

## **Protokoll**

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2011/2016 am **Montag, dem 30.11.2015, um 18:00 Uhr**, im Mehrzwecksaal des Rathauses in Edeweicht.

Teilnehmer:

### **Vorsitzender**

Wolfgang Krüger

### **Mitglieder des Ausschusses**

Frank von Aschwege

Kai Hinrich Bischoff

Vertretung für Frau Heidi Exner

Wolfgang Diedrich

Gundolf Oetje

Knut Bekaas

Josefine Hinrichs

Vertretung für Herrn Roland Jacobs (nur bis TOP 6)  
ab TOP 6

Roland Jacobs

Theodor Vehndel

Hergen Erhardt

### **Grundmandatar**

Thomas Apitzsch

Gerold Kahle

### **Von der Verwaltung**

Petra Lausch

Bürgermeisterin

Wilfried Kahlen

GOAR

Jens Büsselmann

Dipl.-Ing.

Reiner Knorr

GA, zugleich als Protokollführer

### **Gäste**

Dipl.-Ing. Martin Schmied

Dipl.-Ing., Planungsgruppe Ammerland; zu TOP 6

Dipl.-Ing. Ewald Brüntjen

Dipl.-Ing., Büro Brüntjen; zu TOP 6

Rita Abel

Dipl.-Ing., Büro NWP; zu TOP 7

Stephan Janssen

Dipl.-Ing., Büro Börjes; zu TOP 7

## **TAGESORDNUNG**

### **A. Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
3. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 14.09.2015
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Einwohnerfragestunde
6. Sanierung und Erweiterung des Rathauses in Edeweicht  
Vorlage: 2015/FB III/2019
7. 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 186 zur

- Ausweisung eines Gewerbe-/Industriegebietes südlich der Oldenburger Straße in Edewecht;  
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Erarbeitung der Auslegungsentwürfe  
Vorlage: 2015/FB III/2020
8. 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 185 "Esch-Edewecht" in Süd Edewecht;  
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie Erarbeitung des Feststellungs- bzw. Satzungsbeschlusses  
Vorlage: 2015/FB III/2022
9. Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Fläche im Bereich "Im Vieh/Feldkamp" in Nord Edewecht I  
Vorlage: 2015/FB III/2028
10. Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung in Süd Edewecht zwischen Hauptstraße und der Straße Am Esch  
Vorlage: 2015/FB III/2030
11. Satzung der Gemeinde Edewecht zur Regelung der Außenwerbung in Edewecht;  
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Erarbeitung eines Auslegungsentwurfes  
Vorlage: 2015/FB III/2023
12. Hochbaumaßnahmen 2016  
Vorlage: 2015/FB III/2024
13. Antrag der CDU-Fraktion auf Prüfung, in welchem Bereich in der Gemeinde Edewecht der Bau von Sozialwohnungen möglich ist  
Vorlage: 2015/FB III/2026
14. Anfragen und Hinweise
- 14.1. Baustelle an der Hauptstraße in Höhe der Hofstelle Oellien
15. Einwohnerfragestunde
16. Schließung der Sitzung

### **TOP 1:**

#### **Eröffnung der Sitzung**

Vorsitzender Krüger eröffnet um 18.00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses und begrüßt herzlich alle 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 Stellvertreter anwesend sind und die Beschlussfähigkeit damit gegeben ist.

### **TOP 3:**

#### **Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 14.09.2015**

Das Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 14.09.2015 wird einstimmig genehmigt.

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

**Überarbeiteter Entwurf zum Landesraumordnungsprogramm 2015;  
Stellungnahme der Gemeinde Edewecht**

Das Land Niedersachsen führt bekanntlich derzeit ein Änderungsverfahren zum Landesraumordnungsprogramm durch. Derzeit liegt hierzu der überarbeitete Entwurf zur Beteiligung aus. Es ist vorgesehen, die Stellungnahme der Gemeinde Edewecht in der eigens hierfür anberaumten Sondersitzung des Bauausschusses am 08.12.2015 in öffentlicher Sitzung zu beraten.

**Weihnachtsmarkt in Edewecht**

Am kommenden Wochenende findet am 05. und 06. Dezember auf dem Marktplatz der Edewechter Weihnachtsmarkt statt.

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

Von den anwesenden Einwohnern werden keine Fragen gestellt.

**TOP 6:**  
**Sanierung und Erweiterung des Rathauses in Edewecht**  
**Vorlage: 2015/FB III/2019**

GOAR Kahlen führt zunächst anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein. Er weist hierbei hinsichtlich der voraussichtlichen Kosten für die Maßnahme insbesondere auf die Unwägbarkeiten hin, die sich aus der Tatsache ergeben, dass man mit dieser Sanierungsmaßnahme umfangreich in den Altbestand des Gebäudes eingreifen müsse.

Im Folgenden stellt Dipl.-Ing. Martin Schmied, Planungsgruppe Ammerland, detailliert die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist diesem Protokoll als **Anlage Nr. 1** beigefügt. Es wird von ihm auch eine Materialauswahl für die geplante Vorhangfassade vorgestellt. Er betont hierbei, dass aufgrund ihrer sehr guten Materialeigenschaften hochwertige Elemente aus Ton Verwendung finden sollen. Er führt weiter aus, dass bei Verwendung dieser Elemente eine breite Farbpalette zur Verfügung stehe. Letztlich schlägt er aber vor, zwar mit einem Farbwechsel zur Auflockerung der Fassade zu arbeiten, hierbei aber auf zurückhaltende und zeitlose Farben zurückzugreifen (Beige und Grau). Mit der Sanierung sei auch eine grundlegende Erneuerung der Haustechnik verbunden. So soll die Beleuchtung komplett auf LED-Beleuchtung umgestellt werden. Die Infrastruktur für die hausinterne Datentechnik sei auf den heutigen Stand zu bringen. Hinsichtlich der Heizungstechnik werde derzeit noch abschließend geprüft, ob neben Brennwerttechnik auch der Einbau eines Blockheizkraftwerkes oder einer Brennstoffzelle wirtschaftlich sinnvoll sein könnte.

In der anschließenden Aussprache wird von RH Bekaun zunächst angeregt, die Nordseite des Büros der Bürgermeisterin durch Fensterflächen aufzulockern. Dieser Hinweis wird vom Planer positiv aufgenommen. Im Weiteren werden die Gestaltung der Eingangssituation bzw. des Vorplatzes und der verglasten Fassadenbereiche diskutiert. Hinsichtlich der Verglasung wird festgehalten, dass einerseits der Aspekt der Transparenz erkennbar sein, andererseits aber natürlich auch in technischer Hinsicht sichergestellt werden müsse, dass durch die großen Glasflächen keine Störeffekte für die Rathausmitarbeiter oder Besucher auftreten. Als weiterer Aspekt wird die Schmutzempfindlichkeit der Tonfassadenelemente thematisiert. Vom Planer wird hierzu auf das hochwertige Material und die relativ glatte und porenfreie Materialoberfläche hingewiesen, die mit der von Tondachziegeln vergleichbar sei. Es sei somit keine besondere Schmutzanfälligkeit zu erwarten. Zudem stehe das Rathaus relativ frei, so dass Algenbildung eher nicht zu befürchten sei. Hinsichtlich der Farbauswahl wird vom Ausschuss die Beschränkung auf Beige und Grau befürwortet.

Auf die Ausführungen von RH Apitzsch, wonach er angesichts der vorgestellten Umbau- und Sanierungsarbeiten die relativ hohen Kosten nicht nachvollziehen könne, wird von BM Lausch klargestellt, dass für Umbau und Sanierung des Rathauses aufgrund der inzwischen in großen Teilen – von der Belichtungs- und Belüftungssituation über die technische Ausstattung bis hin zur energetischen Beschaffenheit – teilweise unhaltbare Zustände für Mitarbeiter, Ratsmitglieder und Besucher dringender Handlungsbedarfs bestehe. Dies komme durch den Umfang der geplanten Maßnahmen deutlich zum Ausdruck. Hier nur von geringfügigen Änderungen zu sprechen, könne sie daher nicht nachvollziehen.

RH Oetje stimmt den Ausführungen von BM Lausch zu. Er führt weiter aus, dass die Maßnahme erhebliche Umbau- und Erneuerungsarbeiten umfasse, die für ihn nachvollziehbar und auch nötig seien. Vorbehaltlich des Ergebnisses der Haushaltsberatungen sollte daher die Sanierung wie vorgetragen durchgeführt werden.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

**Beschlussvorschlag:**

*Der in der Sitzung des Bauausschusses am 30.11.2015 vorgelegten Planung zur Sanierung und Erweiterung des Rathauses wird einschließlich der Gewerksbeschreibung zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Arbeiten öffentlich bzw. beschränkt auszuschreiben.*

- einstimmig -

**TOP 7:**

**9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 186 zur Ausweisung eines Gewerbe-/Industriegebietes südlich der Oldenburger Straße in Edewecht;**

**Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Erarbeitung der Auslegungsentwürfe**

**Vorlage: 2015/FB III/2020**

GOAR Kahlen leitet anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein.

Zum Stand des Bauleitplanverfahrens wird von Dipl.-Ing. Rita Abel, NWP Oldenburg, anhand einer Präsentation vorgetragen. Die Erschließungsvarianten werden von Dipl.-Ing. Stephan Janssen ebenfalls anhand einer Präsentation erläutert. Beide Präsentationen liegen als **Anlage Nr. 2** (Bauleitplanung) und **Anlage Nr. 3** (Erschließung) dem Protokoll bei.

In seinen Ausführungen zu den Erschließungsvarianten geht Dipl.-Ing. Stephan Janssen insbesondere auf den Vergleich zwischen Linksabbiegespur- und Kreisverkehrslösung ein. Der Flächenbedarf beider Varianten sei nahezu identisch. Die Variante einer Erschließung per Linksabbiegespuren sei aufgrund der Anforderungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) nur bei gleichzeitiger Ausstattung mit einer Vollsignalanlage umsetzbar, da dies zum Schutze der schwächeren Verkehrsteilnehmer, die die Fahrbahn vom nördlich der Landesstraße verlaufenden Radweg in Richtung Süden kreuzen, verkehrstechnisch erforderlich und Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Maßnahme sei. Hierdurch ergebe sich, dass die Herstellung einer Kreisverkehrsanlage letztlich kostengünstiger sei, als eine Variante mit Linksabbiegespuren. Seine Empfehlung laute daher, die Anbindung des Baugebiets über eine Kreisverkehrsanlage in Form der Variante 2 herzustellen, da diese neben den geringeren Kosten außerdem lediglich einen Flächenerwerb vom südöstlich angrenzenden Flächeneigentümer erfordere. Ein weiterer positiver Effekt eines Kreisverkehrs sei es, dass sich hierdurch die Verkehre auf der Landesstraße verlangsamen würden. Dies käme den Anliegern im Umfeld zugute und würde der nahen Ortseingangssituation von Jeddelloh I gerecht werden.

In der anschließenden Aussprache weist RH Erhardt zunächst darauf hin, dass in die Planung die seinerzeit von den Gremien beschlossene Gehölzliste aufzunehmen sei. Von der Verwaltung wird bestätigt, dass die textlichen Festsetzungen entsprechend geändert werden.

Im weiteren Verlauf der Aussprache setzt sich der Ausschuss insgesamt kritisch mit der Planung auseinander. Hinterfragt wird, warum in der Planung nunmehr durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche in Richtung Osten (Sandberg) eine Erweiterung des Gebietes angedeutet werde. Man habe es bislang immer so verstanden, dass aufgrund der Wohnbebauung am Sandberg eine ausreichende Pufferfläche zur Erweiterungsfläche verbleiben solle. Außerdem sei auch immer die äußere Eingrünung des Gebiets thematisiert worden. Weiter wird hinterfragt, ob es in verkehrlicher Hinsicht nicht besser sei, das Gebiet über einen Anschluss über Industriestraße/Vegesacker Straße zu erschließen und sich dadurch zum jetzigen Zeitpunkt umfangreiche und kostspielige Arbeiten an der Landesstraße zu ersparen. Zudem wird kritisch hinterfragt, warum zum jetzigen Zeitpunkt der Kreuzungspunkt mit einer Abzweigung in Richtung Norden erstellt werden solle. Man wisse zwar, dass optional Erweiterungsflächen für das Industriegebiet nördlich der Oldenburger Straße gesehen worden seien. Dies habe man aber als sehr langfristige Perspektive gesehen. Insbesondere von RH Apitzsch wird hierzu ausgeführt, dass er die nördlich der Oldenburger Straße bereits von der Gemeinde erworbene Fläche eher als mögliche Tauschfläche wahrgenommen habe.

Zu den vorgetragenen Argumenten wird von GOAR Kahlen zunächst auf das Städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Edewecht verwiesen. Bei der Erarbeitung dieses Konzeptes sei der vom Bebauungsplan Nr. 186 erfasste Bereich als einer der möglichen Bereiche für eine gewerbliche Entwicklung herausgearbeitet worden. Man habe sich dort auch mit der erforderlichen Abstufung der Nutzungen in Richtung Sandberg auseinander gesetzt und auch festgehalten, dass insgesamt eine äußere Abschirmung des Industriegebiets durch Grünzonen erfolgen solle. Der äußere östliche Rand dieser Erweiterungsfläche sei in dem Konzept aber um etwa 70,0 m weiter östlich festgemacht worden. Dort wäre dann auch die äußere Eingrünung vorzunehmen. Es sei also deshalb mit der jetzt vorliegenden Bauleitplanung die Option zu wahren, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen bei einem späteren, dann abschließenden Erweiterungsschritt verkehrlich erschließen zu können. Würde zum jetzigen Zeitpunkt keine Festsetzung einer entsprechenden Verkehrsfläche erfolgen, wäre die verkehrliche Erschließung einer nach dem Entwicklungskonzept noch denkbaren Erweiterungsfläche verbaut. Hinsichtlich der Anregung, die gesamte Erschließung des Baugebiets über eine Verbindung zur Industriestraße herzustellen, wird von der Verwaltung ausgeführt, dass dies allein schon aus der Tatsache heraus, dass die hierfür erforderlichen Flächen nicht verfügbar seien, auf absehbare Zeit ausgeschlossen sei. Es bestehe aber zum jetzigen Zeitpunkt konkreter Bedarf an gewerblich/industriellen Erweiterungsflächen. Die Gemeinde müsse daher in der Lage sein, kurzfristig dieser Nachfrage durch geeignete Flächen gerecht werden zu können. Dazu stehe ausschließlich das vorliegende Baugebiet zur Verfügung, so dass eine verkehrliche Anbindung des Gebiets über einen Anschluss an die Landesstraße Voraussetzung für eine zügige Realisierung sei. Darüber hinaus sei es außerdem in erschließungstechnischer Hinsicht nicht sinnvoll, ein Gebiet dieser Größe, für das es darüber hinaus noch Erweiterungsoptionen in Richtung Süden gebe, ausschließlich über eine interne Erschließung anzubinden. Ein direkter Anknüpfungspunkt an die Landesstraße sei somit ohnehin erforderlich und stelle letztlich auch die wirtschaftlichste Lösung dar. Diese Konzeption ergebe sich im Übrigen auch bereits aus dem oben genannten Entwicklungskonzept. Auch hinsichtlich der in Frage gestellten Erweiterungsoption für das Industriegebiet nördlich der Oldenburger Straße wird von der Verwaltung auf das in den Gremien beratene Entwicklungskonzept hingewiesen, welches dort unter Wahrung ausreichender Abstände zu den Siedlungsbereichen in Edewecht und Jeddelloh I Entwicklungsbereiche identifiziert. Die Gemeinde habe darüber hinaus in diesem Bereich bereits eine Fläche erworben. Es wäre daher fahrlässig, zum jetzigen Zeitpunkt auf die Herstellung einer verkehrlichen Anbindung zu verzichten, auch wenn eine Entwicklung im nördlich Bereich erst mittel- bis langfristig umgesetzt werde.

In der weiteren Aussprache bekräftigt RH Bekaam, dass er den Standort des Kreisverkehrs nicht für günstig halte. Man müsse auch im Auge behalten, dass man sich mit der Errichtung dieses Kreisverkehrs nicht der Möglichkeit beraube, am bestehenden Kreuzungspunkt Industriestraße/Oldenburger Straße zukünftig ebenfalls eine Kreisverkehrsanlage herstellen zu können, um dann auch an dieser Stelle kreuzungsgleich mögliche nördliche Erweiterungsflächen zu erschließen. Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass nicht erkennbar sei, warum bei Bedarf nicht auch eine weitere Kreisverkehrsanlage im Bereich der jetzigen Kreuzung errichtet werden könnte. Diese Einschätzung wird von Dipl.-Ing. Janssen geteilt, da zwischen beiden Kreuzungen ein Abstand von rd. 500 m verbleibe, der

erfahrungsgemäß ausreichend sei (Anmerkung der Verwaltung: Auf Nachfrage bei der NLStbV, Frau Bähr, wurde von dort bestätigt, dass, vorbehaltlich einer zum gegebenen Zeitpunkt erforderlichen konkreten Verkehrsplanung, grundsätzlich nichts gegen die Errichtung eines weiteren Kreisverkehrs spreche. Es wurde auch bestätigt, dass bei einer Umgestaltung der bisherigen Kreuzungssituation die gleichen Maßstäbe anzusetzen wären, wie bei der Herstellung des geplanten neuen Kreuzungspunktes für das Baugebiet Nr. 186. Somit wäre auch dort im Falle einer Linksabbiegespur eine Vollsignalanlage herzustellen).

Auf Vorschlag von RH Bischoff fasst der Ausschuss letztlich den Beschluss, die Entscheidung zu vertagen und stattdessen die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Bauausschusses am 08.12.2015 zur erneuten Beratung um diesen Punkt zu erweitern.

- mehrheitlich beschlossen -  
Ja 7 Nein 2

#### **TOP 8:**

**8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 185 "Esch-Edewecht" in Süd Edewecht;  
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie Erarbeitung des Feststellungs- bzw. Satzungsbeschlusses  
Vorlage: 2015/FB III/2022**

GOAR Kahlen trägt anhand der Beschlussvorlage vor. Insbesondere geht er hierbei auf den in der Sitzung des Bauausschusses am 14.09.2015 intensiv thematisierten Baum an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ein. Entsprechend des seinerzeit in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 22.09.2015 erteilten Prüfauftrages wurde durch das Baumbüro Klaus Schöpe eine eingehende Begutachtung des Baumes vorgenommen. Das Gutachten liegt dem Protokoll als **Anlage Nr. 4** bei.

Aufgrund der vom Gutachter gezogenen Schlussfolgerung, dass der Baum nur unter großem Aufwand, der über Jahrzehnte zu leisten sei, erhalten werden könne, sollte nach Auffassung der Verwaltung von der Festsetzung des Baumes abgesehen werden.

RH Erhardt führt in seinem Wortbeitrag aus, dass sich an seiner Auffassung zu der Eiche durch das Gutachten nichts geändert habe. Nach seiner Auffassung rechtfertige der Zustand des Baumes nach wie vor eine Festsetzung. Weiterhin sollte in dem Bebauungsplan ausdrücklich der Aspekt der Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Form von Mietwohnungen verankert werden. Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden, im Bereich des sog. WA 2 durchaus die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulasse. Der Bebauungsplan erfülle daher bereits diese Forderung. Ob diese Grundstücke letztlich einer entsprechenden Nutzung zugeführt würden, sei eine Frage der Vermarktung und damit der noch für dieses Baugebiet vom Gemeinderat festzulegenden Vergabebedingungen.

Nachdem auf Nachfrage von RH Vehndel noch einmal klargestellt wird, dass ein Verzicht auf eine Erhaltungsfestsetzung nicht zwingend zur Beseitigung der Eiche führe, sondern diese Entscheidung dann ausschließlich im Ermessen des Grundstückseigentümers liege, unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Zu den während der öffentlichen Auslegung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und zum Bebauungsplan Nr. 185 „Esch-Edewecht“ eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der Beschlussvorlage zur Sitzung des Bauausschusses am 30.11.2015 entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
- 2. Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013, der aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit 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.*
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 185 „Esch-Edewecht“, der aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zurzeit 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 8. 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 Teil- hinzuweisen.*

- mehrheitlich beschlossen -  
Nein 1

**TOP 9:**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Fläche im Bereich "Im Vieh/Feldkamp" in Nord Edewecht I**  
**Vorlage: 2015/FB III/2028**

GOAR Kahlen trägt anhand der Beschlussvorlage vor.

