Protokoll

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2011/2016 am **Dienstag, dem 11.02.2014, um 18:00 Uhr**, im Mehrzwecksaal des Rathauses in Edewecht.

Teilnehmer:

Vorsitzender

Wolfgang Krüger

Mitglieder des Ausschusses

Heidi Exner

Erich Henkensiefken

Vertretung für Herrn Frank von Aschwege

Manfred Lüers

Gundolf Oetje

Knut Bekaam

Freia Taeger

Vertretung für Herrn Roland Jacobs

Theodor Vehndel

Hergen Erhardt

Grundmandatar

Thomas Apitzsch

Gerold Kahle

Von der Verwaltung

Rolf Torkel

GVOR, allgemeiner Vertreter der Bürgermeisterin

Wilfried Kahlen

GOAR

Reiner Knorr

GOI, zugleich als Protokollführer

Jens Büsselmann

Dipl.-Ing.

Gäste

Dipl.-Ing. Martin Schmied

Dipl.-Ing, 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 02.12.2013
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Einwohnerfragestunde
6. Sanierung der Flachdächer im eingeschossigen Bereich der Astrid-Lindgren-Schule in Edewecht
Vorlage: 2014/FB III/1523
7. Energetische Fassaden- und Dachsanierung im Bereich des III. BA und des Verwaltungstraktes bei der OBS in Edewecht
Vorlage: 2014/FB III/1522

8. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 180 am Fuhrkenschen Grenzweg in Friedrichsfehn;
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung,
Durchführung einer eingeschränkten Beteiligung sowie Erarbeitung des Feststellungs- und Satzungsbeschlusses
Vorlage: 2014/FB III/1509
9. Darstellung der neuen baurechtlichen Situation für Grundstücke nördlich der Friedrichsfehner Straße zwischen Brüderstraße und Im Wiesengrunde;
u.a. Projektplanung der Fa. ESI-Immobilien für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Friedrichsfehner Straße 38/40
Vorlage: 2014/FB III/1513
10. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 A an der Dorfstraße in Friedrichsfehn für die Umwidmung bisheriger Mischgebietsflächen zu einem allgemeinen Wohngebiet
Vorlage: 2014/FB III/1511
11. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 A am Sandberg in Jeddelloh I für die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche
Vorlage: 2014/FB III/1512
12. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 "nördlich der Lajestraße" in Nord Edeweht II für die Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern auf einem bisherigen Reihenhausgrundstück
Vorlage: 2014/FB III/1510
13. Anbau eines Cafés beim EDEKA-Markt in Edeweht;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Überschreitung der Baugrenze
Vorlage: 2014/FB III/1514
14. Anfragen und Hinweise
- 14.1. Sachstand Grundstück Hauptstraße 59 in Edeweht
- 14.2. Ehemaliges Bauschild auf dem Grundstück Hauptstraße 59 in Edeweht
15. Einwohnerfragestunde
- 15.1. Fiktive Baugrenze im rückwärtigen Bereich der Friedrichsfehner Straße
- 15.2. Sanitäre Anlage in der Mehrzweckhalle Friedrichsfehn
16. Schließung der Sitzung

TOP 1:

Eröffnung der Sitzung

Vorsitzender Krüger eröffnet um 18.00 Uhr die 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 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 02.12.2013

Das Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 02.12.2013 wird einstimmig genehmigt.

TOP 4:

Mitteilungen der Bürgermeisterin

Bauleitplanung am Hansaweg in Husbäke

Die Firma Griendtsveen hat mitgeteilt, dass die Verhandlungen mit dem Grundeigentümer Springorum wegen der Ausweisung von Gewerbeflächen am Hansaweg endgültig beendet worden sind. Damit kann der dort im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 160 in dem bisher beschlossenen Umfang nicht mehr zum Abschluss gebracht werden. Die Firma Griendtsveen bittet nunmehr darum, diesen Bebauungsplan in stark reduzierter Form, d.h. beschränkt auf deren jetzige Eigentumsflächen fortzuführen. Die Verwaltung wird hierzu zunächst die Rahmenbedingungen für die Fortsetzung des Verfahrens prüfen und den Punkt voraussichtlich auf die Tagesordnung des nächsten Bauausschusses im März d.J. setzen.

