

Protokoll

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2016/2021 am **Dienstag, dem 14.02.2017, um 18:00 Uhr**, in der Mensa der Astrid-Lindgren-Schule, Hohenacker 14, Edewecht.

Teilnehmer:

Vorsitzender

Gundolf Oetje

Vertretung für Frau Heidi Exner

Mitglieder des Ausschusses

Kai Bischoff

Vertretung für Herrn Jörg Brunßen

Dirk von Aschwege

Vertretung für Herrn Gundolf Oetje

Christian Eiskamp

Freia Taeger

Vertretung für Herrn Knut Bekaam

Theodor Vehndel

Wolfgang Krüger

Uwe Heiderich-Willmer

Vertretung für Herrn Hergen Erhardt

Rolf Kaptein

Grundmandatar

Thomas Apitzsch

Michael Krause

Von der Verwaltung

Petra Lausch

Bürgermeisterin

Rolf Torkel

1.GR

Reiner Knorr

GA

Stefan Luebeck

GI, zugleich Protokollführer

TAGESORDNUNG

A. Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
3. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 05.12.2016
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Einwohnerfragestunde
6. 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 192 "südliche Verlängerung Spiekerooger Straße" in Friedrichsfehn/Kleefeld; Erarbeitung der Vorentwürfe für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Vorlage: 2017/FB III/2360
7. Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten (Spielotheken) in Edewecht und Friedrichsfehn
Vorlage: 2017/FB III/2361
8. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 in Süd Edewecht
hier: Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und

- Erarbeitung des Satzungsbeschlusses
Vorlage: 2017/FB III/2363
9. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 in Friedrichsfehn
Vorlage: 2017/FB III/2364
 10. Anfragen und Hinweise
 - 10.1. Veranstaltungskalender auf der Homepage der Gemeinde Edewecht
 - 10.2. Wohnungsleerstand und Mietspiegel in Edewecht
 11. Einwohnerfragestunde
 - 11.1. Abstandsvorschriften von Spielhallen
 12. Schließung der Sitzung

TOP 1:

Eröffnung der Sitzung

Vorsitzender Oetje eröffnet um 18.00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses und begrüßt die Anwesenden.

TOP 2:

Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

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

TOP 3:

Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 05.12.2016

Das Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 05.12.2016 wird einstimmig genehmigt.

TOP 4:

Mitteilungen der Bürgermeisterin

Mitteilungen der Bürgermeisterin im Bauausschuss am 14. Februar 2017

Antrag der Fa. Joh. Mildenberger GmbH auf Planfeststellung für einen Resttorfabbau und Sandnassabbau in Husbäke; hier: erneute Beteiligung zum Planfeststellungsverfahren

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 18. Oktober 2016 wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Abbauvorhaben der Fa. Joh. Mildenberger an der Küstenkanalstraße in Husbäke in städtebaulicher Hinsicht erteilt. Grundlage für die Entscheidung waren die in der Anwohnerinformationsveranstaltung zur Verfügung gestellten Unterlagen. Mit Schreiben vom 07.12.2016 wurde dieses dem Landkreis Ammerland mitgeteilt. In dieser Stellungnahme wurden die in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vorgebrachten Hinweise aufgenommen, und zwar:

1. Um die Wasserhaltung auf der Renaturierungsfläche sicherzustellen, ist die Verwaltung aus Schwarztorf herzustellen.
2. Eine Einzäunung der Renaturierungsfläche muss unterbleiben, damit ein freier Wildwechsel gewährleistet wird.

Inzwischen wurde die Gemeinde Edewecht mit Schreiben des Landkreises Ammerland vom 06.01.2017 im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens erneut beteiligt.