In der anschließenden kurzen Aussprache erkundigt sich RH Bekaam, ob in der von der Verwaltung favorisierten Erschließungsvariante 3 die Entsorgungsfahrzeuge die Grundstücke bis zum Wendehammer anfahren werden. Dies sei aus seiner Sicht erforderlich. Von der Verwaltung wird dies bejaht.

Auf Nachfrage von RH von Aschwege wird von der Verwaltung bestätigt, dass die aus dem Baugebiet zur Straße Im Vieh verlaufende Verkehrsfläche ausschließlich als Fuß- und Radweg vorgesehen sei.

RH Erhardt erkundigt sich bei dieser Gelegenheit nach dem ehemaligen Ausstellungsgrundstück der Fa. McGarden. Dieses böte sich seiner Auffassung nach für eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern an. Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass für das Grundstück bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan bestehe, der auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulasse. Es sei für dieses Grundstück auch wohl demnächst ein entsprechender Bauantrag zu erwarten.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den in der **Anlage Nr. 5** zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses am 30.11.2015 gekennzeichneten Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB der Bebauungsplan Nr. 187 „Feldkamp/Im Vieh“ 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 10:**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung in Süd Edewecht zwischen Hauptstraße und der Straße Am Esch  
Vorlage: 2015/FB III/2030**

GOAR Kahlen trägt anhand der Beschlussvorlage vor.

In der anschließenden kurzen Aussprache wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen innerörtlichen Bereich einhellig begrüßt.

Nach Klärung einer Nachfrage RH Bekaans zur Anordnung der im Lageplan der für das Grundstück Hauptstraße 144 vorgesehenen Einstellplätze unterbreitet der Ausschuss sodann dem Verwaltungsausschuss folgenden

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den in der **Anlage Nr. 6** zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses am 30.11.2015 gekennzeichneten Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB der Bebauungsplan Nr. 188 „Zwischen Hauptstraße und Am Esch“ 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 11:**

**Satzung der Gemeinde Edewecht zur Regelung der Außenwerbung in**

**Edewecht;**

**Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Erarbeitung eines Auslegungsentwurfes**

**Vorlage: 2015/FB III/2023**

GA Knorr trägt zum Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage vor.

Ohne Aussprache unterbreitet der Ausschuss dem Verwaltungsausschuss sodann folgenden

**Beschlussvorschlag:**

*Dem Entwurf der Satzung der Gemeinde Edewecht zur Regelung der Außenwerbung in Edewecht (Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 der Niedersächsischen Bauordnung) wird einschließlich der Begründung zugestimmt.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der Satzung 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 Satzung und Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu verbinden.*

- einstimmig -

**TOP 12:**

**Hochbaumaßnahmen 2016**

**Vorlage: 2015/FB III/2024**

GOAR Kahlen trägt anhand der Beschlussvorlage vor. Er hebt hierbei insbesondere einige größere Maßnahmen hervor. Bezüglich des Ansatzes „LEADER“ weist er auf die Geschäftsstelle in Westerstede sowie das zukünftige Regionalmanagement hin, die u.a. als Ansprechpartner für Fragen zum Förderprogramm LEADER und zur Antragstellung zur Verfügung stehen. Abschließend betont er, dass alle Maßnahmen selbstverständlich unter dem Vorbehalt des Ergebnisses der Haushaltsberatungen stehen.

RH Bekaam erkundigt sich, ob die unter Punkt 16 beim Bad vorgesehenen Maßnahmen auch die Anbringung der bereits an anderer Stelle diskutierten Handtuchregale beinhalte. Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass man seinerzeit die Anregung zur Kenntnis genommen habe, derzeit aber noch prüfe, ob eine Anbringung von Regalen an den genannten Stellen – auch im Hinblick auf die Unfallverhütung – sinnvoll sei.

Desweiteren wird von RH Bekaam hinterfragt, welche Heizungsanlage unter Punkt 22 gemeint sei. Von der Verwaltung wird klargestellt, dass hiermit ausschließlich die

Altanlage gemeint sei, mit der die Wohnung, der Kindergarten und die Räume der Jugendfeuerwehr geheizt werden. Diese Anlage sei seinerzeit beim Neubau des Feuerwehrgerätehauses nicht mit erneuert worden.

Auf Nachfrage von RH Jacobs hinsichtlich der genannten Trinkwasseruntersuchung in der Grundschule Jeddelloh I wird von der Verwaltung erläutert, dass die routinemäßigen Untersuchungen leicht erhöhte Eisen- und pH-Werte ergeben habe. Außerdem sei der pH-Wert leicht erhöht. Diese seien auf die zum Teil noch vorhandenen alten Rohrleitungen zurückzuführen.

RH Erhardt hinterfragt die Anschaffung von Reinigungsgeräten für verschiedene Einrichtungen. Er sei davon ausgegangen, dass die Reinigung inzwischen flächendeckend an Fremdfirmen vergeben worden sei. Von der Verwaltung wird dargelegt, dass ein nicht unerheblicher Teil der Reinigungsarbeiten nach wie vor von eigenen Reinigungskräften erledigt werde.

**Beschlussvorschlag:**

*Die in der Beschlussvorlage zur Sitzung des Bauausschusses aufgeführten Maßnahmen und Beschaffungen sollen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Jahr 2016 durchgeführt werden.*

- einstimmig -

**TOP 13:**

**Antrag der CDU-Fraktion auf Prüfung, in welchem Bereich in der Gemeinde Edewecht der Bau von Sozialwohnungen möglich ist  
Vorlage: 2015/FB III/2026**

RH Oetje trägt den Antrag seiner Fraktion vor.

In der Aussprache wird zunächst von BM Lausch darauf hingewiesen, dass der Begriff des „Sozialen Wohnungsbaues“ in diesem Zusammenhang nicht passe. Es sollte vielmehr davon gesprochen werden, bezahlbaren Wohnraum für den wirtschaftlich schwächeren Teil der Einwohner bereitzustellen.

RH Bekaun regt an, den Prüfauftrag nicht nur auf eine Zusammenarbeit mit der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft zu beschränken. Die Gemeinde stehe mit der AWG ohnehin in ständigem Kontakt. Es müsse vielmehr darum gehen, generell die Möglichkeiten für die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes zu prüfen.

RH Erhardt regt an, gemeindeseits aktiv zu werden und einen Eigenbetrieb zur Erstellung und Vermietung günstigen Wohnraums zu gründen.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

**Beschlussvorschlag:**

*Die Verwaltung wird mit der Prüfung beauftragt herauszuarbeiten, wo in der Gemeinde Edewecht Flächen zur Verfügung stehen, die für die Errichtung bezahlbarer Mietwohnungen für den wirtschaftlich schwächer gestellten Teil der Einwohner zur Verfügung stehen.*

- einstimmig -

**TOP 14:**  
**Anfragen und Hinweise**

**TOP 14.1:**  
**Baustelle an der Hauptstraße in Höhe der Hofstelle Oellien**

RH Bekaan erkundigt sich, in welchem Zusammenhang die derzeit in Höhe der Hofstelle Oellien stattfindenden Kanalarbeiten stehen. Er weist bei dieser Gelegenheit darauf hin, dass sich aufgrund des Regens in den vergangenen Tagen im Baustellenbereich Wasser aufgestaut habe.

Von der Verwaltung wird erläutert, dass die Kanalarbeiten im Zusammenhang mit der Erschließung (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) des künftigen Baugebiets auf dem Esch stehen. Dem gegebenen Hinweis werde man nachgehen.

**TOP 15:**  
**Einwohnerfragestunde**

Von den anwesenden Einwohnern werden keine Fragen gestellt.

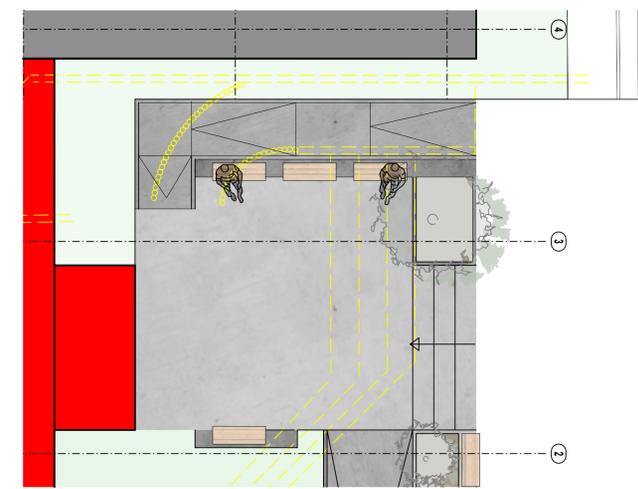
**TOP 16:**  
**Schließung der Sitzung**

Vorsitzender Krüger schließt um 20.30 Uhr mit einem Dank für die rege Mitarbeit die Sitzung und wünscht allen Anwesenden einen guten Heimweg.

Vorsitzender

Bürgermeisterin

Protokollführer



Index	Datum	Änderung	Bearbeitet
a	15.10.2015	Plan erstellt	Behrens
b			
c			
d			
e			
f			
g			
h			
i			
k			

**VORABZUG**



Bauvorhaben:  
**Erweiterung des Rathauses Edewecht**

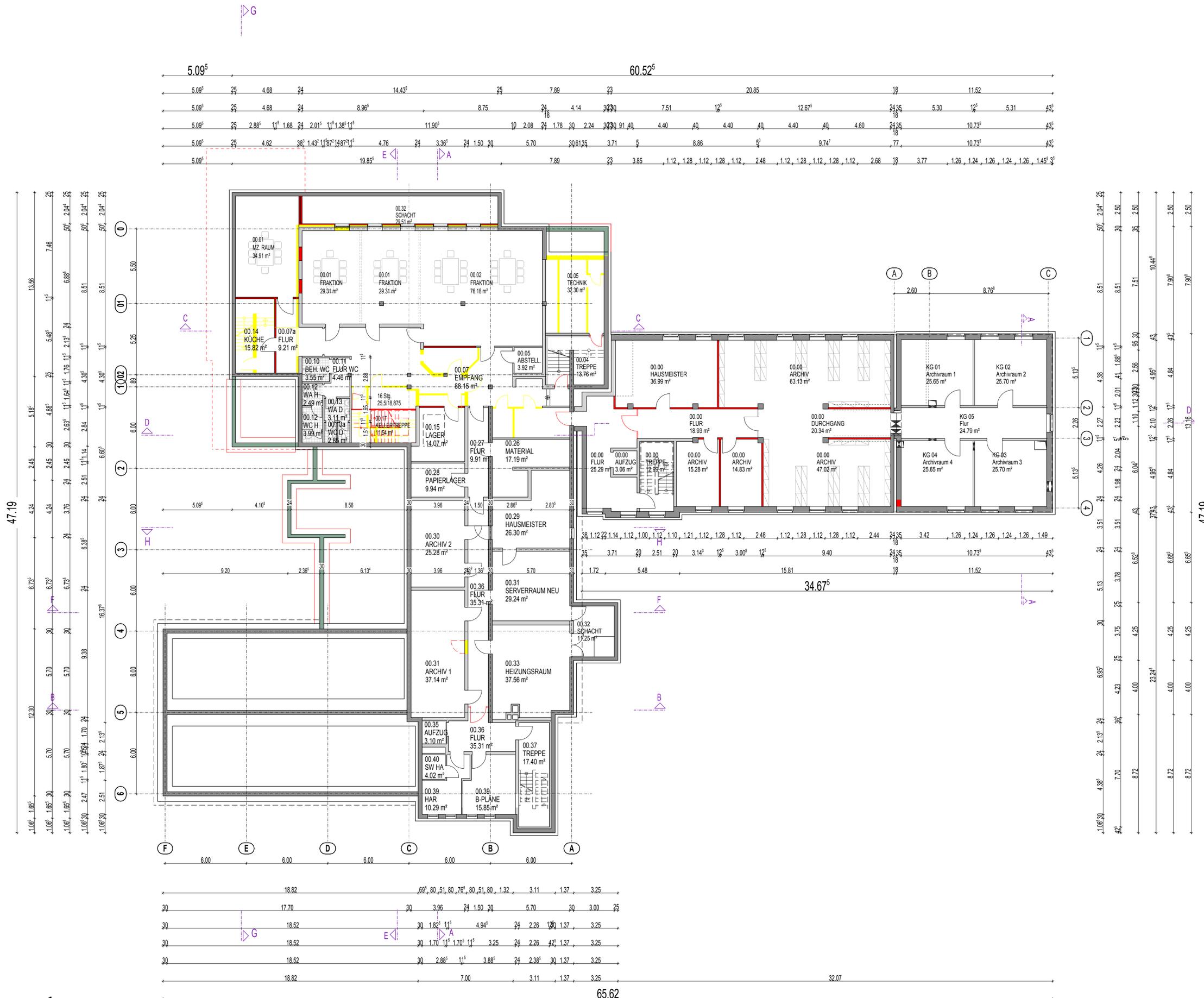
Bauherr:  
**Gemeinde Edewecht**  
Rathausstraße 7  
Tel.:  
e-mail:

Architekt:  
**PLANUNGSGRUPPE AMMERLAND**  
Dipl.-Ing. Martin Schmied  
Holljstraße 8  
Tel.: 04405-6264  
e-mail: info@planungsguppe-ammerland.de

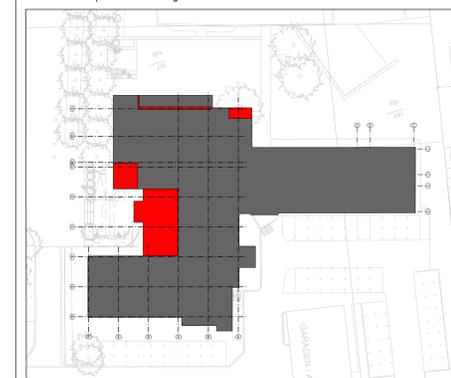
Planinhalt.: Lageplan/Freiflächenplan	Plannr.: BA 01.00 Projektnr.: 14119 Gez.: Behrens	Index: a Maßstab: 1:200 Datum: 15.10.2015
--	---	---

Legende:

- Stahlbeton Bestand
- Mauerwerk Bestand
- Stahlbeton Neubau
- Neubau
- Abbruch



Übersichtplan Kellergeschoss M.: 1:500



Index	Datum	Änderung	bearbeitet
a	15.10.2015	Plan erstellt	Bahrens
b			
c			
d			
e			
f			
g			
h			
i			
j			
k			

VORABZUG



Bauvorhaben:  
**Erweiterung des Rathauses Edewecht**

Bauherr: Architekt:

**Gemeinde Edewecht** Dipl.-Ing. Martin Schmied

Rathausstraße 7 26188 Edewecht 04405/916-0  
 26188 Edewecht 04405/916-0  
 Hallstraße 8 26188 Edewecht 04405-6264  
 e-mail: info@planungsgruppe-ammerland.de

Planinhalt: Kellergeschoss  
 Plannr.: BA 02.20  
 Projektnr.: 14119  
 Maßstab: 1:100  
 Gez.: Behrens Datum: 15.10.2015



Kellergeschoss



- Legende:**
- Stahlbeton Bestand
  - Mauerwerk Bestand
  - Stahlbeton Neubau
  - Neubau
  - Abbruch

Übersichtplan Erdgeschoss M.: 1:500



Index	Datum	Änderung	bearbeitet
a	15.10.2015	Plan erstellt	Behrens
b			
c			
d			
e			
f			
g			
h			
i			
j			
k			

VORABZUG



**Bauvorhaben:**  
**Erweiterung des Rathauses Edewecht**  
 Bauherr: Architekt: **Dipl.-Ing. Martin Schmied**

Rathausstraße 7 | 26188 Edewecht | Hallstraße 8 | 26188 Edewecht  
 Tel.: 04405/916-0 | Tel.: 04405-6264  
 e-mail: info@planungsgruppe-ammerland.de

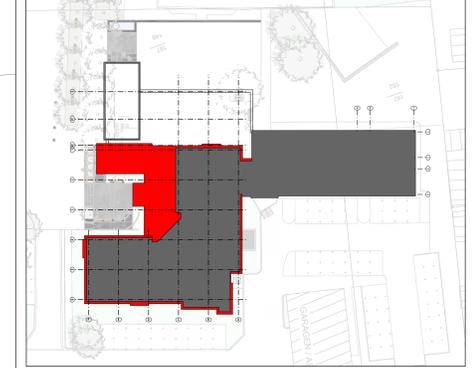
Planinhalt.: Erdgeschoss | Plannr.: BA 02.40 | Index: a  
 Maßstab: 1:100 | Gez.: Behrens | Datum: 15.10.2015

Erdgeschoss



- Legende:**
- Stahlbeton Bestand
  - Mauerwerk Bestand
  - Stahlbeton Neubau
  - Neubau
  - Abbruch

Übersichtplan 1. Obergeschoss M.: 1:500



Index	Datum	Änderung	bearbeitet
a	15.10.2015	Plan erstellt	Behrens
b			
c			
d			
e			
f			
g			
h			
i			
j			
k			

VORABZUG

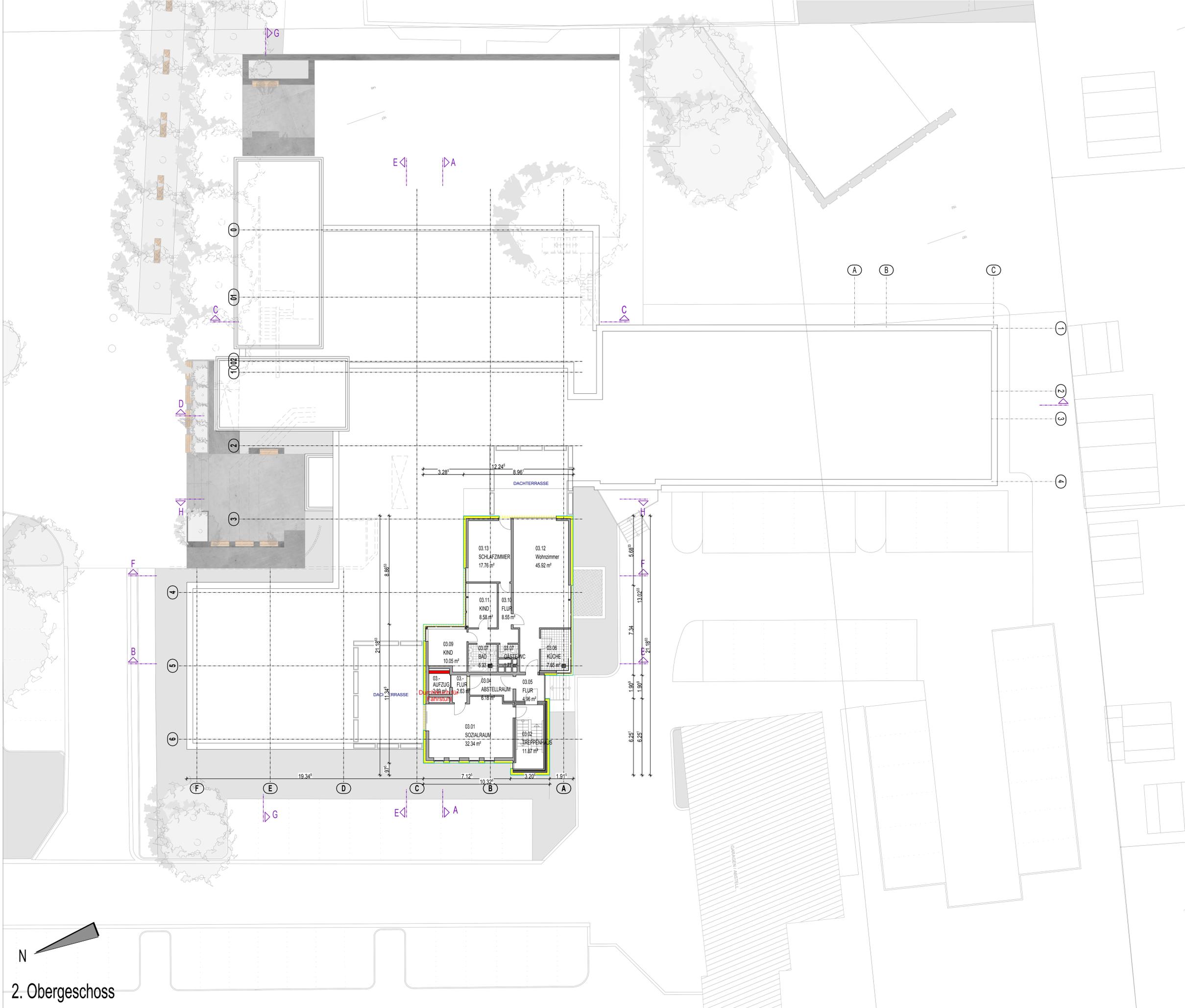


**Bauvorhaben:**  
**Erweiterung des Rathauses Edewecht**  
 Bauherr: Architekt: **Dipl.-Ing. Martin Schmie**

**Gemeinde Edewecht** | **Dipl.-Ing. Martin Schmie**  
 Rathausstraße 7 | 26188 Edewecht | Hallstraße 8 | 26188 Edewecht  
 Tel.: 04405/916-0 | Tel.: 04405-6264  
 e-mail: info@planungsguppe-ammerland.de