TOP 5:

Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen von den anwesenden Einwohnern gestellt.

TOP 6:

Sanierung der Flachdächer im eingeschossigen Bereich der Astrid-Lindgren-Schule in Edewecht

Vorlage: 2014/FB III/1523

GOAR Kahlen führt zunächst in die Thematik anhand der Beschlussvorlage ein.

Im Weiteren trägt Herr Dipl.-Ing. Schmied, Planungsgruppe Ammerland, vor und erläutert die geplanten Arbeiten detailliert anhand der Maßnahmenbeschreibung.

Nach einigen Nachfragen aus der Ausschussmitte zur technischen Ausführung der Maßnahme unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

Die Sanierung der Flachdächer im eingeschossigen Bereich der Astrid-Lindgren-Schule in Edewecht soll entsprechend der in der Sitzung des Bauausschusses vorgelegten Maßnahmenbeschreibung erfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Arbeiten öffentlich auszuschreiben.

- einstimmig -

TOP 7:

Energetische Fassaden- und Dachsanierung im Bereich des III. BA und des Verwaltungstraktes bei der OBS in Edeweicht

Vorlage: 2014/FB III/1522

GOAR Kahlen erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

Ohne Aussprache unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

Die energetische Sanierung der Flachdächer und Fassaden im Bereich des III. BA und des Verwaltungstraktes der OBS in Edeweicht soll entsprechend dem in der Sitzung des Bauausschusses vorgelegten Sanierungskonzept erfolgen. Die farbliche Gestaltung der Fassaden ist mit der Schule abzustimmen. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Arbeiten öffentlich auszuschreiben.

- einstimmig -

TOP 8:

2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 180 am Fuhrkenschen Grenzweg in Friedrichsfehn;

Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, Durchführung einer eingeschränkten Beteiligung sowie Erarbeitung des Feststellungs- und Satzungsbeschlusses

Vorlage: 2014/FB III/1509

GOAR Kahlen trägt anhand der Beschlussvorlage vor.

Ohne Aussprache unterbreitet der Bauausschuss dem Rat über den Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Die von der Verwaltung durchgeführte eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Änderung der Planung hinsichtlich der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 sowie der Aufnahme einer geänderten Pflanzliste für heimische Laubgehölzanpflanzungen wird genehmigt.*
- 2. Zu den während der öffentlichen Auslegung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 (vormals 90. Änderung des Flächennutzungsplanes) und zum Bebauungsplan Nr. 180 eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der Beschlussvorlage zur Sitzung des Bauausschusses am 11.02.2014 entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
- 3. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 (vormals 90. Änderung des Flächennutzungsplanes), der aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, wird einschließlich Begründung und zusammenfassender Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB in der vorgelegten Form festgestellt. Die Verwaltung*

wird beauftragt, die Genehmigung dieser Flächennutzungsplanänderung beim Landkreis Ammerland zu beantragen.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 180, der aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Form als Satzung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Bebauungsplan nach Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft zu setzen. Auf die Bekanntmachung ist in der Nordwest-Zeitung -Ammerländer Teilhinzuweisen.

- einstimmig -

TOP 9:

Darstellung der neuen baurechtlichen Situation für Grundstücke nördlich der Friedrichsfehner Straße zwischen Brüderstraße und Im Wiesengrunde; u.a. Projektplanung der Fa. ESI-Immobilien für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Friedrichsfehner Straße 38/40

Vorlage: 2014/FB III/1513

GOAR Kahlen erläutert die Sachlage anhand der Berichtsvorlage.

Auf entsprechende Nachfrage von RF Exner wird von der Verwaltung bestätigt, dass in der zweiten Bauzeile die Errichtung von Wohn- oder Geschäftsgebäuden ausschließlich nur mit einem Vollgeschoss zulässig ist.

RH Apitzsch hinterfragt kritisch, ob die vorgesehene verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks der Fa. ESI-Immobilien über die Friedrichsfehner Straße angesichts der Kreuzungsnähe zur Brüderstraße problematisch sein könnte. Von der Verwaltung wird unter Verweis auf gleich gelagerte Erschließungssituationen innerhalb der Ortsdurchfahrt von Friedrichsfehn ausgeführt, dass die Erschließung des Vorhabens als unproblematisch anzusehen sei.

