

Protokoll

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2016/2021 am **Dienstag, dem 28.11.2017, um 18:00 Uhr**, in der Mensa der Astrid-Lindgren-Schule, Hohenacker 14, Edewecht.

Teilnehmer:

Vorsitzende

Heidi Exner

Mitglieder des Ausschusses

Jörg Brunßen

Christian Eiskamp

Kirsten Oltmer

Freia Taeger

Jost Urbanke

Theodor Vehndel

Hergen Erhardt

Rolf Kaptein

Vertretung für Herrn Gundolf Oetje

Vertretung für Herrn Knut Bekaas

Vertretung für Herrn Wolfgang Krüger

Grundmandatar

Thomas Apitzsch

Jörg Korte

Michael Krause

bis einschließlich TOP 9

ab TOP 10

Von der Verwaltung

Rolf Torkel

Reiner Knorr

Stefan Luebeck

Sandra Gebken

Jens Büsselmann

Frank Maschmeyer

FBL Fachbereich III, allgemeiner Vertreter der
Bürgermeisterin

SGL Bauverwaltung, zugleich als Protokollführer
B.A.

M.Eng., nur zu TOP 10

Dipl.-Ing., nur zu TOP 10

Dipl.-Ing.

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 12.09.2017
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Einwohnerfragestunde
6. 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 191 "Feuerwehr" in Kleefeld/Friedrichsfehn;
Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung sowie Erarbeitung des Feststellungs- und Satzungsbeschlusses
Vorlage: 2017/FB III/2582

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 in Husbäke
Vorlage: 2017/FB III/2583
8. Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich des Kavallerieweges in Wildenloh
Vorlage: 2017/FB III/2584
9. Landschaftsfenster am Roten-Steinweg-See in Friedrichsfehn;
Sachstandsbericht
Vorlage: 2017/FB III/2585
10. Prüfauftrag zum Umgang mit den gemeindeeigenen Wohnungen am Viehdamm;
Bericht der Verwaltung
Vorlage: 2017/FB III/2600
11. Bericht über die Realisierung von Wohnbauvorhaben in den einzelnen Bauerschaften auf Grundlage des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Edewecht
Vorlage: 2017/FB III/2586
12. Antrag der CDU-Fraktion auf Erarbeitung einer Ortsgestaltungssatzung für Edewecht;
Bericht der Verwaltung
Vorlage: 2017/FB III/2538
13. Anfragen und Hinweise
14. Einwohnerfragestunde
15. Schließung der Sitzung

TOP 1:

Eröffnung der Sitzung

Vorsitzende Exner eröffnet um 18.00 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses und begrüßt die Anwesenden.

TOP 2:

Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

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

TOP 3:

Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 12.09.2017

Das Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 12.09.2017 wird einstimmig genehmigt.

TOP 4:

Mitteilungen der Bürgermeisterin

Leitungsbauvorhaben 380 kV-Leitung Conneforde-Cloppenburg-Merzen Rastvogelkartierungen

Im Zuge der Planungen für den Bau der 380 kV-Leitung Conneforde-Cloppenburg-Merzen werden derzeit Rastvogelkartierungen durchgeführt. Der Vorhabenträger

TenneT hat hierzu die Büros planungsgruppe grün GmbH und ibl Umweltplanung GmbH beauftragt. Die Kartierungsarbeiten können sich bis März 2018 erstrecken. Die betroffenen Gebiete werden nach Auskunft von TenneT hierfür kurzzeitig durch die Mitarbeiter der Büros betreten. Geräte sollen nicht eingesetzt werden. Befahren werden sollen die Grundstücke ebenfalls nicht. Darüber hinaus sind von TenneT Bild- und Messflüge durchgeführt werden.

Erweiterung des ALDI-Marktes in Friedrichsfehn

Für die Erweiterung des ALDI-Marktes in Friedrichsfehn ist vom Landkreis Ammerland inzwischen die Baugenehmigung erteilt worden. Mit der Erweiterung soll der Markt von derzeit rd. 800 qm Verkaufsfläche auf dann rd. 1.200 qm Verkaufsfläche vergrößert werden. Dem Vernehmen nach sollen die Bauarbeiten für die Erweiterung Anfang des kommenden Jahres beginnen.

Dorfentwicklung Edeweicht-West

Im Rahmen des Dorfentwicklungsverfahrens Dorfregion Edeweicht-West haben mittlerweile weitere Sitzungen sogenannter ortsbezogener Unterarbeitskreise stattgefunden. Hierbei haben sich die beteiligten Bürgerinnen und Bürger unter Moderation von Herrn Mosebach und Vertretern seines Büros mit dem Thema der Siedlungs- und Innenentwicklung befasst. Hierzu haben Sitzungen für den Bereich Edeweicht/Portsloge, Osterscheps, Westerscheps und Wittenberge sowie Husbäke und Süddorf stattgefunden. In diesen Sitzungen wurden zahlreiche Siedlungsentwicklungen diskutiert, die in folgenden Arbeitskreissitzungen weiter bearbeitet werden sollen. Diese Sitzungen finden statt am 06., 07. und 13.12.2017.