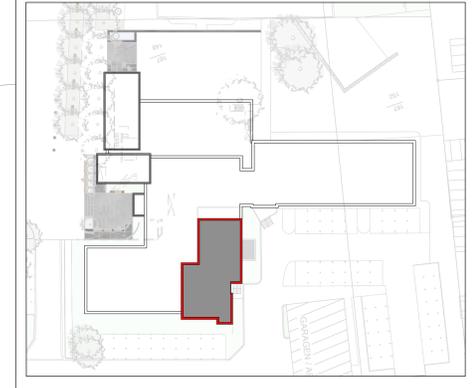
Planinhalt: 1. Obergeschoss | Plannr.: BA 02.60 | Index: a  
 Projekt: 14119 | Maßstab: 1:100  
 Gez.: Behrens | Datum: 15.10.2015

N   
**1. Obergeschoss**



- Legende:
- Stahlbeton Bestand
  - Mauerwerk Bestand
  - Stahlbeton Neubau
  - Neubau
  - Abbruch

Übersichtplan 1. Obergeschoss M.: 1:500



Index	Datum	Änderung	bearbeitet
a	20.10.2015	Plan erstellt	Behrens
b			
c			
d			
e			
f			
g			
h			
i			
k			

VORABZUG



**Bauvorhaben:**  
Erweiterung des Rathauses Edewecht

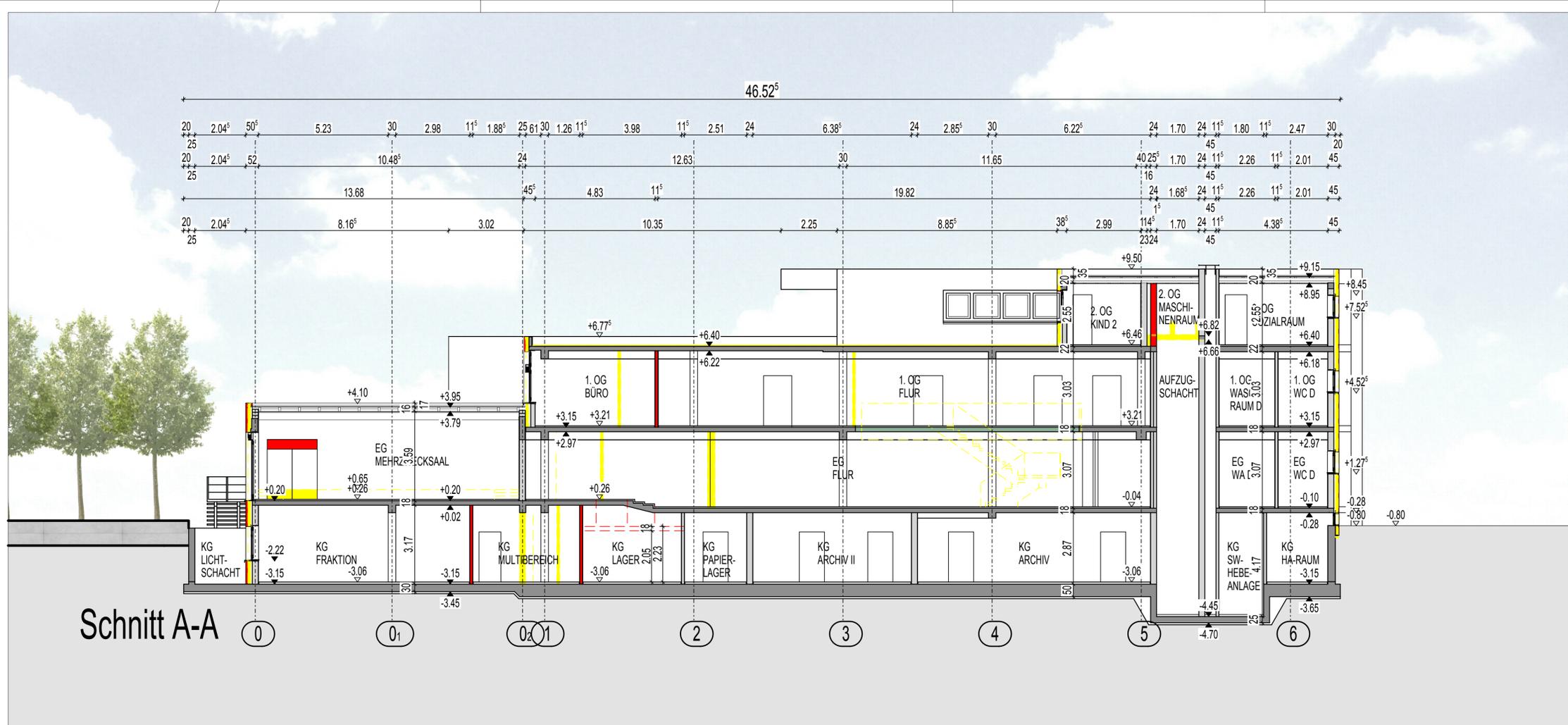
Bauherr: Architekt: Dipl.-Ing. Martin Schmieđ

Gemeinde Edewecht | 26188 Edewecht | Hallstraße 8 | 26188 Edewecht  
 Tel.: 04405/916-0 | Tel.: 04405-6264  
 e-mail: info@planungsguppe-ammerland.de

Planinhalt: 2. Obergeschoss | Plannr.: BA 02.60 | Index: a  
 Projektnr.: 14119 | Maßstab: 1:100  
 Gez.: Behrens | Datum: 20.10.2015

N

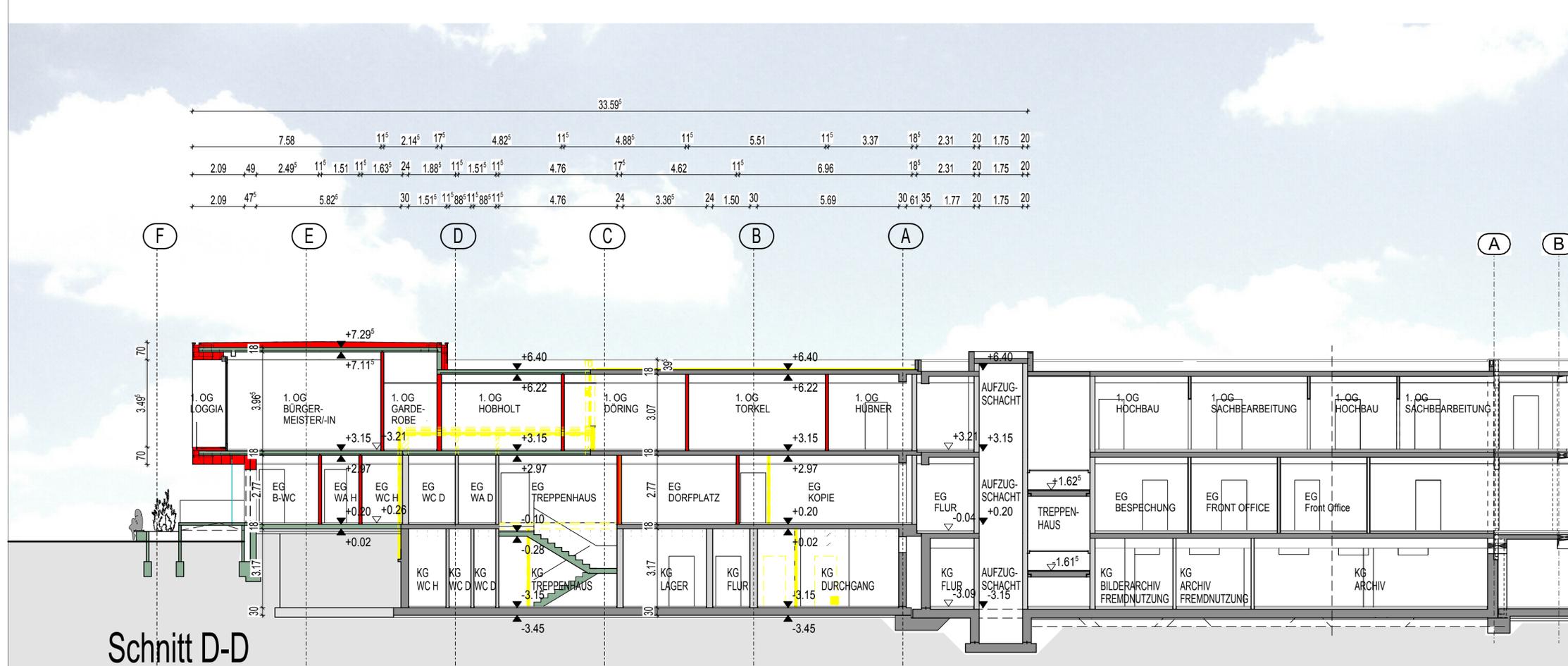
2. Obergeschoss



Schnitt A-A

- Legende:
- Stahlbeton Bestand
  - Mauerwerk Bestand
  - Stahlbeton Neubau
  - Neubau
  - Abbruch

Übersichtplan:



Schnitt D-D

Index	Datum	Änderung	bearbeitet
a	20.10.2015	Plan erstellt	Behrens
b			
c			
d			
e			
f			
g			
h			
i			
k			
l			

VORABZUG



Bauvorhaben:  
**Erweiterung des Rathauses Edewecht**

Bauherr: Architekt: Dipl.-Ing. Martin Schmied

Gemeinde Edewecht

Rathausstraße 7  
26188 Edewecht  
Tel.: 04405/916-0  
e-mail: info@planungsgruppe-ammerland.de

Hollstraße 8  
26188 Edewecht  
Tel.: 04405-6264  
e-mail: info@planungsgruppe-ammerland.de

Planinhalt:  
Schnitt A-A  
Schnitt B-B

Planr.: BA 04.10  
Projektnr.: 14119  
Gez.: Behrens

Index: a  
Maßstab: 1:100  
Datum: 20.10.2015

H/B = 594 / 841 (0.50m²) Allplan 2014

Legende:

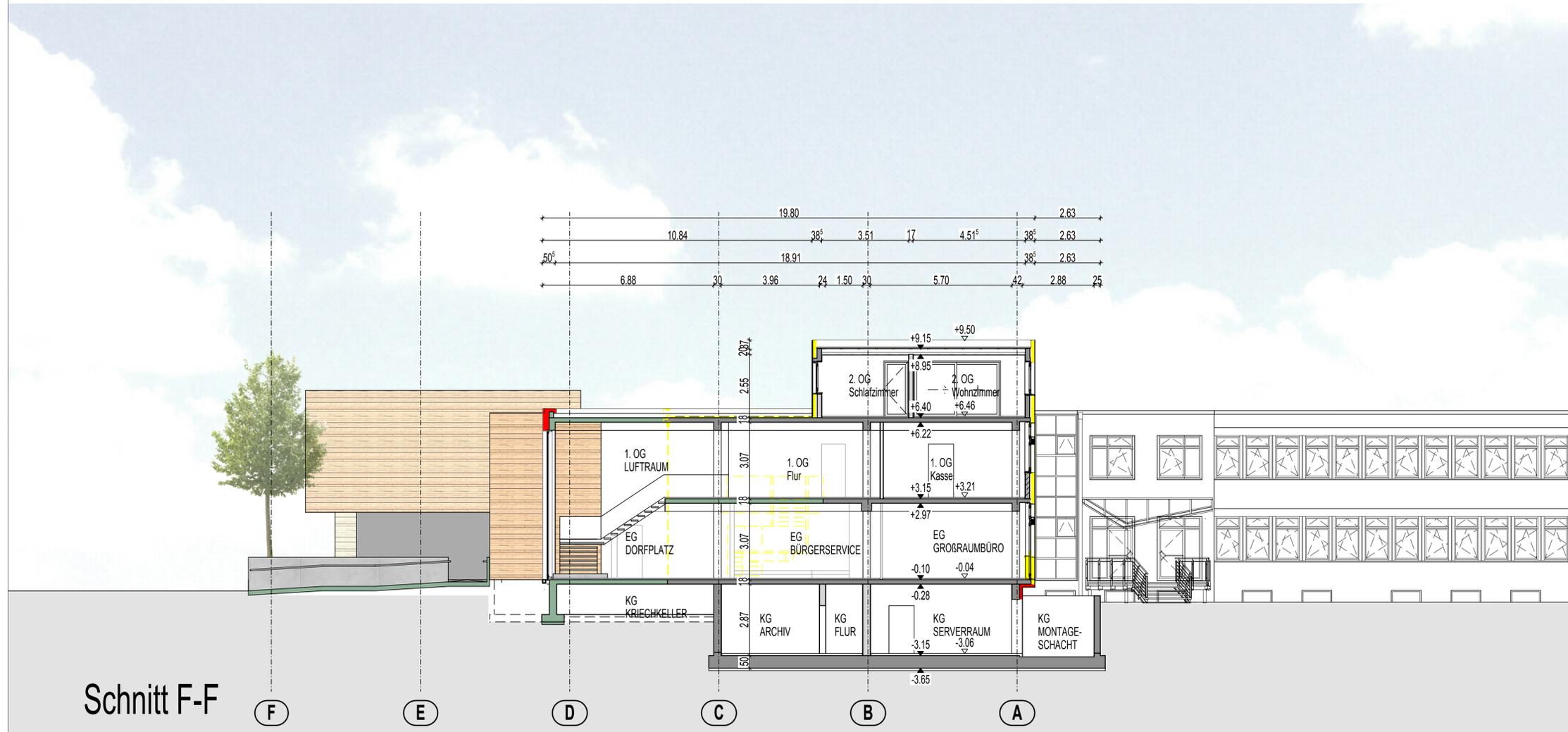
- Stahlbeton Bestand
- Mauerwerk Bestand
- Stahlbeton Neubau
- Neubau
- Abbruch

Übersichtplan:



Index	Datum	Änderung	bearbeitet
a	20.10.2015	Plan erstellt	Behrens
b			
c			
d			
e			
f			
g			
h			
i			
k			
l			

VORABZUG



Schnitt F-F

Bauvorhaben:  
**Erweiterung des Rathauses Edewecht**

Bauherr: Architekt: **Dipl.-Ing. Martin Schmied**

**Gemeinde Edewecht**

Rathausstraße 7  
Tel.:  
e-mail:

26188 Edewecht  
04405/916-0

Hollstraße 8  
26188 Edewecht  
Tel.: 04405-6264  
e-mail: info@planungsgruppe-ammerland.de

Planinhalt: Schnitt F-F	Planr.: BA 04.30 Projektnr.: 14119 Gez.: Behrens	Index: a Maßstab: 1:100 Datum: 20.10.2015
----------------------------	--	---



NORDANSICHT



OSTANSICHT



SÜDANSICHT



WESTANSICHT

Index	Datum	Änderung	bearbeitet
a	16.10.2015	Plan erstellt	Behrens
b			
c			
d			
e			
f			
g			
h			
i			
j			
k			
l			

**VORABZUG**



Bauvorhaben:  
**Erweiterung des Rathauses Edewecht**

Bauherr:  
**Gemeinde Edewecht**  
Rathausstraße 7  
26188 Edewecht  
Tel.: 04405/916-0  
e-mail: info@edewecht.de

Architekt:  
**PLANUNGSGRUPPE AMMERLAND**  
Dipl.-Ing. Martin Schmied  
Hollstraße 8  
26188 Edewecht  
Tel.: 04405-6264  
e-mail: info@planungsgruppe-ammerland.de