- Bericht zur Kenntnis genommen -

TOP 10:

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 A an der Dorfstraße in Friedrichsfehn für die Umwidmung bisheriger Mischgebietsflächen zu einem allgemeinen Wohngebiet

Vorlage: 2014/FB III/1511

GOAR Kahlen erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

In der anschließenden kurzen Aussprache erkundigt sich RH Apitzsch, ob bei einer Umwidmung zu einem allgemeinen Wohngebiet ausschließlich nur noch Wohnnutzungen zulässig wären.

Von der Verwaltung wird erläutert, dass in allgemeinen Wohngebieten sowohl die Ausübung freier Berufe oder in ähnlicher Weise ausgeübte Tätigkeiten weiterhin allgemein zulässig bleiben als auch sonstige, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden können.

Auf weitere Nachfrage von RH Oetje hinsichtlich des an der Dorfstraße betriebenen gastronomischen Betriebes wird von der Verwaltung ausgeführt, dass dieser außerhalb des Änderungsbereiches liege und somit von der Planung nicht betroffen sei.

Der Bauausschuss unterbreitet sodann dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den in der **Anlage Nr. 1** zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses am 11.02.2014 gekennzeichneten Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 A durchgeführt 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 11:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 A am Sandberg in Jeddelloh I für die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche

Vorlage: 2014/FB III/1512

GOAR Kahlen nimmt aufgrund eines Mitwirkungsverbots zu diesem Tagesordnungspunkt nicht an der Beratung teil.

GOI Knorr trägt den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage vor.

In der anschließenden kurzen Aussprache werden aus der Ausschussmitte die Punkte Wallheckenschutz, Lärmeinwirkung von den benachbarten Baumschulflächen sowie ökologische Wertigkeit des zu beseitigenden Teiches angesprochen.

Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass es zum jetzigen Zeitpunkt um die grundsätzliche Entscheidung gehe, ob für diese Fläche im Sinne der Nachverdichtung ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 54 A eingeleitet werden solle. Alle rechtlich relevanten Fragestellungen seien dann im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zu betrachten.

Der Ausschuss unterbreitet sodann dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den in der **Anlage Nr. 2** zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses am 11.02.2014 gekennzeichneten Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 A durchgeführt 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:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 "nördlich der Lajestraße" in Nord Edewecht II für die Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern auf einem bisherigen Reihenhausgrundstück Vorlage: 2014/FB III/1510

GOAR Kahlen trägt den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage vor. Er weist hierbei darauf hin, dass von der Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich das WA 3 erfasst wird. Der zur Einladung mitversandte Entwurf der Änderungssatzung sei diesbezüglich noch zu korrigieren. (Anmerkung der Verwaltung: Ein korrigierter Entwurf liegt dem Protokoll als **Anlage Nr. 3** bei.)

In der anschließenden kurzen Aussprache bringt RH Erhardt für seine Fraktion zum Ausdruck, dass er der Planänderung nicht zustimmen werde. Für Bündnis 90 / Die Grünen sei die Möglichkeit einer verdichteten Bebauung im Baugebiet Nr. 178 Voraussetzung für die Zustimmung gewesen. Wenn der Plan nun gerade dieses Ziel fallen lasse, könne dies nicht die Zustimmung seiner Fraktion finden. Allein die Tatsache, dass der bisherige Grundstücksinteressent nicht in der Lage sei, eine in wirtschaftlicher Hinsicht umsetzbare Planung für das Grundstück zu entwickeln, reiche für ihn nicht aus, die Planungsgrundlagen zu ändern. Es sei nicht auszuschließen, dass ein anderer Investor auf Grundlage des Bebauungsplanes in der Lage sei, für das Grundstück eine verdichtete Bebauung unter Beachtung sozialer Belange zu verwirklichen.

Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass aus der besonderen Nachfragesituation für dieses Grundstück sicher abgeleitet werden könne, dass nicht mit einem entsprechenden Investor zu rechnen sei. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wäre auf dem Grundstück bei einer entsprechenden Parzellierung die Errichtung von bis zu drei Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Dies stelle ebenfalls eine verdichtete Bebauung dar, so dass von einer kompletten Abkehr der ursprünglichen Planungsziele nicht gesprochen werden könne.