Nach den jetzt vorgelegten Unterlagen entspricht die geplante Linksabbiegespur der in der Anwohnergemeinschaft vorgelegten Planung. Weiterhin wird in dem Antrag ausgeführt, dass zum Erreichen einer erfolversprechenden dauerhaften Wiedervernässung mit dem Ziel einer Hochmoorregeneration an der südlichen Grenze der Maßnahmenfläche ein Polderdamm aus **Schwarztorf** hergestellt werden soll. Somit wird der von der Gemeinde gewünschte Hinweis hinsichtlich der Renaturierungsfläche berücksichtigt. Nach der vorgelegten Planung wird auch **keine Einzäunung der Renaturierungsfläche** vorgenommen. Um dieses auch in Zukunft sicher zu stellen, wird dieser Hinweis jedoch erneut in die gemeindliche Stellungnahme mit aufgenommen.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 in Friedrichsfehn Rückwärtige Bebauung im Bereich Brüderstraße

Bekanntlich ist von einigen Grundstückseigentümern an der Brüderstraße die Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung auf ihren Grundstücken nachgefragt worden. Eine entsprechende Beratung der Angelegenheit hat im vergangenen Jahr im Bauausschuss und Verwaltungsausschuss stattgefunden, mit dem Ergebnis, in diesem Bereich eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 durchzuführen. Die Verwaltung wurde gleichzeitig beauftragt, eine Anliegerversammlung mit den von einer Änderung betroffenen Anliegern durchzuführen und die Planungsmöglichkeiten zu erörtern. Diese hat im Herbst letzten Jahres stattgefunden. Nach eingehender inhaltlicher Auseinandersetzung standen die Anlieger einer Planänderung zur Innenverdichtung weitgehend positiv gegenüber. Ein abschließend einheitliches Meinungsbild ergab sich allerdings noch nicht. Die Anlieger wollten die Angelegenheit in ihrem Kreis abschließend erörtern und der Verwaltung eine Rückmeldung geben. Da eine selbständige Rückmeldung der Anlieger bislang nicht erfolgt war, wurden alle Betroffenen jetzt noch einmal schriftlich um Stellungnahme gebeten. Hieraus hat sich nun ein einheitliches Bild für eine Planänderung zum Zwecke der rückwärtigen Bebauung in einer angemessenen und zurückhaltenden Weise ergeben. Lediglich die Eigentümer des Grundstücks Brüderstraße 18 B befürworten eine Planänderung nicht. Die angestrebte Änderung kann sich allerdings aufgrund der Lage dieses Grundstücks weder positiv noch negativ auf die baulichen Möglichkeiten des Grundstücks Brüderstraße 18 B auswirken, so dass nunmehr konkret mit dem Änderungsverfahren begonnen werden kann. Die Verwaltung wird entsprechend in der Sache berichten.

Errichtung von acht Einzelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten am Breeweg

Beim Grundstück „Breeweg 25“ hat sich ein Eigentümerwechsel vollzogen. Das Grundstück mit einer Größe von 4.666 m² liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21A – 2. Änderung, der das gesamte Grundstück als überbaubare Fläche ausweist. Mit Datum vom 25.01.2017 wurden von der Firma Südkamp Bau GmbH, Friesoythe, Mitteilungen über genehmigungsfreie Baumaßnahmen eingereicht. Den Unterlagen kann entnommen werden, dass auf dem Grundstück insgesamt acht Einzelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten errichtet werden.

Bauvorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten sowie einer Reihensihananlage mit 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück Hauptstraße 123 (ehemaliger KIK-Markt) in Süd Edewecht

Für das Grundstück des ehemaligen KIK-Marktes ist vom Landkreis Ammerland ein Bauvorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten sowie einer Reihensihananlage mit ebenfalls 8 Wohneinheiten erteilt worden. Das straßenseitige Mehrfamilienhaus ist mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss, die rückwärtig auf dem Grundstück geplante Reihensihananlage ist als eingeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss vorgesehen. Festzuhalten ist, dass es sich hierbei um einen Bauvorbescheid handelt, mit dem zunächst nur die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstückes in oben genannter Weise durch den Landkreis genehmigt worden ist. Der konkrete Bauantrag bleibt abzuwarten.