Planinhalt:  
Ansichten

Plannr.: BA 06.20  
Projektnr.: 14119  
Gez.: Behrens

Index: a  
Maßstab: 1:100  
Datum: 16.10.2015



Eingang



Eingangsbereich



Trauzimmer und Eingangsbereich



Außenbereich Trauzimmer



Außenbereich Trauzimmer



Außenbereich



Außenbereich Trauzimmer 2



Außenbereich Trauzimmer 1



Außenbereich Eingang Variante 1



Außenbereich Eingang Variante 2



Außenbereich Eingang Variante 3



Außenbereich Eingang Variante 4







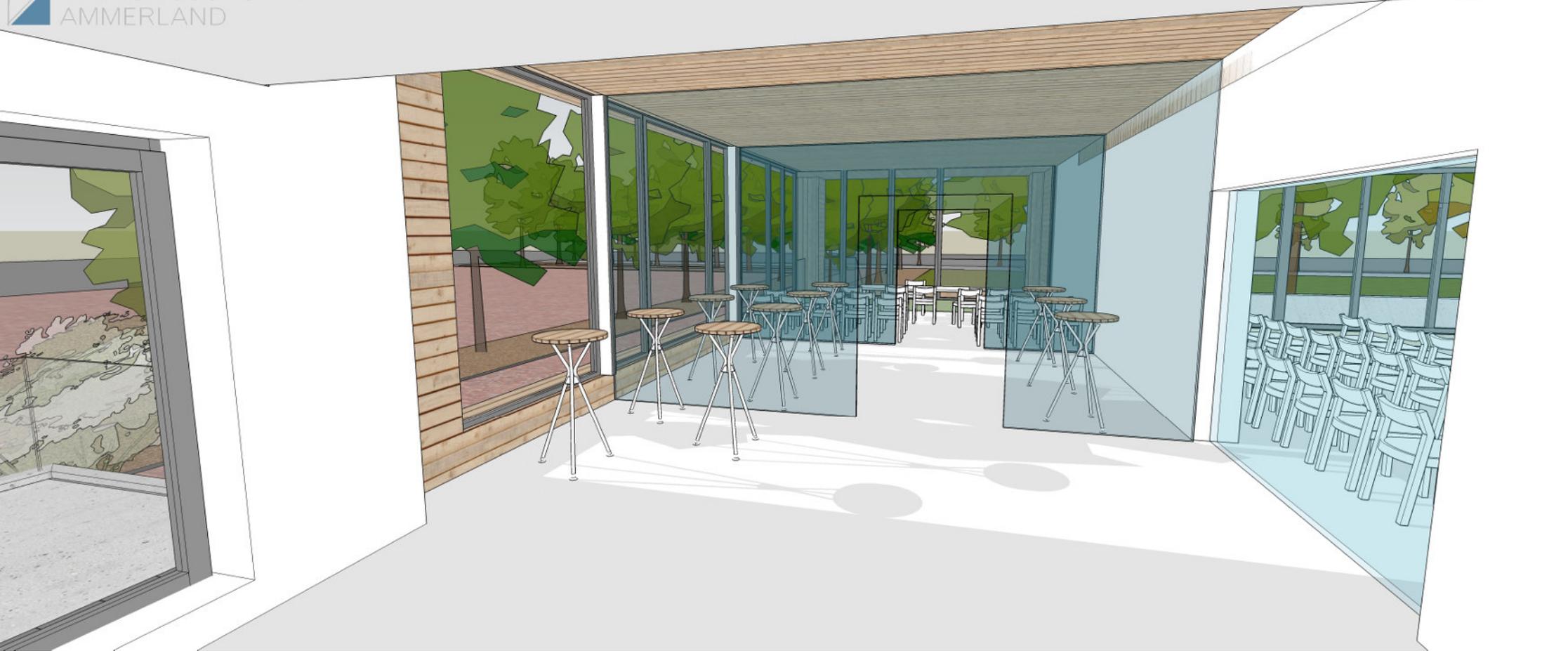
















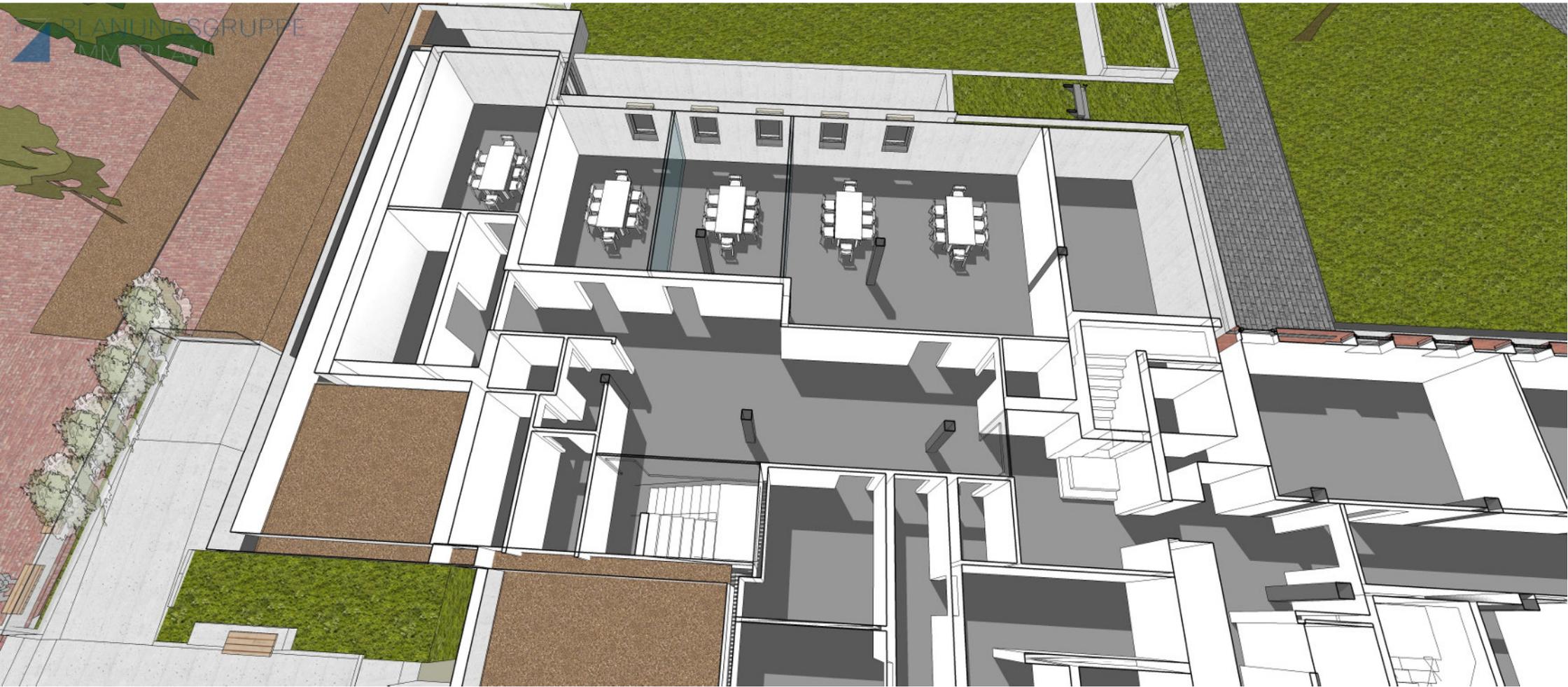












# Gemeinde Edewecht

## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 Bebauungsplan Nr. 186

**“Industriegebiet südlich Oldenburger Straße”**

Bauausschuss am 30.11.2015



# Bestand Biotoptypen und Nutzungen



**Nutzungen**

- Grüne**
- HBA Baumreihe
- FGR Nährstoffreicher Graben
- FGZ Sonstiger Graben
- SX Folienteich
- FGR/B Binsenbestand am Graben

**Offene Flächen**

- Ag Acker, Gründung
- Am Maisacker
- GA Grasansaat
- EG Gartenbau-Kulturlfläche

**Topografie**

- BZH Schmitthecke
- ER Rabatte
- GR Rasen
- GRT Grasweg
- HE Baumbestand des Siedlungsbereichs
- HSE Siedlungsgehölz aus heimischen Arten
- ODL Ländlicher Siedlungsbereich
- ODP Gewächshaus
- OG Gewerbegebiet
- OF Befestigte Fläche
- OVW Weg
- OVS Straße (Verkehrsfläche)
- PZH Ziergarten
- UHM Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

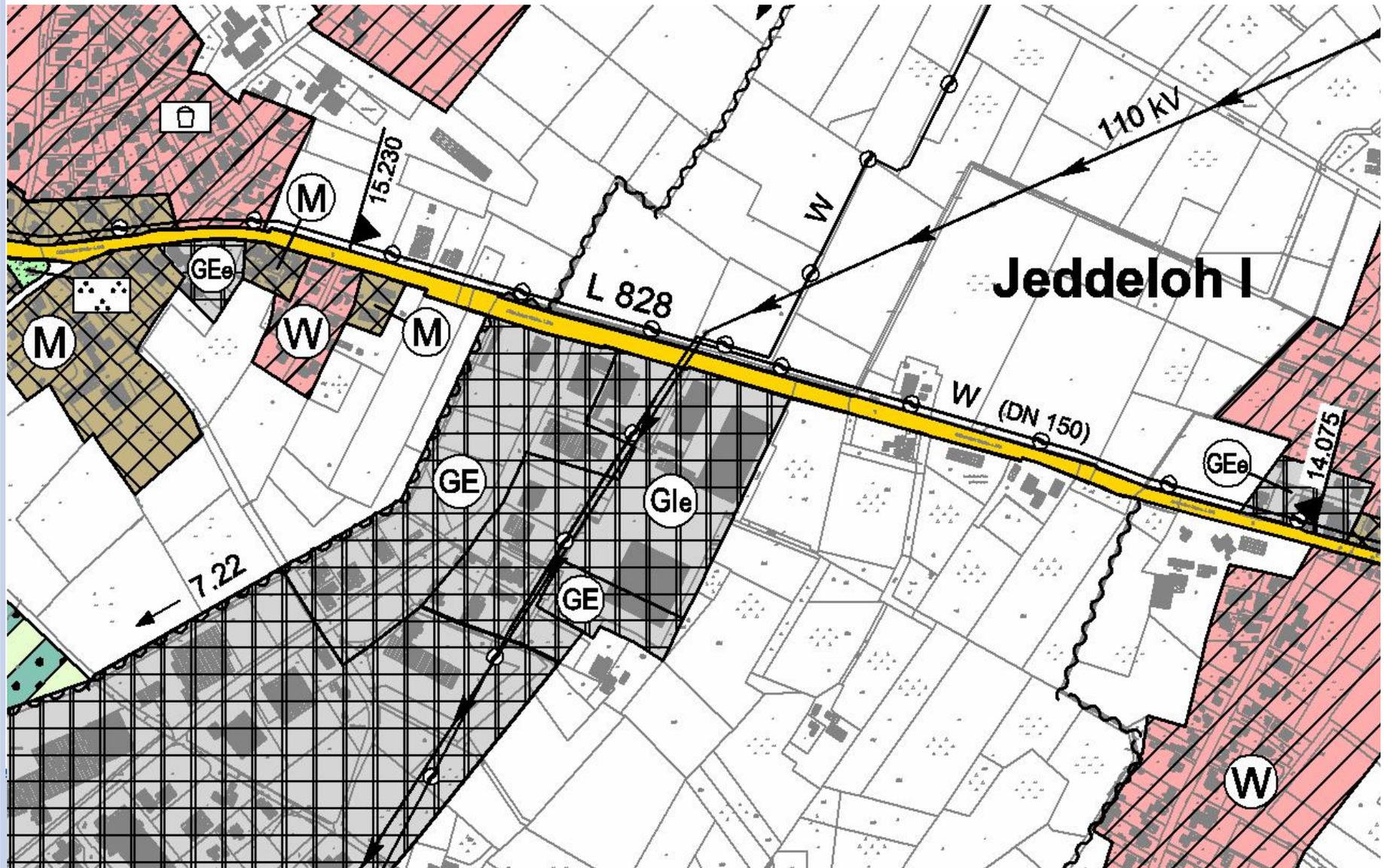
**Gehölzarten**

- Ah Ahorn
- Bi Birke
- Bu Rotbuche
- Eib Eibe
- M Mammutbaum
- Pa Pappel
- Pla Platane
- REi Roteiche
- Rho Rhododendron
- SEi Stieleiche
- Sp Stechpalme
- Th Lebensbaum
- W Weide

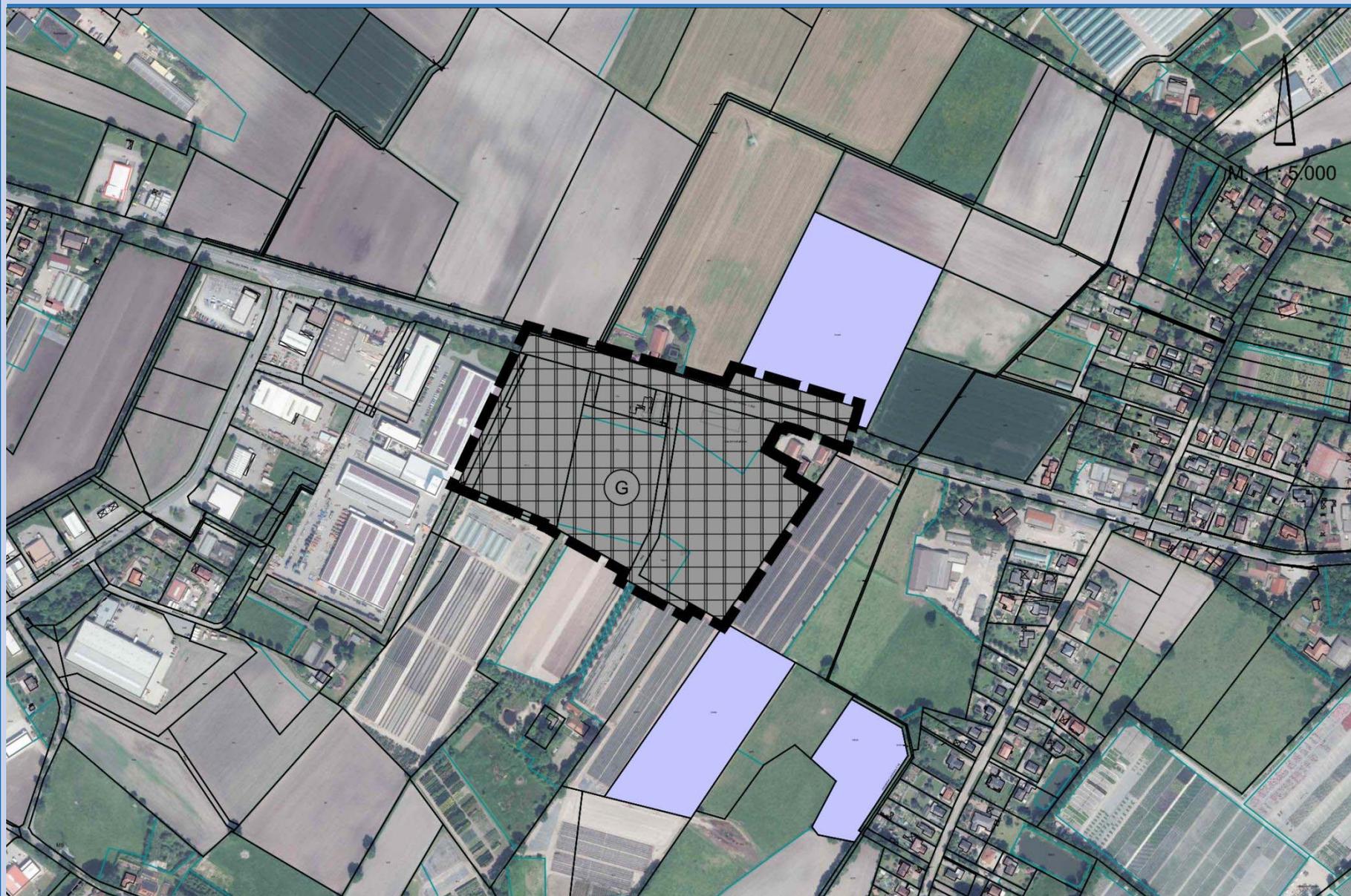
**Sonstiges**

-  Markanter Laubbaum
-  Laubbaum
-  Markanter Nadelbaum
-  In der Bilanzierung berücksichtigt

# Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



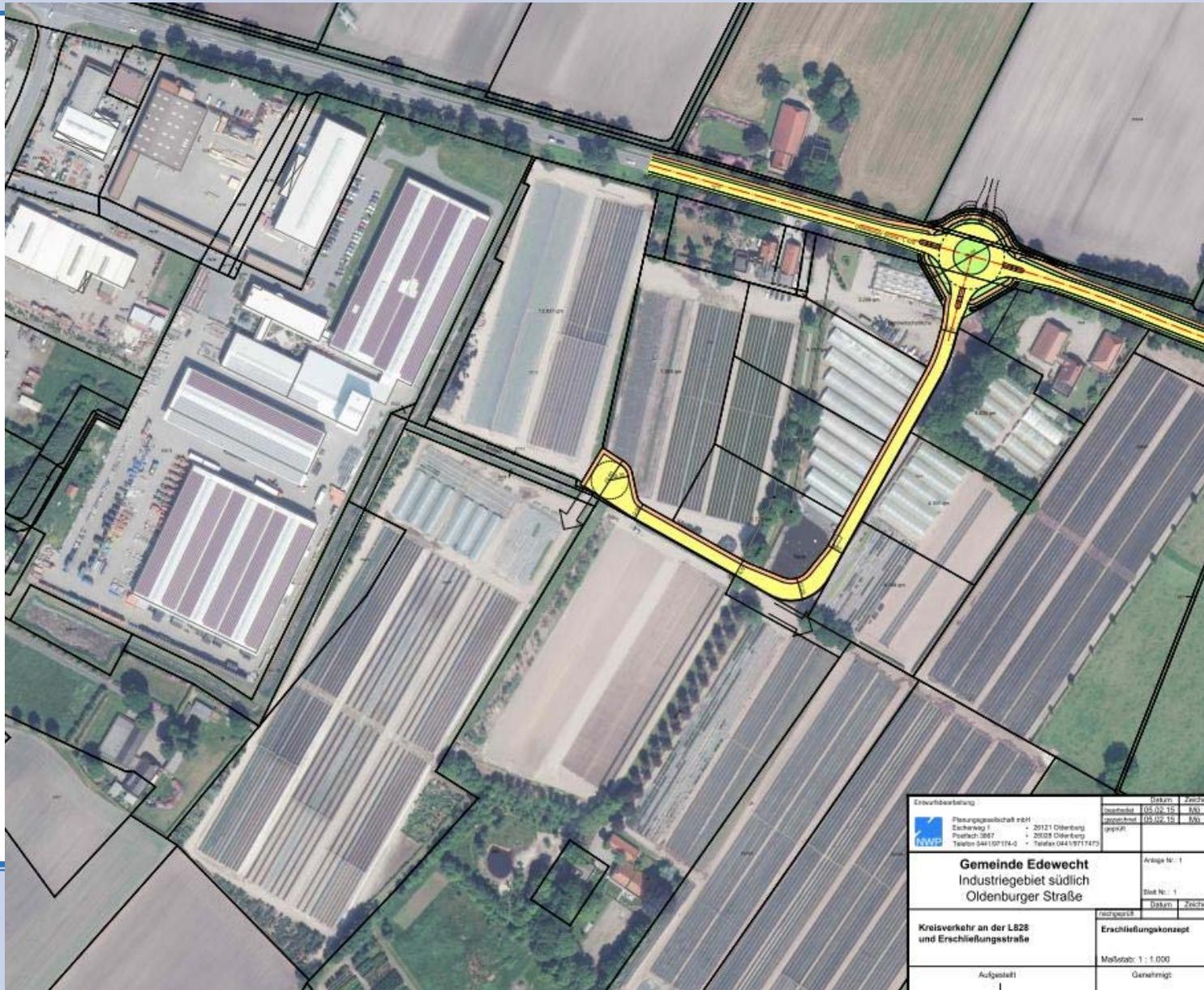
# 9. Flächennutzungsplanänderung



# Angrenzender Bebauungsplan Nr. 118 mit Luftbild



# Erschließungskonzept

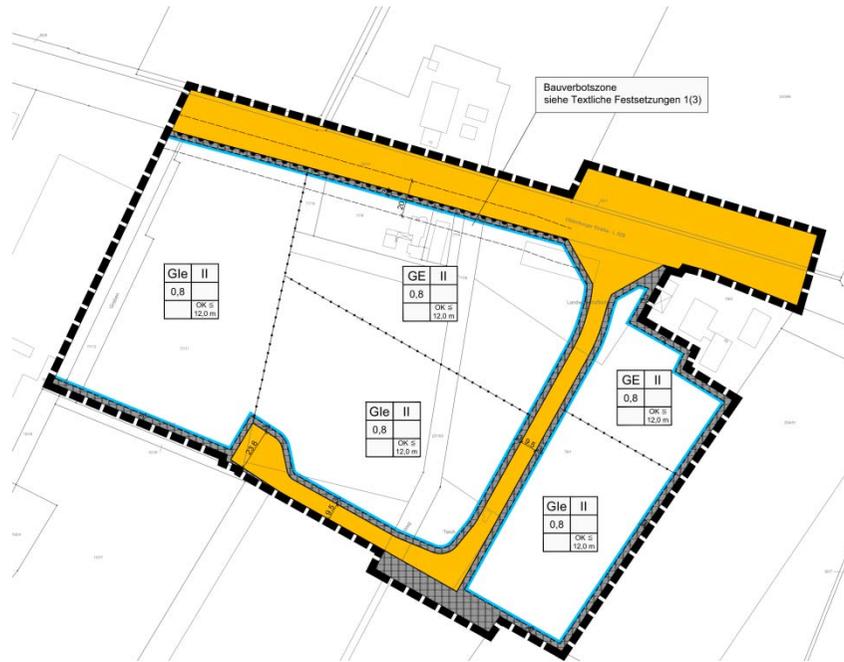


Entwurfsbearbeitung  Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Postfach 3067 Telefon 0441 927 174-0 Telefax 0441 927 1473	Datum: 05.02.15 Zeichner: 130 Bearbeiter: 130 Prüfer:
<b>Gemeinde Edewecht</b> <b>Industriegebiet südlich</b> <b>Oldenburger Straße</b>	Anlage Nr.: 1 Blatt Nr.: 1 Datum:      Zeichen:
<b>Kreisverkehr an der L828</b> <b>und Erschließungsstraße</b>	Maßstab: 1 : 1.000 Genehmigt:
Aufgestellt:	

# Bebauungsplan Nr. 186 - Vorentwurf



# Bebauungsplan Nr. 186 – Ergebnisse der TÖB



## Verkehr /Erschließung

Abstimmung **Erschließungskonzept**  
 Bauverbotszone – Ausnahme,  
 Einfriedung  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## Entwässerung – Konzept

Schadlose Oberflächenentwässerung  
 Satzungsgemäße Abstände

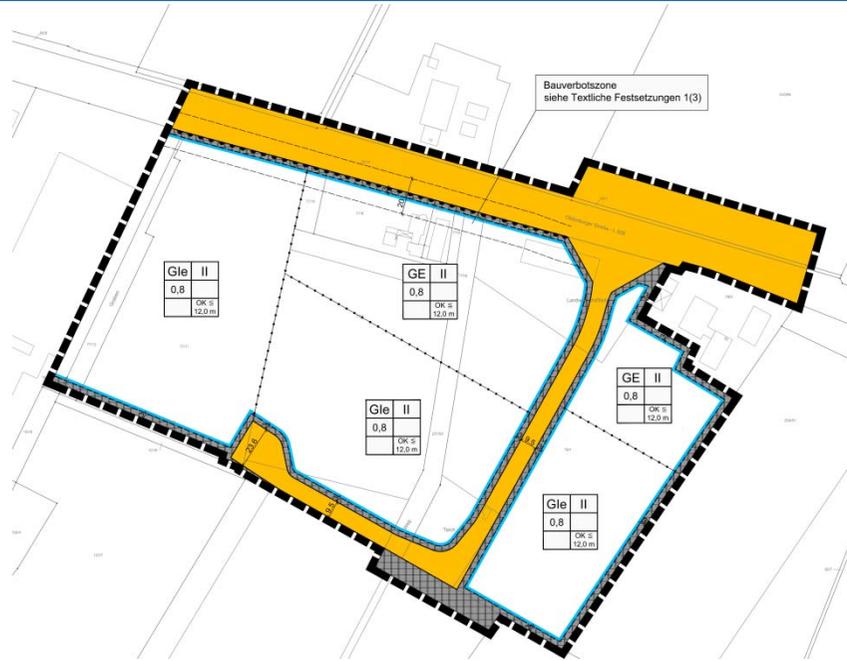
## Art der Nutzung

Einzelhandel beschränken

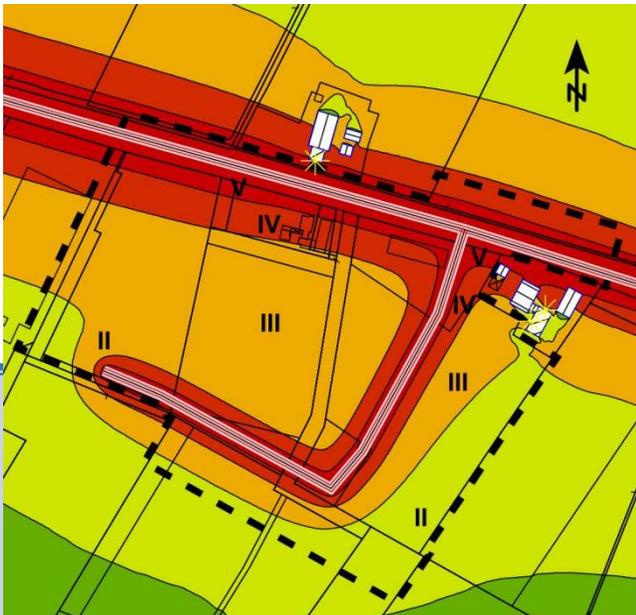
## Hinweise

EWE Netz  
 EWE Wasser – **Abwasserdruck-**  
**rohrleitung verlängern**  
 OOWV- **Leitung nachrichtlich**  
 ÖPNV  
 Denkmalpflege  
 Kampfmittel - **Luftbildauswertung**  
 Bundeswehr – **Höhe max 12 m**

# Bebauungsplan Nr. 186 – Ergebnisse der TÖB



**Immissionsschutz –  
Lärmschutzgutachten**  
Gewerbelärm - Kontingente  
Verkehrslärm -  
Schallschutzmaßnahmen









# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Im eingeschränkten Industriegebiet (GIE) gemäß § 9 BauNVO sind nur solche Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
- (2) Im eingeschränkten Industriegebiet GIE gemäß § 9 BauNVO sowie in den Gewerbegebieten GE und eingeschränkten Gewerbegebieten GEE gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (gemäß BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel), können ausnahmsweise zugelassen werden.