Ohne weitere Aussprache unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss sodann folgenden

Beschlussvorschlag:

1. *Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den in der **Anlage Nr. 4** zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses am 11.02.2014 gekennzeichneten Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 durchgeführt 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.*

- mehrheitlich beschlossen -

Nein 1

TOP 13:

**Anbau eines Cafés beim EDEKA-Markt in Edeweicht;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für die Befreiung von den
Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Überschreitung der Baugrenze
Vorlage: 2014/FB III/1514**

GOAR Kahlen erläutert anhand der Beschlussvorlage und des Lageplanes zunächst das Erweiterungsvorhaben beim EDEKA-Markt Edeweicht und die sich hieraus ergebende Überschreitung der Baugrenze. Weiterhin werden von ihm die Inhalte des unabhängig von diesem Bauvorhaben in Vorbereitung befindlichen städtebaulichen Vertrages erläutert. Mit Abschluss dieses Vertrages sei beabsichtigt, eine Verbesserung der Einmündungssituation der von der Parkplatzfläche des Marktes in den Grubenhof mündenden Fahrgasse rechtlich abzusichern. Außerdem werde der Vertrag Regelungen zur Absicherung noch vorzunehmender Baumpflanzungen enthalten.

In der anschließenden kurzen Aussprache wird von RH Bekaam die Anordnung einiger Einstellplätze hinterfragt. Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass der Einstellplatznachweis vorab von der Baugenehmigungsbehörde geprüft und für genehmigungsfähig erachtet worden sei.

Nachdem von RH Erhardt angeregt worden ist, auf die Eigentümergemeinschaft hinzuwirken, den Fahrradabstellbereich etwas geräumiger herzustellen und die Bepflanzung an der auf dem Marktplatz getroffenen Baumauswahl zu orientieren unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64, 3. Änderung, dahingehend, dass mit dem Anbau an den EDEKA-Markt die Baugrenze auf einer Länge von 11,50 m um 4,39 m überschritten wird, wird erteilt.

- einstimmig -

TOP 14:

Anfragen und Hinweise

TOP 14.1:

Sachstand Grundstück Hauptstraße 59 in Edewecht

RH Kahle erkundigt sich, ob es zur weiteren Entwicklung auf dem Grundstück Hauptstraße 59/Ecke Grubenhof in Edewecht einen neuen Sachstand gibt.

Dies wird von der Verwaltung verneint.

TOP 14.2:

Ehemaliges Bauschild auf dem Grundstück Hauptstraße 59 in Edewecht

RH Krüger weist darauf hin, dass das ehemalige Bauschild auf dem Grundstück Hauptstraße 59 in Edewecht anscheinend nicht mehr standsicher ist und umzufallen drohe.

Von der Verwaltung wird zugesagt, den Grundstückseigentümer darauf hinzuweisen und zur Beseitigung der Gefahrenlage aufzufordern (Anmerkung der Verwaltung: Auf entsprechenden Hinweis der Verwaltung hat der Eigentümer das Schild zwischenzeitlich beseitigt).

TOP 15:

Einwohnerfragestunde

TOP 15.1:

Fiktive Baugrenze im rückwärtigen Bereich der Friedrichsfehner Straße

Ein Einwohner Friedrichsfehns hinterfragt die unter dem Tagesordnungspunkt 9 erläuterte sog. Fiktive Baugrenze hinsichtlich der hiernach im rückwärtigen Bereich der Friedrichsfehner Straße zukünftig zulässigen Vorhaben.

Von GVOR Torkel wird angeraten, sich hinsichtlich dieser detaillierten Fragestellung direkt mit dem Rathaus in Verbindung zu setzen.

TOP 15.2:

Sanitäre Anlage in der Mehrzweckhalle Friedrichsfehn

Ein Einwohner aus Friedrichsfehn bemängelt den baulichen Zustand der Umkleidekabinen und sanitären Anlagen in der Mehrzweckhalle in Friedrichsfehn.

Von GVOR Torkel wird eine Überprüfung angekündigt.

TOP 16:

Schließung der Sitzung

Vorsitzender Krüger schließt mit einem Dank für die rege Mitarbeit um 19.05 Uhr die Sitzung und wünscht allen Anwesenden einen guten Heimweg.

Vorsitzender

allgemeiner Vertreter der
Bürgermeisterin

Protokollführer