer für die falsch dimensionierten Rauchabzugsanlagen verantwortlich ist. Von der Verwaltung wird erläutert, dass der Fehler in der Verantwortung des beauftragten Architekten liege. Dies sei mit dem Architekten bereits geklärt, auch was die Haftung für die durch die Fehlplanung entstehenden Mehrkosten betreffe.

Ohne weitere Aussprache unterbreitet der Ausschuss sodann dem Verwaltungsausschuss folgenden

#### **Beschlussvorschlag:**

*In der Mehrzweckhalle in Friedrichsfehn sind im kommenden Jahr 2014 die Sicherheitsbeleuchtungsanlage und die Alarmierungsanlage zu erneuern. Des Weiteren ist in dieser Halle eine Brandmeldeanlage zu installieren. Die Finanzierung dieser Baumaßnahmen erfolgt aus dem Haushaltsrest des 2. Bauabschnitts zur Sanierung der Mehrzweckhalle.*

- einstimmig -

#### **TOP 8:**

#### **Haushaltsplanung für das Jahr 2014 im Bereich Hochbau und Städtebau**

**Vorlage: 2013/FB III/1472**

Ohne Aussprache unterbreitet der Ausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

*Die in der Beschlussvorlage zur Sitzung des Bauausschusses am 02.12.2013 aufgeführten Maßnahmen sollen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Jahr 2014 durchgeführt werden.*

- einstimmig -

### **TOP 9:**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 für die Ausweisung von Wohnbauflächen am Scharreler Damm in Klein Scharrel;  
Aufstellungsbeschluss und Vorbereitung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
Vorlage: 2013/FB III/1476**

GOAR Kahlen erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage. Ergänzend weist er darauf hin, dass die Verwaltung beabsichtige, im Rahmen des Erschließungsvertrages mit dem Investor eine abschnittsweise Erschließung des Baugebiets zu vereinbaren. Außerdem werde man mit dem Investor die Errichtung eines Ballfangzaunes thematisieren.

In der anschließenden Aussprache debattiert der Ausschuss darüber, in welcher Weise planerisch eine einheitliche und dauerhafte Bepflanzung des Pflanzstreifens gesichert werden kann, der im Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Von der Verwaltung wird schließlich vorgeschlagen, im Erschließungsvertrag die einmalige Herstellung des Pflanzstreifens durch den Investor und die anschließende Übernahme dieser Fläche durch die Gemeinde zu vereinbaren. Dies findet die einhellige Zustimmung des Ausschusses.

Es wird weiter hinterfragt, ob die Anlegung eines Walles auf der Pflanzfläche sinnvoll wäre. Von der Verwaltung wird erläutert, dass dies aus lärmtechnischer Sicht nicht erforderlich sei. Ein Wall könne allenfalls eine psychologische Wirkung haben, da hierdurch für die zukünftigen Bewohner des Baugebiets keine Blickbeziehung zum Sportplatz mehr gegeben wäre. Allerdings erfordere ein Wall einen erhöhten Pflege- und Unterhaltungsaufwand. Die Bepflanzung eines Walles sei darüber hinaus leichter anfällig gegen Trockenheit und bedürfe dadurch ebenfalls erhöhter Aufmerksamkeit. Daher rate man von Seiten der Verwaltung von einer derartigen Festsetzung ab. Der Ausschuss kommt daraufhin überein, von der Festsetzung eines Walles abzusehen.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

*Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der **Anlage Nr. 2** zum Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 02.12.2013 ergebenden Bereich der Bebauungsplan Nr. 181 „Scharreler Damm“ aufgestellt werden.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage eines auf dem in der Sitzung des Bauausschusses vorgestellten städtebaulichen Konzept beruhenden Vorentwurfes,*

1. die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen zu unterrichten sowie
2. die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung 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:** **Anfragen und Hinweise**

### **TOP 10.1:** **Torfabbauantrag Griendtsveen im Vehnemoor**

RH Apitzsch erkundigt sich, ob durch den Landkreis Ammerland automatisch eine Beteiligung der Interessengemeinschaft zur Rettung des Vehnemoores zum Abbauantrag der Fa. Griendtsveen erfolgen werde.

Dies wird von der Verwaltung verneint. Die Gemeindeverwaltung habe in ihrer Stellungnahme zum Abbauantrag eine Beteiligung der Interessengemeinschaft angeregt. Ihre Anregungen und Hinweise müsse die Interessengemeinschaft letztlich allerdings selbst gegenüber der Genehmigungsbehörde vorbringen.

### **TOP 10.2:** **Agnes-Miegel-Straße**

RH Apitzsch erkundigt sich nach dem Sachstand zur Prüfung einer Umbenennung der Agnes-Miegel-Straße in Friedrichsfehn.

Von der Verwaltung wird hierzu erläutert, dass man zunächst das Ergebnis der Oldenburger Kommission zur Prüfung von Namensgebern für öffentliche Einrichtungen in der Stadt Oldenburg abwarten wollen. Das Ergebnis liege inzwischen wohl vor. Die Verwaltung werde daher in nächster Zeit auf die Angelegenheit zurückkommen.

### **TOP 10.3:** **Vehnemoor**

RH Erhardt teilt mit, dass er in Sachen Vehnemoor ein Gespräch mit Frau Hilke Hinrichs, Leiterin der unteren Naturschutzbehörde, gehabt habe. Er habe darin die Belange der Interessengemeinschaft vorgebracht, sei nach seiner Einschätzung bei Frau Hinrichs allerdings nicht durchgedrungen.

## **TOP 11:** **Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

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

Vorsitzender Krüger schließt mit einem Dank für die rege Mitarbeit um 19.51 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses.

Vorsitzender

Bürgermeisterin

Protokollführer