Anpassung Festsetzung  
Einzelhandel in GI/GE

- (3) Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO und der eingeschränkten Industriegebiete (GIE) gemäß § 9 BauNVO, die gleichzeitig Bauverbotszonen für Hochbauten nicht zulässig. Ausnahmsweise können Lagerplätze (in Form von Stellplätzen) und Verkehrsflächen zugelassen werden.

Anpassung Festsetzung  
Bauverbotszone

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend den in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

Untere Begrenzung ist die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude), obere Begrenzung ist die Oberkante der Dachhaut.

Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

- (2) Die Zahl der Vollgeschosse darf für Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden.

# Textliche Festsetzungen

### 3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4. Begrünung von Stellplatzflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Stellplatzanlagen innerhalb der Baugebiete sind nach folgenden Maßgaben durch Baumpflanzungen zu gliedern:

- (1) Je fünf Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen
- (2) Die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt werden.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgang ist durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Geeignete Arten sind:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Aesculus carnea	Rote Kastanie	Quercus robur	Stiel-Eiche
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Fraxinus ornus	Blumenesche	Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere
Morus spec.	Maulbeere	Tilia cordata	Winterlinde

# Textliche Festsetzungen

## 5. Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  (flächenbezogener Schalleistungspegel pro  $m^2$ ) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellhöhe 5 m über Grund) vom Immissionsort durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallschirmes kann der Betrag der abschirmenden Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

Kontingentierung des Gewerbelärms

## 6. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

- (1) Für die in der Planzeichnung als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen für die Lärmpegelbereiche III bis IV der DIN 4109 vorzusehen.

Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegel gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der erforderliche Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen.

Passiver Schallschutz  
Schalldämmung der Außenbauteile, Lüftungssysteme

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist der Tabelle 8 der DIN 4109 zu entnehmen.

- (2) Büro- und Schlafräume müssen ggf. mit schallgedämpften Lüftungssystemen ausgestattet werden. Das erforderliche Schalldämm-Maß ergibt sich aus der Tabelle 8 der DIN 4109.
- (3) Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Lüftungen und sonstige Bauteile) ist (bei Neubauten oder Umbauten die einem Neubau gleichkommen) im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

# Textliche Festsetzungen

## 1. Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG

Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

## 2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig.

Im Fall von archäologischen Befunden ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Frau Dr. Jana Esther Fries (Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg, 0441/799-2120, Fax Nr. 0441/799-2123, E-Mail: jana.fries@nld.niedersachsen.de), unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Träger der Straßenbaulast der L 828 zu melden, bzw. für ihren Schutz ist der Träger, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 3. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

## 4. Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch die vom Verkehr auf der L 828 ausgehenden Emissionen belastet. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 828 bestehen keine Ansprüche auf Immissionsschutz.

## 5. Einfriedungen

Die Baugrundstücke sind entlang der Eigentumsgrenze der L 828 auf gesamter Länge mit lückenlosen festen Einfriedungen zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit § 15 NBauO), wenn nicht durch andere Maßnahmen eine direkte Erschließung verhindert wird.

## 6. Leitungen

Die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV dürfen weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden. Die DIN 1998 und das DVGW Arbeitsblattes W 400-1 ist zu beachten.

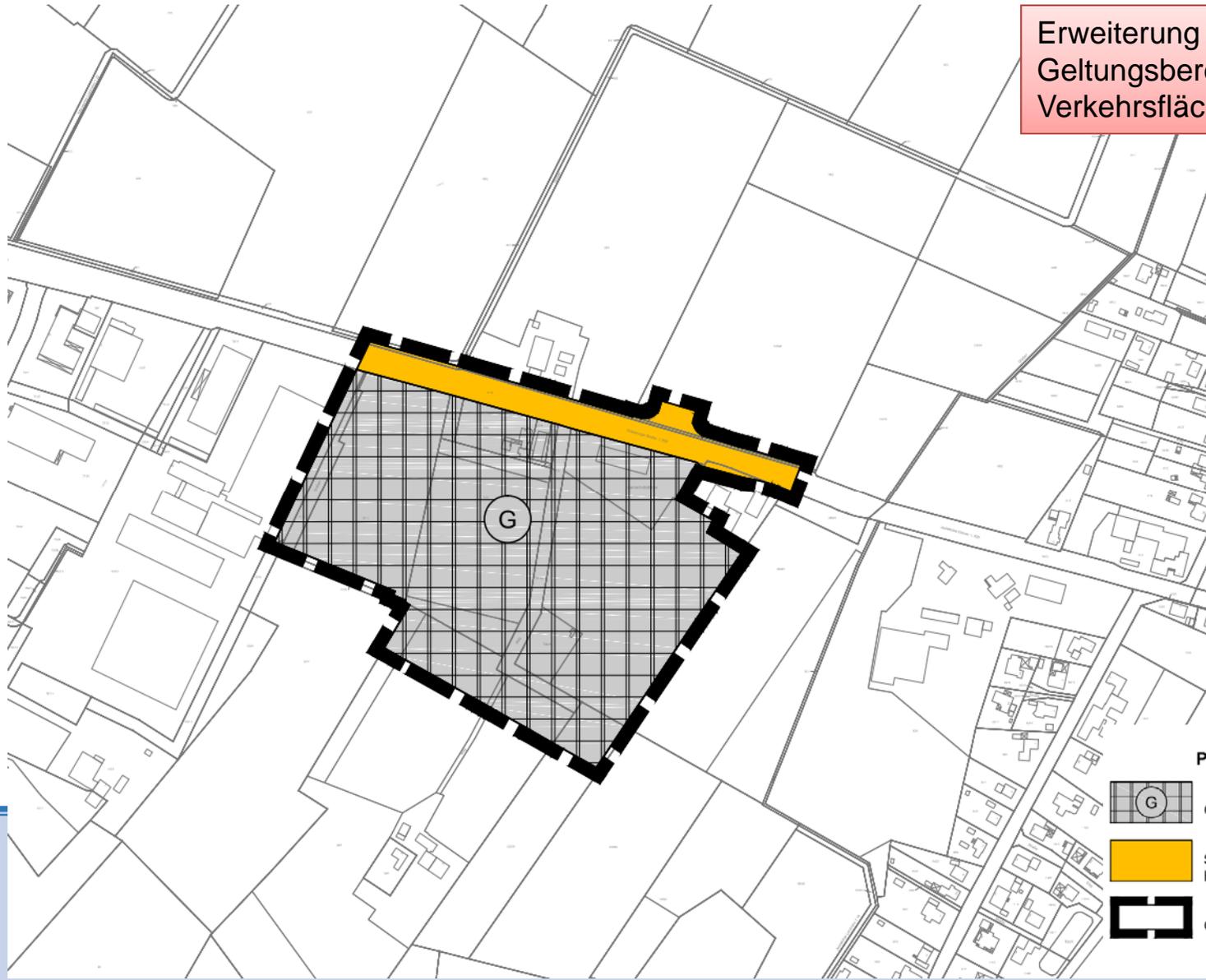
## 7. Kampfmittel

Im Plangebiet kann nach Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Boden befinden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Anpassung Hinweise  
Bauverbotszone  
Ergänzung Verkehrslärm,  
Einfriedungen,  
Leitungen  
Kampfmittel

# 9. Flächennutzungsplanänderung

Erweiterung Anpassung  
Geltungsbereich und  
Verkehrsfläche



**Planzeichenerklärung**

-  Gewerbliche Baufläche
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
-  Geltungsbereich der FNP-Änderung

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit*







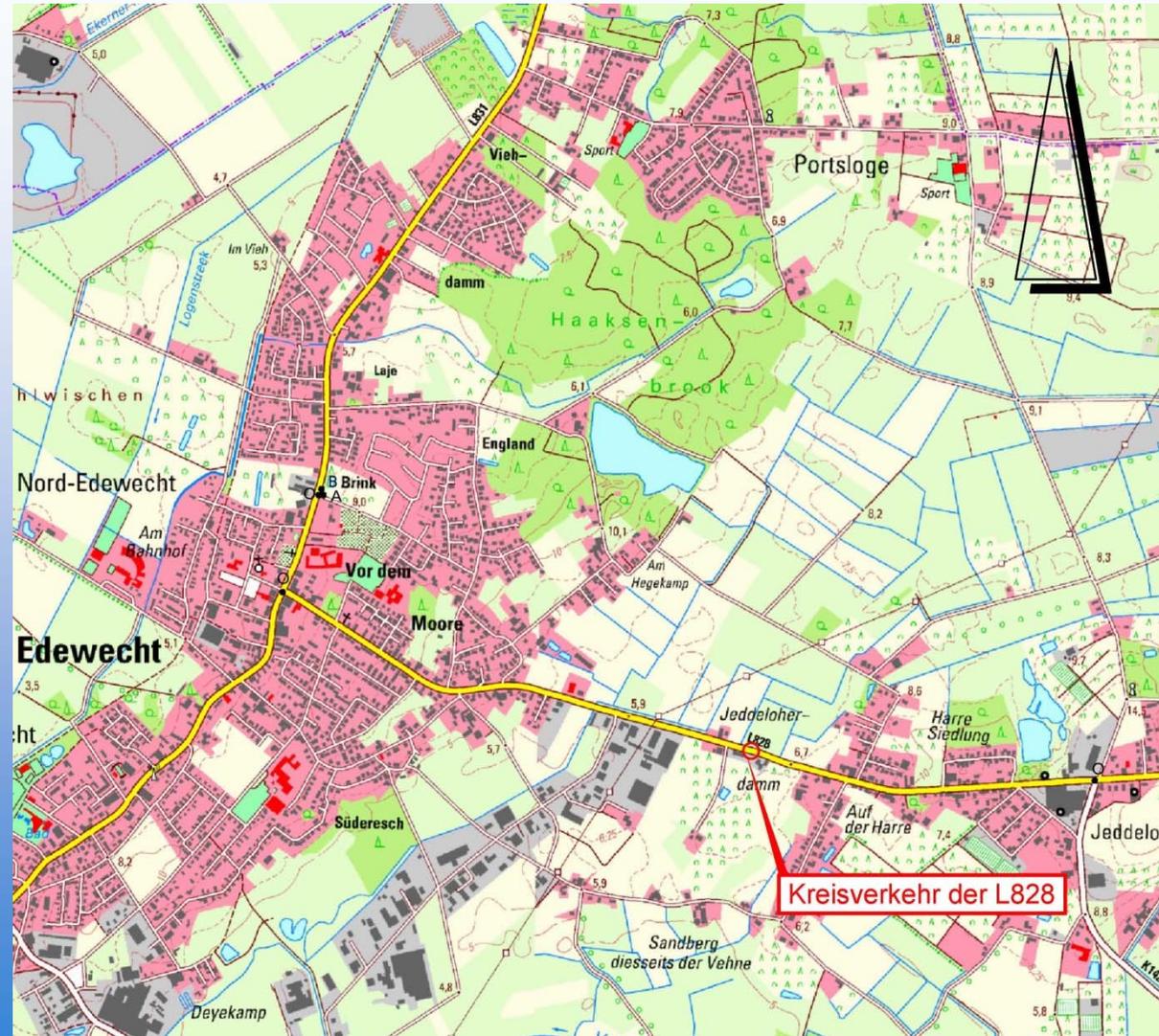
# Ingenieurbüro **Börjes**

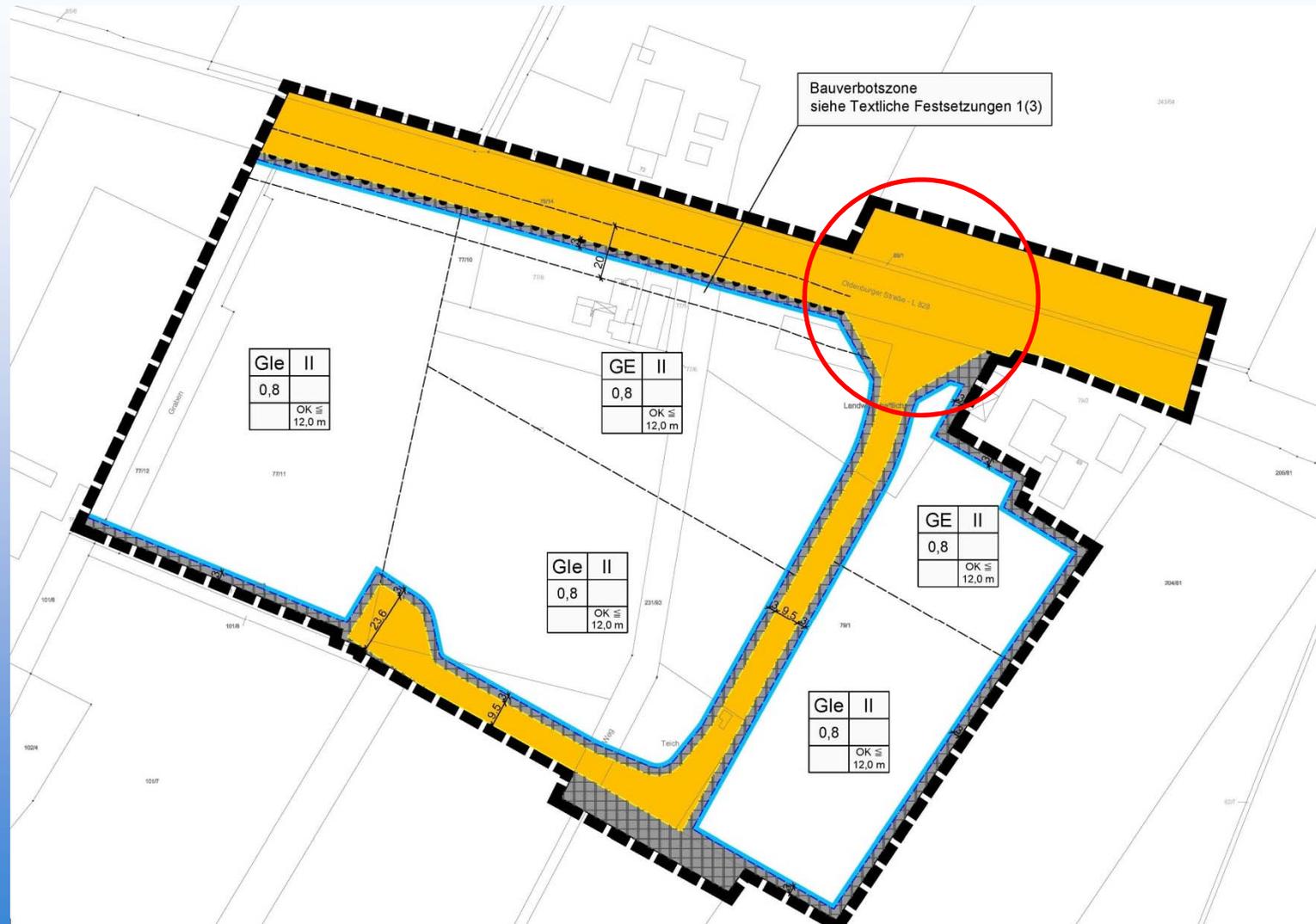
Ingenieurbüro Börjes  
Wilhelm-Geiler-Str. 7  
26655 Westerstede  
Dipl.-Ing.  
**Stephan Janssen**



**Gemeinde Edeweicht - BPlan Nr. 186  
„Industriegebiet südlich Oldenburger Straße“**

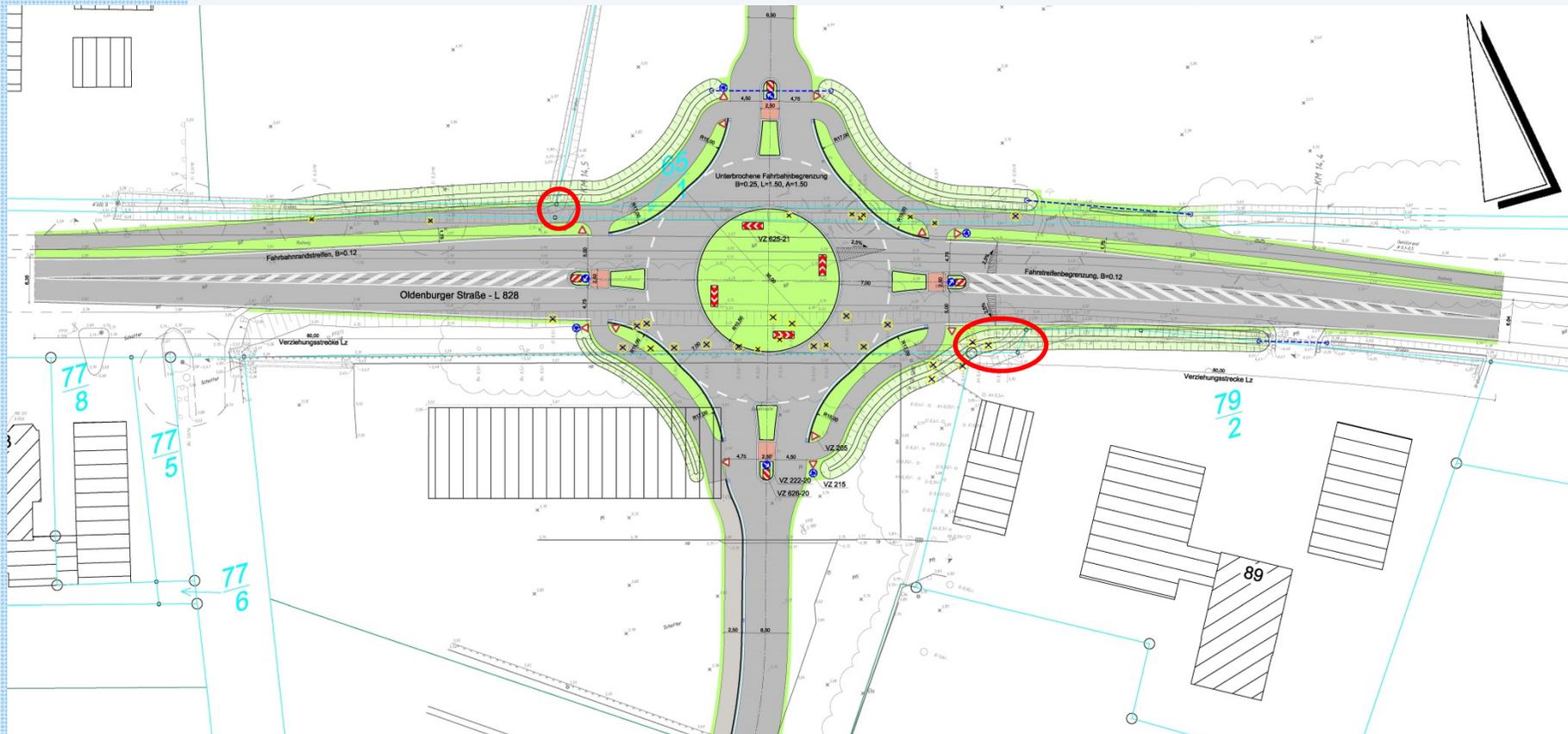
**Planung eines Kreisverkehrs im Zuge der L 828**