Aufnahme der Gemeinde Edewecht in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Niedersachsen;

hier: Anforderung von Angeboten für die Erarbeitung eines Dorfentwicklungsplanes für die Dorfregion Edewecht-West (Beteiligte Dörfer: Edewecht, Husbäke, Osterscheps, Portsloge, Süddorf, Westerscheps und Wittenberge)

In der Sitzung des Straßen- und Wegeausschusses am 30.08.2016 wurde mitgeteilt, dass die Dorfregion Edewecht-West in das Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen wurde. Inzwischen wurden vier interessierte Planungsbüros zur Abgabe eines Angebotes für die Erarbeitung eines Dorfentwicklungsplanes aufgefordert. Abgabefrist für die Angebote ist der 28. Februar 2017. Im März sollen dann die Planungsbüros im Rahmen einer Präsentation ihr Angebot vorstellen. Im Anschluss soll daran zeitnah die Auftragsvergabe erfolgen, so dass in der Folge mit der Erarbeitung des Dorfentwicklungsplanes unter intensiver Bürgerbeteiligung begonnen werden kann.

Termine

16.02.2017 **Premiere des Theaterstücks „De Plattsackers ut Jeddelloh I“**
um 20.00 Uhr in Wittes Gasthof, Jeddelloh I
weitere Vorstellungen am:
17.02.2017 20.00 Uhr
18.02.2017 19.00 Uhr

19.02.2017 15.00 Uhr
21.02.2017 20.00 Uhr
22.02.2017 20.00 Uhr
23.02.2017 20.00 Uhr
24.02.2017 20.00 Uhr

26.02.2017 **Singnachmittag des MGV Jeddelloh II**
um 14.30 Uhr in der Gaststätte „Zum Goldnen Anker“

12.03.2017 **Sängerfest der Singgemeinschaft Husbäke**
um 14.30 Uhr in der Gaststätte „Zum Goldnen Anker“

17.03.2017 **Premiere des Theaterstücks „Speelkoppel Friedrichsfehn“**
um 20.00 Uhr in der Schulturnhalle Schulstraße, Friedrichsfehn
weitere Vorstellungen am:

19.03.2017 16.00 Uhr
21.03.2017 20.00 Uhr
22.03.2017 20.00 Uhr
23.03.2017 20.00 Uhr
24.03.2017 20.00 Uhr
25.03.2017 20.00 Uhr

TOP 5: **Einwohnerfragestunde**

Aus dem Kreis der anwesenden Einwohner werden keine Fragen gestellt.

TOP 6: **12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 192** **"südliche Verlängerung Spiekerooger Straße" in Friedrichsfehn/Kleefeld;** **Erarbeitung der Vorentwürfe für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden-** **beteiligung** **Vorlage: 2017/FB III/2360**

GA Knorr führt anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein.

Zunächst werden einige Verständnisfragen der Ausschussmitglieder geklärt. RH Krüger merkt an, dass der vorliegende Planentwurf, anders als der östlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 128, keine fußläufige Verbindung zum vorhandenen Regenrückhaltebecken aufweist. GA Knorr führt aus, dass es sich beim Regenrückhaltebecken um eine technische Einrichtung handelt, welche auch nicht begangen werden soll. Die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 128 vorgesehene Verbindung kam bei der Umsetzung der Verkehrswege auch nicht zur Ausführung. RF Taeger macht darauf aufmerksam, dass in der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 die Angabe „nördlichen“ zu „südlichen“ korrigiert werden muss. GA Knorr sicher zu, dass dies bei der Ausfertigung des Bebauungsplans beachtet wird.

RF Taeger erkundigt sich, ob von der durch das gesamte Plangebiet gezogenen öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Fortführung der Bebauung in Richtung Süden ge-

geschlossen werden könne. 1.GR Torkel erklärt, dass es hierfür keine Planabsichten gibt. Da eine weitere Bebauung aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sichert die Herstellung der Verkehrsfläche in dieser Form eine ggf. notwendige Erschließung.

RH Vehndel erkundigt sich, ob die vorgeschalteten Erdarbeiten einen Einfluss auf die Quadratmeterpreise beim Verkauf der Grundstücke haben. 1.GR Torkel führt diesbezüglich aus, dass durch die vorgeschaltete Auskoffierung des Plangebiets der gesamte Torf der Fläche dem Wirtschaftskreislauf zugeführt werden könne. Zusätzlich würden bei der für den Ausbau beauftragten Firma gewisse variable Kosten, wie beispielsweise Anfahrtskosten, durch den Gesamtauftrag reduziert. Dies sei dann bei der Kalkulation der Verkaufspreise zu berücksichtigen, da diese Gestehungskosten in die Preisbildung einfließen.

RH Heiderich-Willmer kritisiert, dass es sich bei dieser Siedlungsentwicklung im Raum Kleefeld / Friedrichsfehn nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

RH Eiskamp hinterfragt die Festsetzungen zu Geschossigkeit und Gebäudehöhe. GA Knorr erörtert diesbezüglich die Ziele der Festsetzungen. Mit der Möglichkeit, Gebäude mit zwei Vollgeschossen zu errichten, soll den Bauherrn eine möglichst große Gestaltungsfreiheit, auch im Hinblick auf die derzeitigen energetischen Standards, eröffnet werden. Gleichzeitig wird die maximale Gebäudehöhe auf 8 Meter festgesetzt, damit in keinem Fall ein drittes Geschoss errichtet werden kann. Gleichzeitig bleibe es durch die Gebäudehöhe von 8 Metern grundsätzlich möglich ein „klassisches“ Satteldach in eingeschossiger Bauweise zu errichten. GA Knorr erläutert hierzu weiter, dass man sich mit diesen Festsetzungen in städtebaulicher Hinsicht den Anforderungen an eine optimale Grundstücksausnutzung und energetisch optimierte Bauweise annehmen wolle. Insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe in Kombination mit der Zulassung einer zweigeschossigen Bauweise sei aber eine sensible Feinsteuerung erforderlich, um die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss zu vermeiden. Von daher werde man diesen Aspekt in den Festsetzungen bis zur Erarbeitung des Auslegungsentwurfes weiter präzisieren.

Sodann unterbreitet der Bauausschuss an den Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der **Anlage Nr. 1** zum Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 01.02.2017 ergebenden Bereich eine 12. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt sowie der Bebauungsplan Nr. 192 aufgestellt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage entsprechender Vorentwürfe die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen zu unterrichten sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planungen berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls von den Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.*

3. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, zur Vorbereitung der Arbeiten für den Bodenaustausch im Plangebiet, beim Landkreis Ammerland den hierfür erforderlichen Bodenabbauantrag zu stellen.

- mehrheitlich beschlossen -

Nein 1

TOP 7:

Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten (Spielotheken) in Ede- wecht und Friedrichsfehn

Vorlage: 2017/FB III/2361

GA Knorr erläutert die Thematik ausführlich anhand der Beschlussvorlage.

Nachdem die in der Anlage angefügten Pläne erörtert worden sind, erfolgt eine kurze allgemeine Aussprache, in der die von der Verwaltung dargelegten Planungsvorschläge einhellig begrüßt werden.

Anschließend ergeht vom Bauausschuss an Verwaltungsausschuss folgender

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für folgende Bebauungspläne gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB festgesetzt werden, dass in den jeweiligen Mischgebieten

a) die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig sind und

b) die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

Bebauungspläne Nrn. 3 A, 4, 6, 18, 20 Neufassung, 21 A, 24 A, 35 B, 45 A, 46, 49, 54A, 59, 64, 66, 100, 102, 106, 110, 128, 156, 161, 169

2. 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 14.02.2017 ergebenden Bereich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2b BauGB zur Steuerung von Vergnügungsstätten aufgestellt werden.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage entsprechender Planentwürfe die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planänderungen der unter 1. genannten Bebauungspläne und des unter 2. genannten einfachen Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.