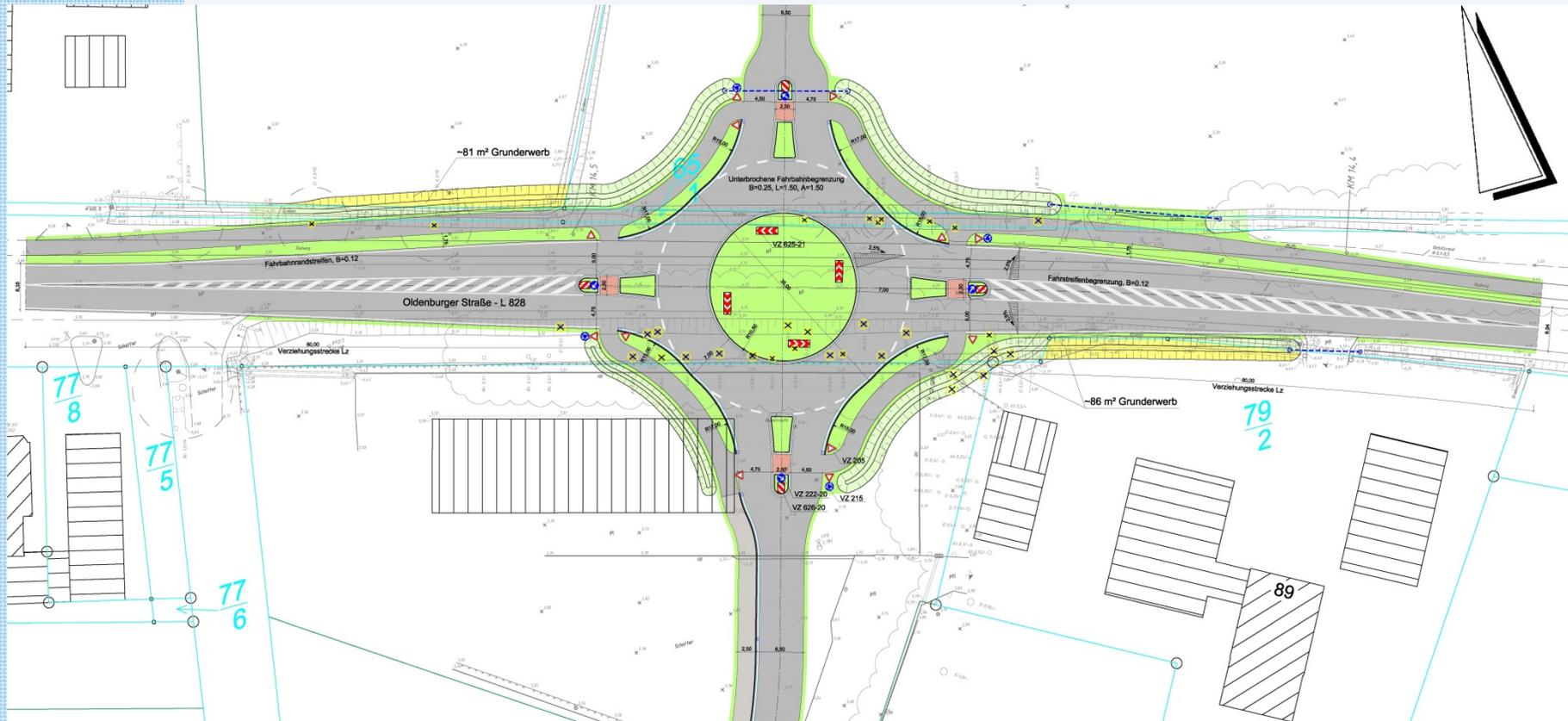


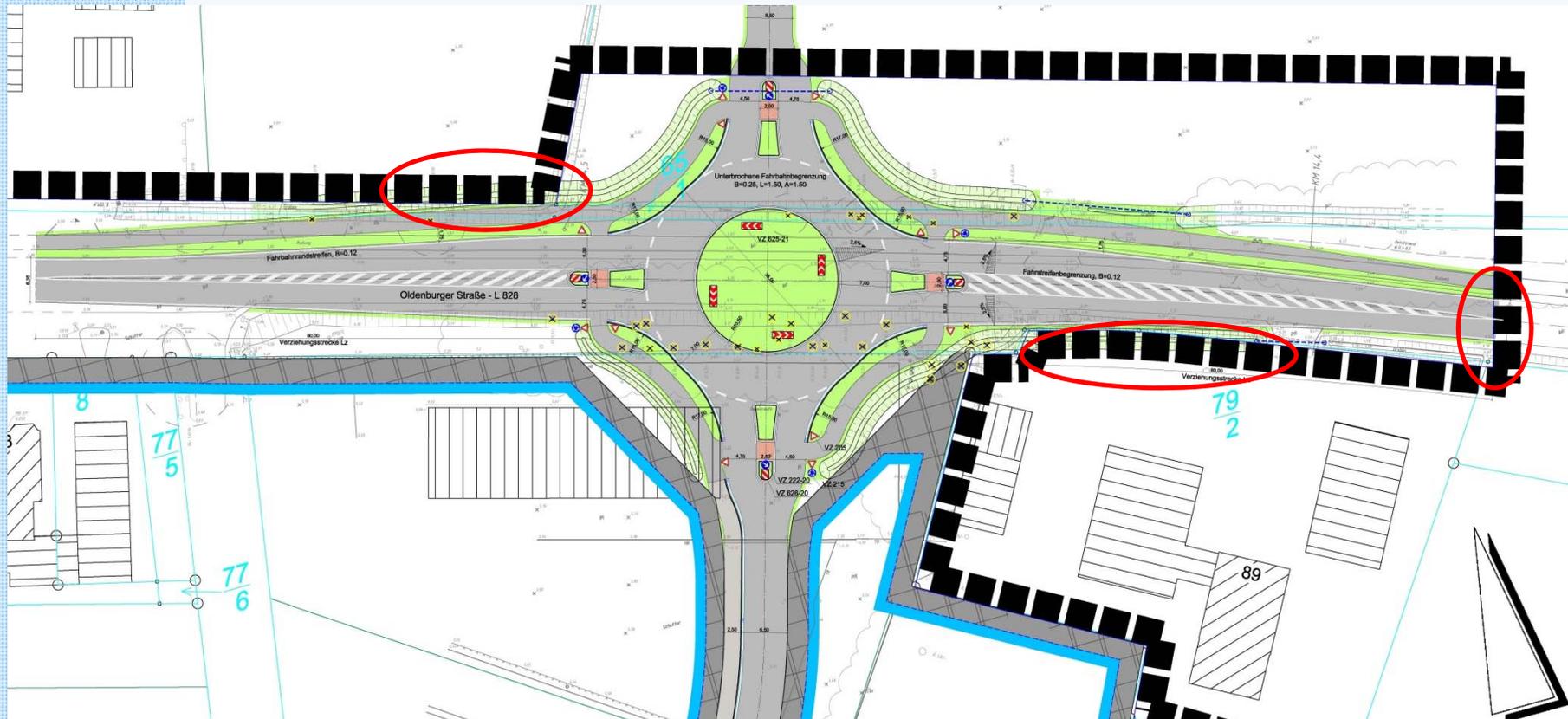


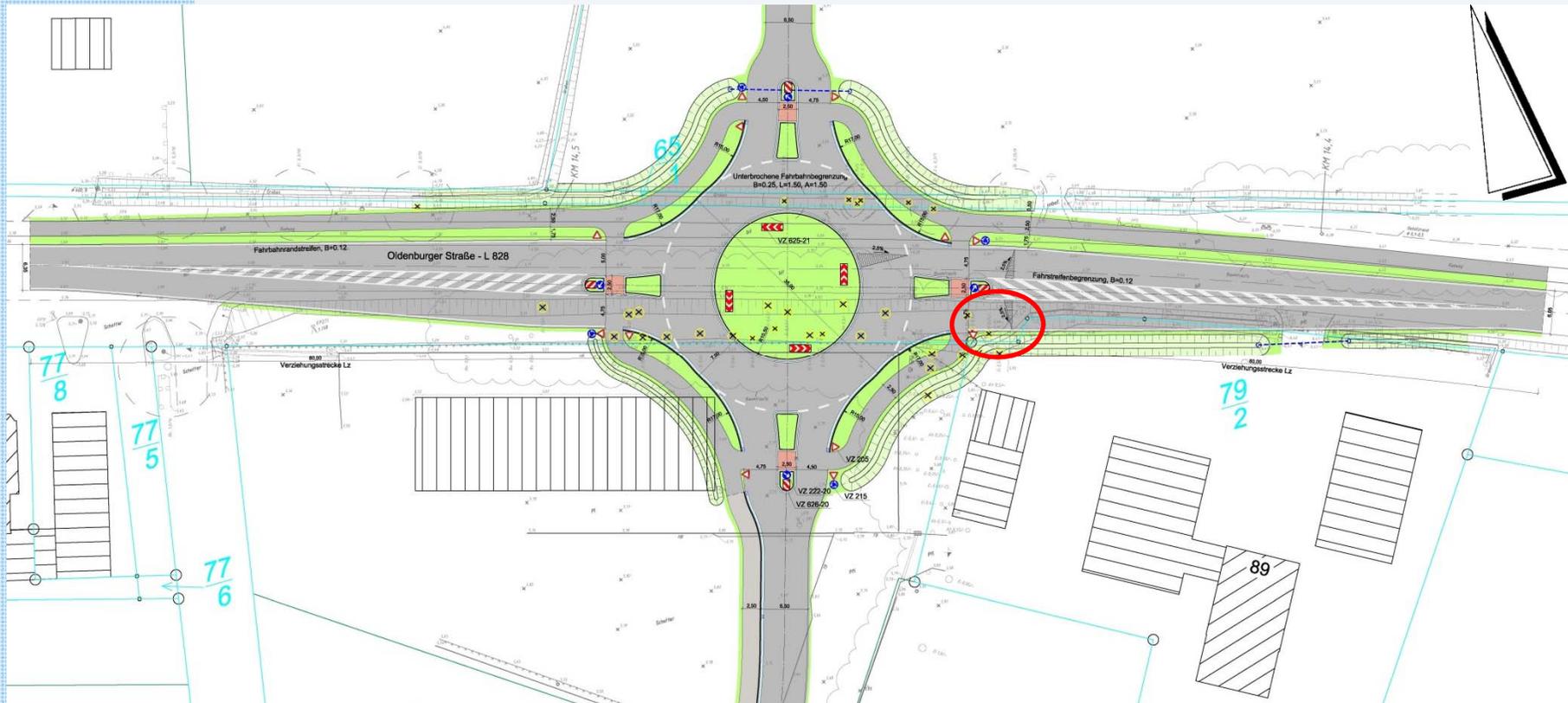


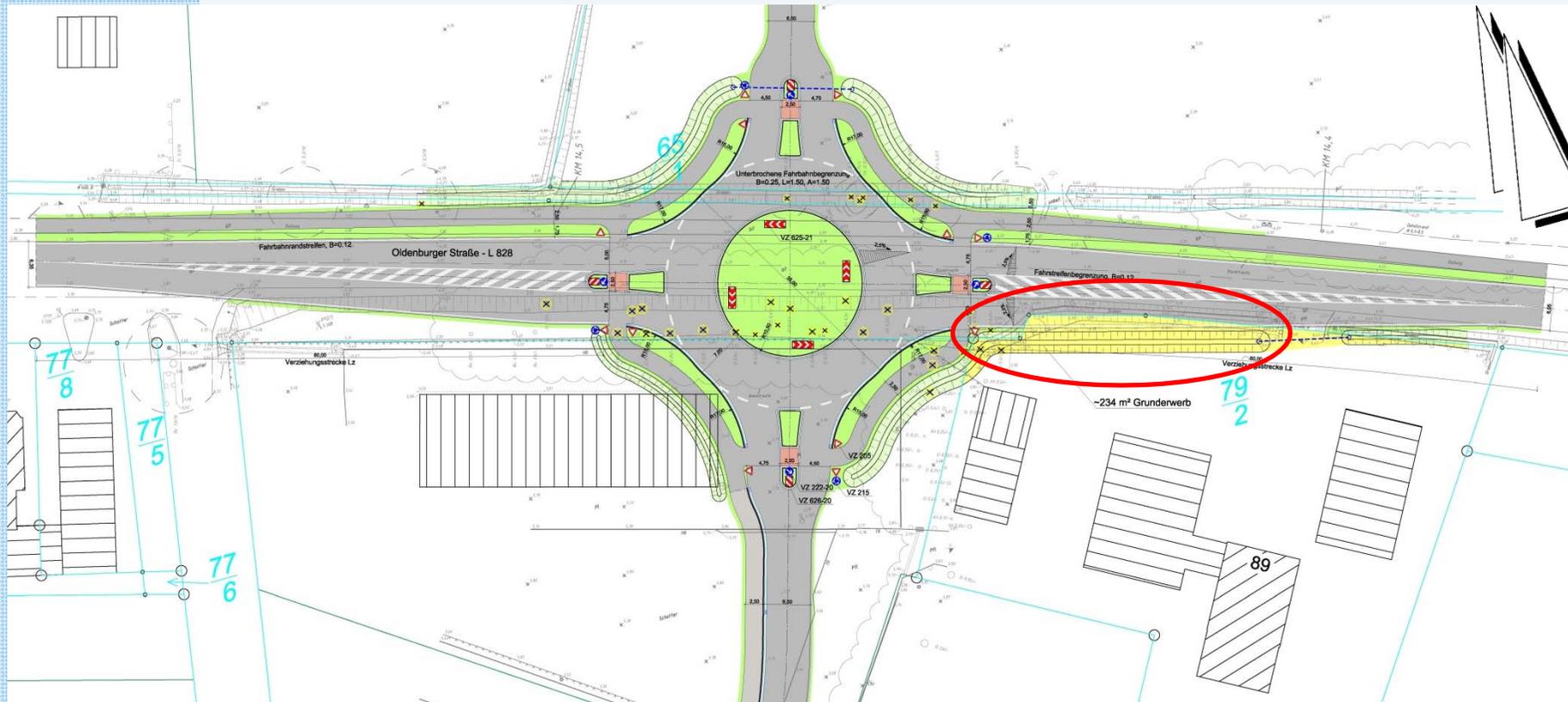
- Landesstraße L 828
- Verkehrsbelastung hoch, hoher Schwerverkehrsanteil
- Straßenbegleitender Radweg im Norden
- Erste Abstimmungen mit NLStBV Oldenburg und Landkreis Ammerland favorisieren Kreisverkehr
- Planung nach RAL 2012
- Mindestdurchmesser 35 m
- Kreisinsel Durchmesser 21 m
- Breite der Kreisfahrbahn 7,00 m
- Kreisein- und ausfahrten an L 828: 4,75 m und 5,00 m
- sonst: 4,50 m und 4,75 m
- Fahrbahnteiler
- Radwegführung