- einstimmig -

TOP 8:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 in Süd Edewecht

hier: Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses

Vorlage: 2017/FB III/2363

GA Knorr trägt anhand der Beschlussvorlage vor.

Nach einer kurzen Aussprache ergeht vom Bauausschuss an den Rat über den Verwaltungsausschuss folgender

Beschlussvorschlag:

- 1. Zur den während der Auslegung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 eingegangen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird im Sinne der Beschlussvorlage zur Sitzung des Bauausschusses am 14.02.2017 entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt die Betroffenen entsprechend zu informieren.*
- 2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83, der aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, wird in der vorgelegten Form als Satzung mit Begründung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt diesen Bebauungsplan durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft zu setzen. Auf die Bekanntmachung ist in der Nordwest-Zeitung – Ammerländer Teil – hinzuweisen.*

- einstimmig -

TOP 9:

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 in Friedrichsfehn

Vorlage: 2017/FB III/2364

Nach kurzer Darlegung des Sachverhaltes anhand der Beschlussvorlage durch GA Knorr ergeht ohne inhaltliche Aussprache vom Bauausschuss an den Rat über den Verwaltungsausschuss folgender

Beschlussvorschlag:

- 1. Die von der Verwaltung durchgeführte eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Ergänzung der Bauleitplanung unter Bezug auf die Festsetzung des Ursprungsplanes um eine textliche Festsetzung mit Pflanzgebieten für Versiegelungen wird genehmigt.*
- 2. Zur den während der Auslegung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 eingegangen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird im Sinne der Beschlussvorlage zur Sitzung des Bauausschusses am 14.02.2017 entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt die Betroffenen entsprechend zu informieren.*
- 3. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128, der aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zurzeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, wird in der vorgelegten Form als Satzung mit Begründung beschlossen. Die*

Verwaltung wird beauftragt diesen Bebauungsplan 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 10: **Anfragen und Hinweise**

TOP 10.1: **Veranstaltungskalender auf der Homepage der Gemeinde Edewecht**

Von RF Taeger ergeht der Hinweis, dass die Veranstaltungen der ortsansässigen Vereine und Gruppen zum Teil nicht im Veranstaltungskalender auf der Homepage der Gemeinde Edewecht eingetragen sind. BMin Lausch sichert zu, dass diese in Zukunft eingepflegt werden.

TOP 10.2: **Wohnungsleerstand und Mietspiegel in Edewecht**

RH Krause erkundigt sich, ob die Gemeindeverwaltung ein Leerstandskataster für Wohnungen und einen Mietspiegel für das Gemeindegebiet führt. 1.GR Torkel erörtert diesbezüglich, dass ein solches Kataster nicht geführt wird und ein Mietspiegel für die ammerländer Kommunen nicht vorgesehen ist.

TOP 11: **Einwohnerfragestunde**

TOP 11.1: **Abstandsvorschriften von Spielhallen**

Ein Bürger erkundigt sich, ob der von der Gemeinde Edewecht festgelegte Mindestabstand von Spielhallen von 500 Meter noch weiter erhöht werden kann. BMin Lausch verneint dies. GA Knorr trägt ergänzend vor, dass der gesetzliche Mindestabstand von 100 Meter auf maximal 500 Meter erhöht werden kann. Damit habe die Gemeinde Edewecht die bestehenden Vorschriften ausgeschöpft.

TOP 12:
Schließung der Sitzung

Vorsitzender Oetje schließt um 19.13 Uhr mit einem Dank für die rege Mitarbeit die Sitzung und wünscht allen Teilnehmer einen guten Heimweg.

Vorsitzender

Bürgermeisterin

Protokollführer