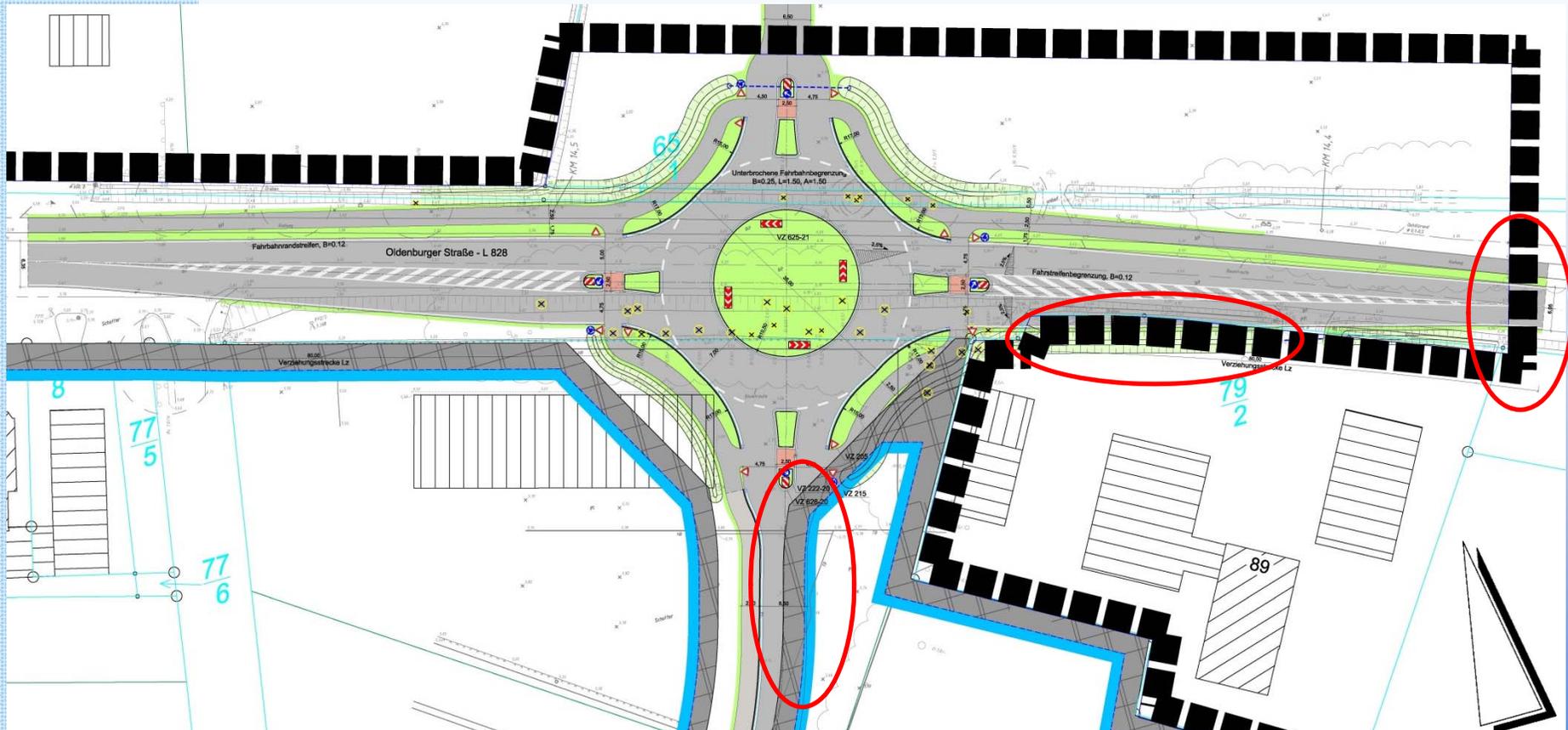


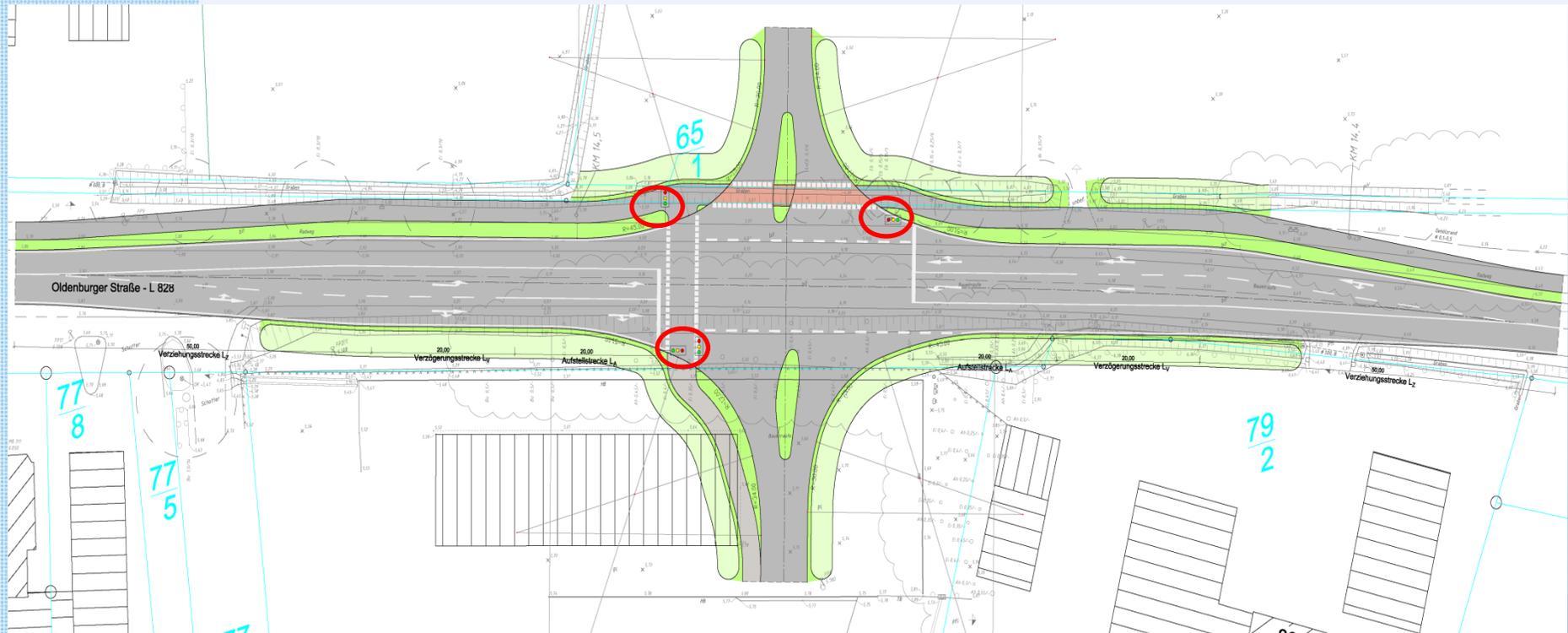


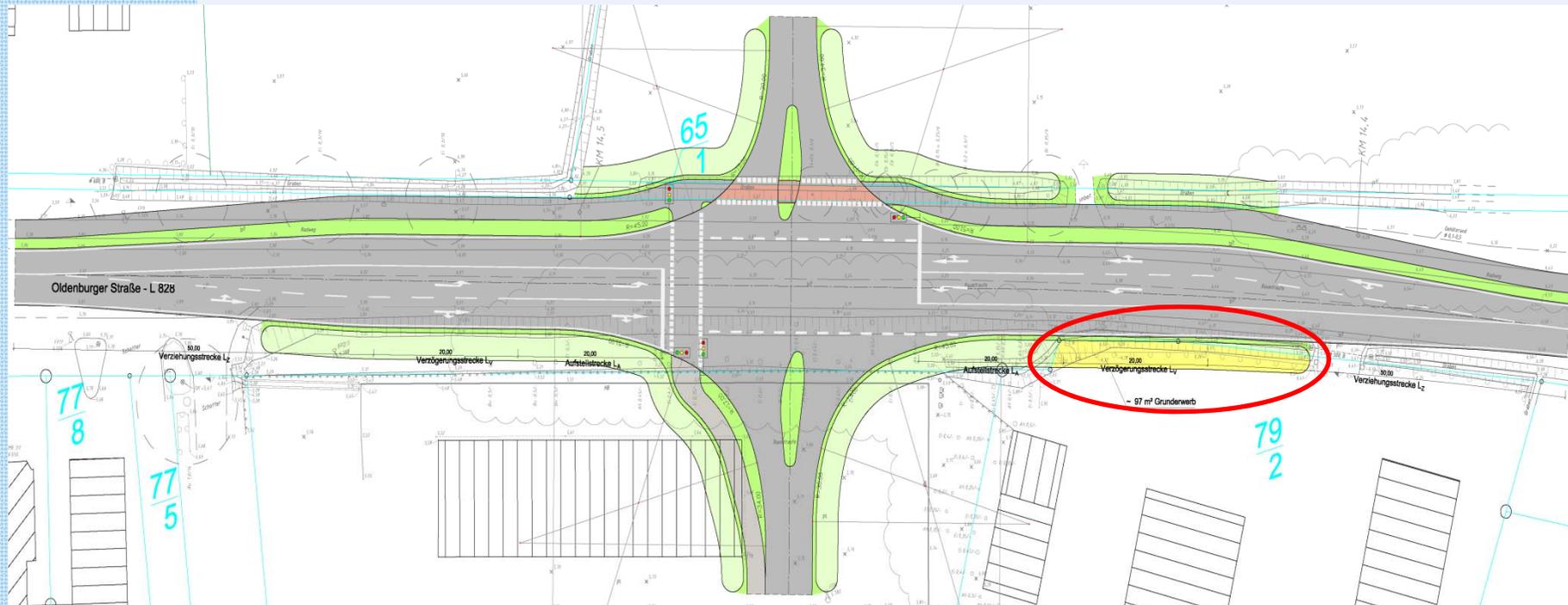


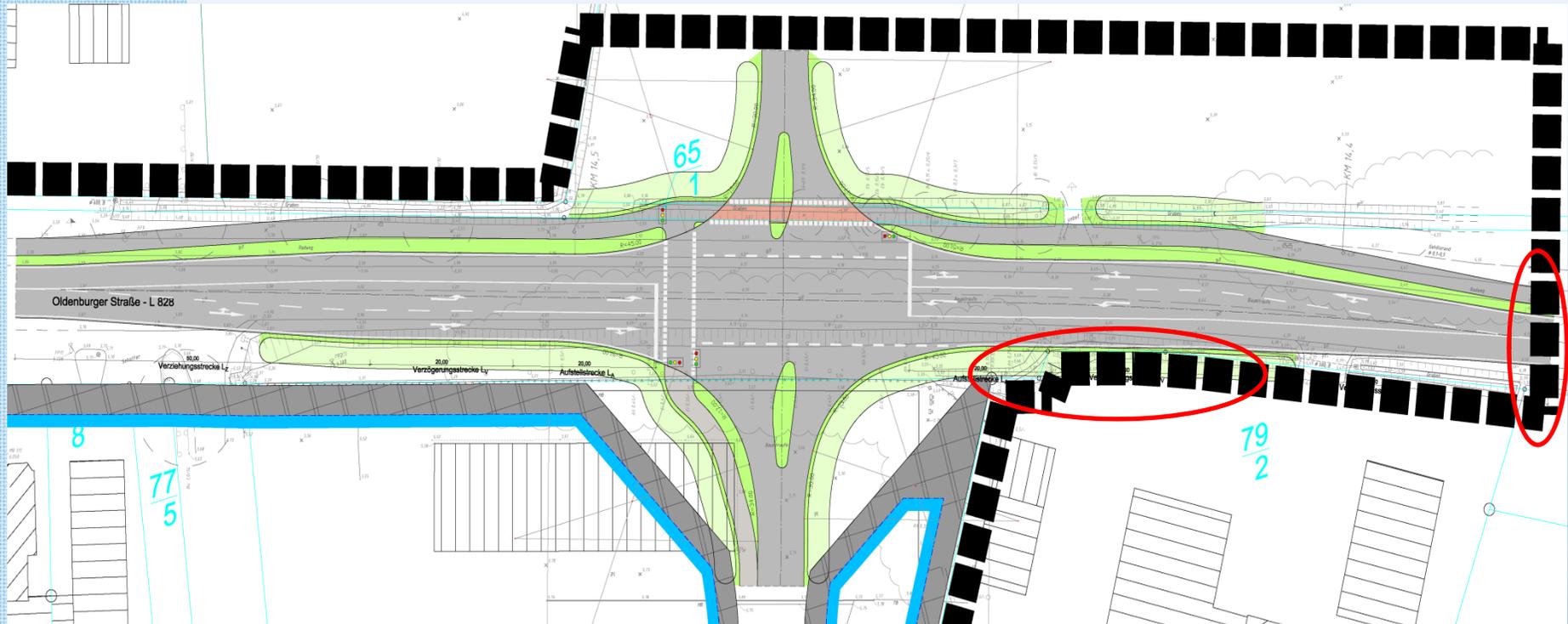














Ingenieurbüro **Börjes**

Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!

# Baumgutachten

---

Hauptstraße / Am Esch  
26188 Edewecht

Stiel-Eiche (Quercus robur)

November 2015

## Inhalt

<b>1. Auftrag</b>	<b>2</b>
<b>1.1 Auftraggeber</b>	<b>2</b>
<b>1.2 Art und Umfang des Auftrages</b>	<b>2</b>
<b>2. Durchführung der Kontrolle</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Standort des Baumes</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Baumdaten</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Beurteilung des Baumes</b>	<b>4</b>
<b>2.4 Statische Abschätzung / Lastanalyse</b>	<b>6</b>
<b>3. Ergebnisse und Einschätzungen</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Auswirkung der Freistellung des Baumes</b>	<b>7</b>
<b>3.2 Notwendige baumpflegerische Maßnahmen</b>	<b>7</b>
<b>4. Zusammenfassung</b>	<b>8</b>
<b>5. Anhang</b>	<b>9</b>
<b>5.1 Verkehrssicherungspflicht des Baumeigentümers</b>	<b>9</b>
<b>5.2 Visuelle Baumkontrolle nach FLL</b>	<b>9</b>
<b>5.3 Vitalitätsbeurteilung anhand der Kronenstruktur nach ROLOFF</b>	<b>11</b>

---

## 1. Auftrag

### 1.1 Auftraggeber

Gemeinde Edewecht  
Fachbereich 3 - Bauen, Planen und Umwelt  
Rathausstraße 7  
26188 Edewecht

Der Auftrag wurde erteilt von Herrn Knorr

### 1.2 Art und Umfang des Auftrages

Gemäß Auftrag soll eine Eiche im Bereich Hauptstraße / Am Esch in der Gemeinde Edewecht begutachtet werden. Vor der Erstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet soll eine Aussage zur Erhaltungswürdigkeit dieser Eiche getroffen werden.

---

**BAUMBÜRO** – Sachverständigenbüro für Baumsicherheit, Baumpflege und Wertermittlung  
**Dipl.-Ing. KLAUS SCHÖPE öbv SV**

Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für  
Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen, Baumwertermittlung, Wertermittlung von Freianlagen  
**Kuckucksweg 5 26188 Edewecht-Wittenberge / Hastedter Osterdeich 222 28207 Bremen**

## 2. Durchführung der Kontrolle

Die Baumkontrolle in Form einer fachlich qualifizierten Inaugenscheinnahme vom Boden aus fand statt am 19.11.2015 und wurde durchgeführt von Dipl.-Ing. Klaus Schöpe (öbv Sachverständiger für Bäume) in Anwesenheit von Herrn Knorr (Gemeinde Edewecht).

### 2.1 Standort des Baumes

In der unten eingefügten Skizze ist der Standort des Baumes dargestellt auf einem Luftbild aus dem Jahr 2008:



Abb.1: Standort der zu untersuchenden Eiche

## 2.2 Baumdaten

Baumart	Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )
Baumhöhe	24 m
Stammumfang (in 1 m Höhe)	313 cm
Stammdurchmesser (in 1 m Höhe)	100 cm



Abb.2:  
Ansicht der Eiche aus  
Richtung Nordwest (von  
der Hauptstraße aus)

## 2.3 Beurteilung des Baumes

Die Eiche steht neben einem ehemaligen Wirtschaftsweg.

Der Baum befindet sich in einem guten vitalen Zustand (Vitalitätsstufe 1 nach Roloff<sup>1</sup>). Hinweise auf eine Beschädigung konnten nicht gefunden werden. Es ist zwar Totholz in der Krone vorhanden, dies ist jedoch eher als Folge eines Pflegerückstandes zu bewerten.

Die visuelle Kontrolle<sup>2</sup> ergab keine Hinweise auf Defekte am Stammfuß, Stamm oder in der Krone. Die Krone des Baumes ist asymmetrisch und einseitig ausgeprägt. Dieses Ungleichgewicht in der Krone ist auf den ehemaligen Standort der Eiche am Ende einer Allee aus Rosskastanien zurückzuführen. Diese Allee wurde wegen Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit der Bäume in 2012/13 gefällt, so dass die zu untersuchende Eiche freigestellt wurde.

1 Siehe Anhang Seite 11

2 Umfang der Kontrolle siehe Anhang Seite 8 und 9



Abb.3:

Standort der Eiche am Ende der  
Roskastanienallee in 2008

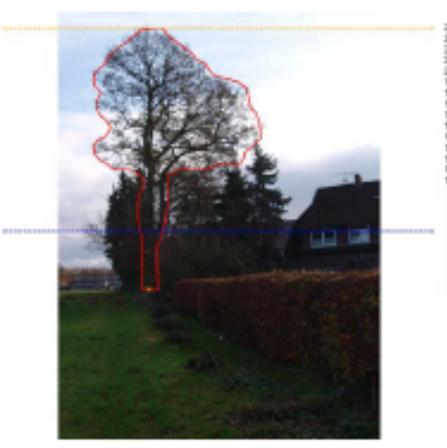


Abb. 4:

Ansicht der Roskastanienallee  
von der Hauptstraße aus

## 2.4 Statische Abschätzung / Lastanalyse

Zur Beurteilung der Baumstatik und Sicherheit wurde eine Lastanalyse durchgeführt. (Abb. 5)

Windlastanalyse analog DIN 1055-4				Baumbüro®	
<b>Baum Nr. 001</b>					
<b>Projekt</b>			<b>Standort</b>		
Projektname	Eiche Edeweicht 15-0000		Hauptstraße		
Datum Untersuchung	19.11.2015		26188 Edeweicht, Deutschland		Höhe über NN
<b>Baumdaten</b>			<b>angesetzte Materialrichtwerte</b>		
Baumart	Quercus robur		nach Quelle	Quercus robur Stuttgart	
Stammumfang	313 cm		Druckfestigkeit	28 MPa	
Stammdurchmesser	99,6 cm		E-Modul	6900 MPa	
in 1m Höhe	99,6 cm		Grenzdehnung	0,41 %	
Rindendicke	4 cm		Rohdichte	1,03 g/cm³	
Baumhöhe	24 m				
<b>Baumsilhouette</b>					
			<b>Lastrichtung</b> Nordwest		
			<b>Flächenanalyse</b>		
			Kronenansatz	5,3 m	
			effektive Höhe nach DIN	16,5 m	
			Gesamtfläche	167 m²	
			Exzentrizität der Krone	1,73 m	
			<b>angenommene Strukturparameter</b>		
			Windwiderstandsbeiwert	0,25	
			Eigenfrequenz	0,37 Hz	
			Dämpfungsdekrement	0,55	
			Formfaktor Eigengewicht	0,8	
			<b>angesetzte Standortrichtwerte</b>		
			Windzone	D 3	
			Geschwindigkeit des Bemessungswindes	27,5 m/s	
			Luftdichte	1,29 kg/m³	
			Geländekategorie	Landschaft	
			Exponent Windprofil	0,16	
			Nachbarschaftsfaktor für bodennahe Strömung	1,08	
			Expositionsfaktor Krone	1,00	
<b>Ergebnis</b>					
Windlastanalyse	mittlerer Winddruck		26,8 kN	Baumstatische Analyse	
Böenreaktionsfaktor	2,2		Lastschwerpunkt	15,7 m	
Torsionsmoment	102 kNm		Eigengewicht Baum	13 t	
Bemessungswindmoment	922 kNm		kritischer Hohlungsgrad	82 %	
			kritische Restwandstärke	8 cm	
			bezogen auf eine geschlossene Schale		
			Grundsicherheitsfaktor	2,2	

Ein verkehrssicherer Baum muss Lasten standhalten, die sich aus der Windgeschwindigkeit am Standort und seiner Widerstandsfläche im Wind ergeben. Die Windwiderstandsfläche eines Baumes setzt sich aus der Fläche aller oberirdischen Baumteile (belaubte Krone, Stamm und Stammfuß) zusammen, die dem Wind ausgesetzt sind. Im Rahmen der Windlastanalyse wird die Silhouette des Baumes mit einem Auswertungsprogramm kontinuierlich über die Höhe abgetastet. So werden die auf die einzelnen Flächenanteile der Krone wirkenden Windkräfte errechnet. Die ermittelten Flächen werden dazu mit dem höhenabhängigen Winddruck verknüpft.

Daraus ergibt sich eine rechnerische Grundsicherheit für einen intakten Baum dieser Gattung und zeigt die Widerstandsfähigkeit des Baumes an. Die untersuchte Eiche hat einen Faktor von 2,2, besitzt als eine Sicherheit von 220%. Der Baum hat in Folge seines Dickenwachstums

einen dickeren Stamm als notwendig und ist so in der Lage, das 2,2-fache der Last abzutragen, die an diesem Standort zu erwarten ist. Dies gehört zur Überlebensstrategie der Bäume, die eine hohe Lebenserwartung haben und dazu in der Lage sein müssen, Holzabbau durch Schäden und Schädlinge (zB. parasitische Pilze) kompensieren zu können.

Gibt es keine weiteren Hinweise auf Defekte, kann davon ausgegangen werden, dass die Standort- und Bruchsicherheit eines Baumes der Grundsicherheit entsprechen (Prinzip gleichstarker Kettenglieder). Der Wert für eine ausreichende Sicherheit liegt bei 1,5 (=150%).

### 3. Ergebnisse und Einschätzungen

Die untersuchte Eiche befindet sich in einem vitalen und sicheren Zustand. Für die weitere Beurteilung sind jedoch nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:

#### 3.1 Auswirkung der Freistellung des Baumes

Durch die Freistellung in Folge der Entfernung der benachbarten Rosskastanienallee ist die verbliebene Eiche einer erhöhten Belastung durch Wind ausgesetzt. Im Schutz der Nachbarbäume wurden nur maximal 20% der Baumkrone der Windbelastung ausgesetzt. Das führte dazu, dass die Sicherheit der Eiche deutlich höher war; eine entsprechende Berechnung mit eben dieser Belastung am geschützten Standort ergab einen fünffach höheren Sicherheitswert von 11,4. Durch die Freistellung ergibt sich demnach eine fünffach höhere Windbelastung.

Durch die Freistellung werden Teile der Baumkrone, die vorher im Windschutz der vorgestellten Rosskastanien lagen, höheren Belastungen ausgesetzt. Gleichzeitig ergibt sich ein großes Torsionsmoment für den nach Süden ragenden Kronenteil. Insgesamt ist die Bruchmöglichkeit von bisher geschützten Kronenteilen gestiegen. Das Versagen von Baumteilen ist oft die Folge von Dauerbelastungen und nicht die eines einmaligen Ereignisses.

Die Belastung der Krone wird sich noch erhöhen, wenn im Zuge der Bebauung der Nachbarbewuchs entfernt wird. Dadurch steigt der Einfluss der bodennahen Winde und Turbulenzen, was rechnerisch zu einer weiteren Absenkung des Sicherheitswertes führen würde (auf ca. 1,5 statt jetzt 2,2) und damit zu größerer Belastung des Baumes bzw. seiner Teile.

Aus diesen Gründen ergibt sich die Notwendigkeit baumpflegerischer Maßnahmen, wenn der Baum erhalten werden soll.

#### 3.2 Notwendige baumpflegerische Maßnahmen

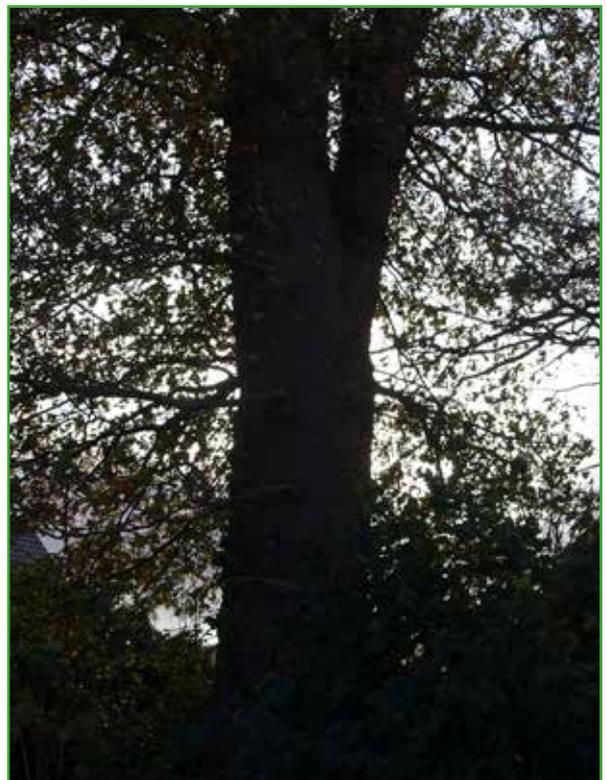
Es ist erkennbar, dass die Eiche auf die Freistellung langsam reagiert. Es bilden sich am Stamm neue Triebe in Richtung der vorher dort stehenden Rosskastanien, um eine neue Krone aufzubauen.

Durch baumpflegerische Maßnahmen kann dieser Prozess der Neubildung unterstützt werden. Dazu sind zuerst Einkürzungen der Eiche in der Höhe und zur Seite hin durchzuführen, um durch diese Kronenreduzierung die Bruchgefahren zu verringern. Dies ist notwendig, um auch künftige Nutzer in der direkten Baumumgebung zu schützen.

Um eine neue, insgesamt kleinere Krone der Eiche aufbauen zu können, sind zu Beginn jährliche Schnittmaßnahmen durchzuführen, da der Baum durch starken Neuaustrieb in der Oberkrone auf die Verluste reagieren würde. Es wird sich dann ein zweijähriger Pfl egeturnus einstellen.

Um eine neue Krone herzustellen, wird ein Zeitraum von mindestens 20-25 Jahren notwendig sein. Dann wäre eine Eiche mit kleinerer und geschlossener, symmetrischer Krone hergestellt.

Abb. 6: Neuaustriebe am Stamm der Eiche



## 4. Zusammenfassung

Die Begutachtung der Eiche in dem geplanten Bebbauungsgebiet Am Esch hat ergeben, dass sich der Baum in einem guten vitalen Zustand befindet.

Da die Eiche freigestellt wurde, ergibt sich die Notwendigkeit, durch Schnittmaßnahmen die Krone zu reduzieren und neu aufzubauen, um Bruchgefahren entgegenzuwirken.

Um damit eine neue und statisch günstigere, symmetrische und geschlossene Krone aufzubauen, ist von einem Mindest-Zeitraum von 20-25 Jahren mit regelmäßiger Wiederholung der Schnittmaßnahmen auszugehen. Dazu müsste ein Pflegeplan aufgestellt werden, um zu starke Eingriffe in den Haushalt des Baumes und damit seiner Schwächung zu vermeiden.

Bei der Beurteilung des Baumes ist weiter zu berücksichtigen, dass sich durch die gepante Bebauung, selbst bei Schutzmaßnahmen in unmittelbarer Umgebung der Eiche, das gesamte bisherige Gefüge stark verändern wird. Die Eiche wird unter Umständen zusätzlichen, weiteren Beeinträchtigungen ausgesetzt.

Der Erhalt der Eiche wäre möglich, ist aber mit großem Aufwand über einen längeren Zeitraum verbunden.

Alternativ dazu besteht die Möglichkeit, diese Eiche zu fällen und den Verlust durch geeignete Neupflanzungen zu kompensieren.

Edewecht, den 24.11.2015

## 5. Anhang

### 5.1 Verkehrssicherungspflicht des Baumeigentümers

Es gibt keine gesetzliche Definition der „Verkehrssicherungspflicht“. Der von der Rechtsprechung entwickelte Begriff ist in betreffenden Urteilen und Literatur erläutert.

Verkehrssicherungspflicht ist ein Teilaspekt der allgemeinen Deliktshaftung gemäß §823 Abs.1 BGB. Danach ist jeder, der „vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit [...] oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt [...] dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet“ (§823 Abs.1 BGB). Auf Bäume bezogen bedeutet dies, dass der Besitzer eines Baumes oder der für den Baum Verantwortliche sicherstellen muss, dass von diesem Baum keine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht.

Ein Baum gilt als „verkehrssicher“, wenn er weder in seiner Gesamtheit noch in Teilen eine konkrete vorhersehbare Gefahr darstellt. Im Bezug auf die Häufigkeit der Baumkontrolle sind sich die Gerichte uneinig. So fordern die Oberlandesgerichte teilweise eine zweimalige Kontrolle im Jahr, der Bundesgerichtshof legt sich in seiner Entscheidung von 04.03.2004 ausdrücklich nicht auf eine bestimmte Häufigkeit der Baumkontrolle fest.

Kriterien für den Umfang der Baumkontrollen und der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind neben Zustand und Standort des Baumes vor allem die Art des Verkehrs und die sich daraus ergebende berechnete Sicherheitserwartung des Verkehrs (diese ist z.B. an einem Kinderspielplatz wesentlich höher als in einem wenig besuchten Park) sowie die Zumutbarkeit der Sicherungsmaßnahmen. Bei unabwendbaren Ereignissen (höhere Gewalt, wie z.B. Sturm, Eisbruch) haftet der Baumeigentümer nur, wenn ihm nachgewiesen werden kann, dass der Schaden vorhersehbar und infolge zumutbarer Sorgfalt nicht vermeidbar war.

### 5.2 Visuelle Baumkontrolle nach FLL

Die Sichtkontrolle wird in Form der „fachlich qualifizierten Inaugenscheinnahme“ vom Boden aus durchgeführt. Dabei wird jeder Baum einzeln und von allen Seiten im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich visuell kontrolliert.

Folgende Einzelpunkte werden dabei betrachtet:

In der Krone

- Astab- bzw. Astausbrüche
- Astungswunden oder –fäulen
- Fehlentwicklungen in der Krone
- Höhlungen
- Kappungsstellen
- Pilzbefall
- Rindenschäden
- Totholzbildung
- Vergabelungen (insbesondere mit eingewachsener Rinde/Rissen)
- Wipfeldürre
- Zwiesel (insbesondere mit eingewachsener Rinde/Rissen)

#### Am Stamm

- Anfahr- und Rückeschäden
- Astungswunden und Verletzungen
- Fäulen
- Höhlungen
- Pilzbefall
- Rindenschäden
- Risse
- Schrägstand, nicht kompensiert
- Stammaustriebe
- Wuchsanomalien (zB Wachstumsdefizite, Einwallungen, Rippen, Beulen)
- Zwiesel (insbesondere mit eingewachsener Rinde/Rissen)

#### Am Stammfuß/im Wurzelbereich

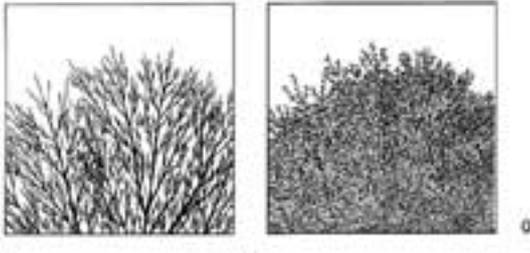
- Adventiv-, Würgewurzeln
- Bodenaufwölbungen, Bodenrisse, Bodenauffüllungen
- Höhlungen
- Pilzbefall
- Rindenschäden
- Risse
- Stammfußverbreiterung
- Stockaustriebe
- Wuchsanomalien (zB Wachstumsdefizite, Einwallungen, Rippen, Beulen)

#### Veränderungen im Baumumfeld

- Baugrube, -gräben
- Bodenauf- oder abtrag
- Bodenverdichtung
- Freistellung
- Grundwasserabsenkung oder –anstauungen

### 5.3 Vitalitätsbeurteilung anhand der Kronenstruktur nach ROLOFF

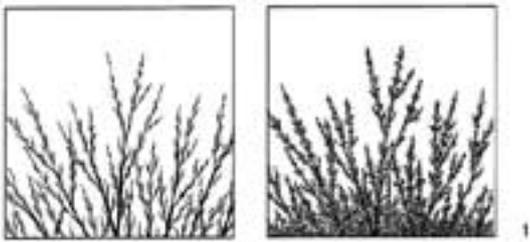
Die Beurteilung der Vitalität eines Baumes kann unter Anderem anhand der Kronenstruktur erfolgen (ROLOFF 2001<sup>1</sup>). Nachfolgend sind die vier Vitalitätsstufen am Beispiel der Rot-Buche in Winter- und Sommerzustand dargestellt.



#### Vitalitätsstufe 0 (VS 0) - Explorationsphase

Sowohl die Hauptachsen der Wipfeltriebe als auch teilweise deren seitliche Verzweigung bestehen aus Langtrieben. Dadurch entwickelt sich eine recht gleichmäßige, netzartige Verzweigung, die bis tief in das Kroneninnere reicht.

Im Sommer entsteht eine dichte Belaubung ohne größere Lücken.



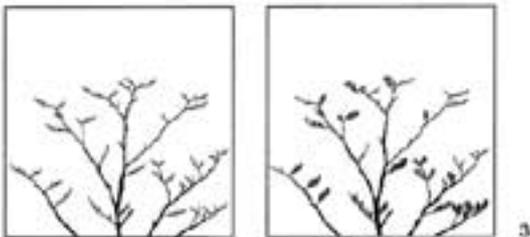
#### Vitalitätsstufe 1 (VS 1) -Degenerationsphase

Geschwächte Bäume der Vitalitätsstufe 1 zeigen Wipfeltriebe in der Degenerationsphase. Dadurch entstehen aus der Kronenperipherie herausragende Spieße („Flaschenbürsten“), an denen dicht und rundherum die Blätter angeordnet sind (am Ende der seitlichen Kurztriebe bzw. Kurztriebketten). Die Krone wirkt außen zerfranst, da der zwischen den Spießern befindliche Luftraum nicht oder nicht mehr vollständig durch Verzweigung und Blätter ausgefüllt wird



#### Vitalitätsstufe 2 (VS 2) -Stagnationsphase

An merklich geschädigten und devitalisierten Bäume der beginnen auch die Wipfeltriebe selbst zur Kurztriebbildung überzugehen: die Stagnationsphase ist erreicht. Im unbelaubten Zustand ist dieses das „Krallen- oder Krähenfußstadium“, da die Kurztriebe in der Kronenperipherie länger werden und überwiegen und sich krallenartig zum Licht recken. Das führt sommers wie winters zu pinsel-/büschelartigen Kronenstrukturen und größeren Kronenlücken.



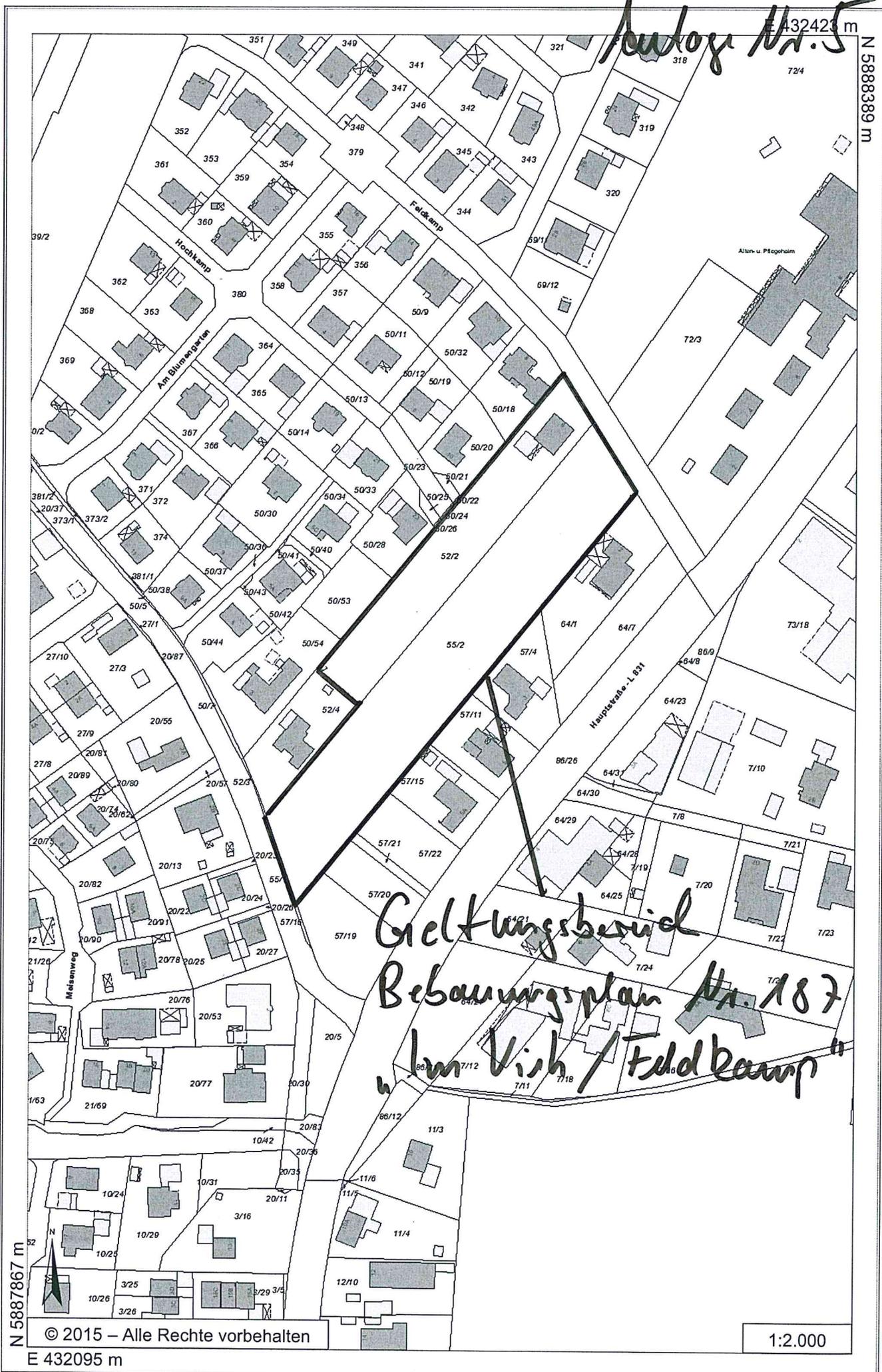
#### Vitalitätsstufe 3 (VS 3) -Resignationsphase

Bei stark geschädigten bzw. absterbenden Bäumen zerfällt die Krone schließlich in der Vitalitätsstufe 3 durch Ausbrechen größerer Äste und Absterben ganzer Kronenbereiche, insbesondere einiger Haupt-Wipfeltriebe, sowie infolge weiter fortschreitender Astreinigung in Bruchstücke. Durch die großen Zwischenräume wirkt die Krone unharmonisch und skelettartig. Der Wipfel ist oft am Absterben oder bereits abgestorben, da die Wipfeltriebe die Resignationsphase erreicht haben.

---

1 ROLOFF, A. (2001): Baumkronen – Verständnis und praktische Bedeutung eines komplexen Naturphänomens. Verlag E. Ulmer, Stuttgart, 164 S.

Autolog Nr. 5



Geltungsgebiet  
 Bebauungsplan Nr. 187  
 "Im Visk / Feldkamp"

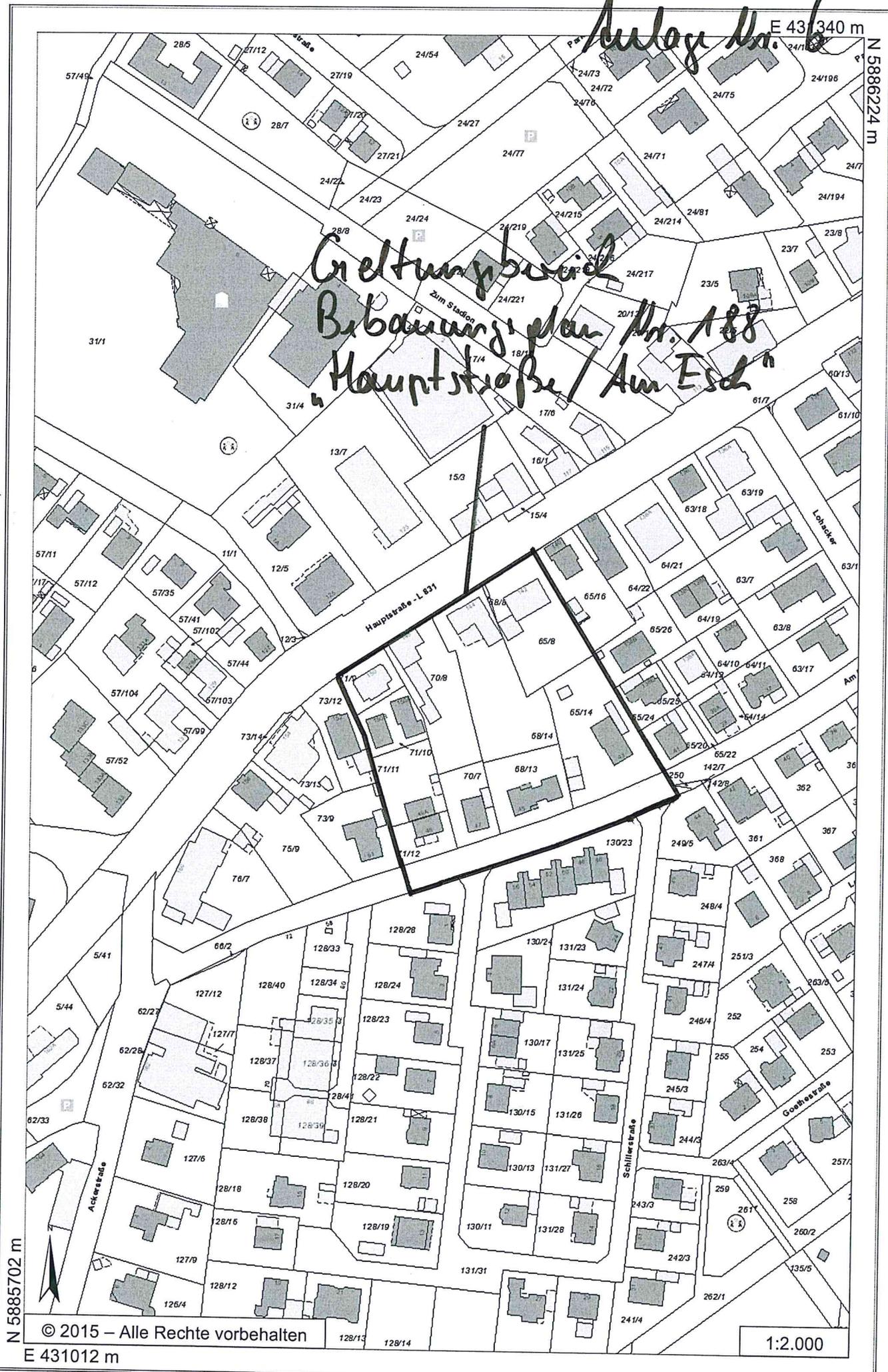
N 5887867 m

© 2015 – Alle Rechte vorbehalten  
E 432095 m

1:2.000

N 5888389 m

E 432423 m



*Handwritten:* Aulay Nr. E 431340 m

*Handwritten:* Ortsumgebung  
Bebauungsplan Nr. 188  
Hauptstraße / Am Esch

N 5885702 m

© 2015 – Alle Rechte vorbehalten

E 431012 m

1:2.000

N 5886224 m