Die Verwaltung nimmt an den Sitzungen teil, um für Informationen oder Rückfragen zur Verfügung zu stehen. Im Interesse des Arbeitsprozesses der Arbeitskreise beteiligt sich die Verwaltung nicht an den entstehenden Diskussionen unter den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern.

Weil die zum Teil kontroverse Diskussion um die Entwicklung von Baumöglichkeiten im Ortsteil Osterscheps selbstverständlich auch im Rahmen der nächsten Unterarbeitskreissitzung behandelt werden soll und hierzu ggfs. städtebauliche Konzepte erarbeitet werden können, soll das Ergebnis dieser Sitzung abgewartet werden. Die unabhängig von diesem Verfahren vorgesehene öffentliche Bürgerversammlung in Osterscheps soll im Einvernehmen mit den gemeindlichen Gremien Anfang nächsten Jahres stattfinden. Die Verwaltung wird hierzu eine öffentliche Einladung aussprechen.

TOP 5:

Einwohnerfragestunde

Es wird von verschiedenen Anliegern des Roten-Steinweg-Sees zunächst das Empfinden zum Ausdruck gebracht, dass die Gemeinde sie nicht umfassend und fortlaufend über die Planungsentwicklungen informiere. Im Einzelnen wird kritisch hinterfragt, wie die Gemeinde verhindern wolle, dass sich aufgrund des Landschaftsfensters die von ihnen befürchteten Gefahren und Beeinträchtigungen hinsichtlich Lärm, Vandalismus, Verunreinigungen des Geländes und des Gewässers sowie unkontrolliertes unbefugtes Betreten verwirklichen; dies insbesondere mit Blick darauf, dass die Planungsidee auf eine Zaunanlage verzichte.

Hinsichtlich der Einbindung der Anlieger stellt FBL Torkel klar, dass es über den gesamten Entwicklungsprozess einen immer wiederkehrenden Austausch in Form von Schreiben, Gesprächen und auch Ortsterminen gegeben habe. Es sei aber auch zu berücksichtigen, dass man auf Grundlage dieses Austausches einen internen Entwicklungs- und Planungsprozess zu vollziehen hatte. Über die wesentlichen Schritte seien hierbei auch die Anlieger in Kenntnis gesetzt worden.

FBL Torkel führt weiter aus, dass der Gemeinde die übrigen genannten Punkte bekannt sind und – soweit realistisch möglich – in der Planung berücksichtigt werden. Er stellt noch einmal heraus, dass es sich um eine Planungsskizze handele, aus der die grundsätzlichen Planungsgedanken abzuleiten sind. Die konkrete Ausformung bleibe einer Detail- und Ausführungsplanung vorbehalten. Eine Zaunanlage sei grundsätzlich aus Tierschutzgründen nicht wünschenswert. Das rechtswidrige Betreten angrenzender Flächen solle aber selbstverständlich nach Möglichkeit verhindert bzw. erschwert und damit unwahrscheinlicher gestaltet werden. Hierzu sei eine entsprechende Bepflanzung der Wegeflächen eine denkbare Möglichkeit. Bei der Frage der Verantwortlichkeit bei Gewässerverunreinigungen wie auch bei anderen Sachbeschädigungen gelte wie überall sonst auch das Verursacherprinzip. Das Risiko eines Schadenseintrittes bzw. eines rechtswidrigen Verhaltens könne man nur minimieren, ganz ausschließen könne man es aber nie.

TOP 6:

11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und Bebauungsplan Nr. 191

"Feuerwehr" in Kleefeld/Friedrichsfehn;

Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung sowie Erarbeitung des Feststellungs- und Satzungsbeschlusses

Vorlage: 2017/FB III/2582

Herr Lübeck trägt zum Planungsstand anhand der Beschlussvorlage vor.

In der anschließenden kurzen Aussprache wird von RH Erhardt nochmals darauf hingewiesen, dass für die zu fällenden Eichen an der Landesstraße ein ortsnaher Ersatz erfolgen müsse und sich als 1:1-Ersatz darstellen sollte. D.h. das für die zu beseitigenden Eichen auch wieder Eichen gepflanzt werden sollten.

Der Ausschuss unterbreitet sodann dem Rat über den Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

- 1. Zu den während der öffentlichen Auslegung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 und zum Bebauungsplan Nr. 191 eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne der Abwägung entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Betroffenen entsprechend zu benachrichtigen.*
- 2. Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013, der aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, wird einschließlich Begründung und zusammenfassender Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB in der vorgelegten*

Form festgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung dieser Flächennutzungspläne beim Landkreis Ammerland zu beantragen.

- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 191, der aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, wird in der vorgelegten Form als Satzung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Bebauungsplan nach Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung in Kraft zu setzen. Auf die Bekanntmachung ist in der Nordwest-Zeitung – Ammerländer Teil – hinzuweisen.*

- einstimmig -

TOP 7:

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 in Husbäke

Vorlage: 2017/FB III/2583

SGL Knorr erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

RH Eiskamp erkundigt sich in der anschließenden kurzen Aussprache, ob im Falle der Herstellung der nach Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraße die private Erschließung zurückzubauen wäre. Dies wird von der Verwaltung verneint.

RH Apitzsch weist darauf hin, dass die Grundstücksnachbarn zukünftig an einer für sie bislang nicht zu erwartenden Stelle mit Erschließungsverkehren zu rechnen hätten. Er fragt, ob die Nachbarn mit der neuen Situation einverstanden seien. Von der Verwaltung wird hierzu ausgeführt, dass sich aus der veränderten Erschließungssituation in planungsrechtlicher Hinsicht keine außergewöhnliche Belastung ergeben werde, da lediglich der Anliegerverkehr dieses einen Grundstücks über die Fläche abgewickelt werde. Dieser Punkt sei im Planverfahren abzarbeiten, das auch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beinhalte. (Anmerkung der Verwaltung: Im Nachgang zur Beratung kann berichtet werden, dass die Nachbarschaft des Bauvorhabens über die beabsichtigte Erschließungsvariante informiert und damit einverstanden ist).

Nachdem auf Nachfrage von RF Taeger noch Fragen zur Müllentsorgung geklärt worden sind unterbreitet der Ausschuss dem 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 28.11.2017 ergebenden Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ein Bebauungsplan zur Einbeziehung der Parzelle 23/16 der Flur 35, Gemarkung Edeweckt, als Erschließungsfläche für das im Bebauungsplan Nr. 105 belegene Flurstück 23/15 der Flur 35, Gemarkung Edeweckt, 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 8:

Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich des Kavallerieweges in Wildenloh

Vorlage: 2017/FB III/2584

FBL Torkel legt eingangs dar, dass bei der Frage der Aufstellung einer Außenbereichssatzung am Kavallerieweg im Vorfeld verschiedene Aspekte, insbesondere zur Erschließung, mit der Stadt Oldenburg zu klären wären. SGL Knorr erläutert nachfolgend anhand der Beschlussvorlage den Sachverhalt.

In der anschließenden Aussprache wird von Seiten der CDU- der SPD- sowie der FDP-Fraktion zum Ausdruck gebracht, dass man der Aufstellung einer entsprechenden Satzung grundsätzlich zustimmend gegenüber stehe. Es sollten allerdings vor einem Aufstellungsbeschluss die von FBL Torkel bzw. in der Beschlussvorlage dargelegten Aspekte, die mit der Stadt Oldenburg zu erörtern wären, geklärt werden. Außerdem müsse auch für diese Planung eine Aussage hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur vorgelegt werden.

Von Seiten der UWG sowie BÜNDNIS 90/Die Grünen wird die Aufstellung einer Außenbereichssatzung abgelehnt, da hierdurch eine Bebauung in unmittelbarer Nähe zu naturschutzfachlich wertvollen Bereichen wie Wald und angrenzenden Kompensationsflächen zugelassen werden würde. Dies sei abzulehnen.

Letztlich unterbreitet der Ausschuss dem Verwaltungsausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Stadt Oldenburg die für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung relevanten Aspekte Erschließung sowie Natur und Landschaft (Everstener Moor) abzuklären. Außerdem sind die Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur zu ermitteln. Mit diesen Ergebnissen ist die Angelegenheit dem Bauausschuss erneut zur Beratung vorzulegen.

- mehrheitlich beschlossen -

Nein 1

TOP 9:

Landschaftsfenster am Roten-Steinweg-See in Friedrichsfehn;

Sachstandsbericht

Vorlage: 2017/FB III/2585

FBL Torkel lässt eingangs noch einmal den Werdegang der Planungen und der Diskussion zum Landschaftsfenster revuepassieren. Er stellt hierbei heraus, dass

über den gesamten Zeitraum vor maßgeblichen Entscheidungsschritten auf dem Weg zur Realisierung einer Planung stets alle Betroffenen in angemessener Weise informiert worden seien. Dies sei insbesondere mit Blick auf die Anmerkungen aus den in den vergangenen Tagen vorgebrachten Anregungen und Hinweisen von Seiten der Anliegergemeinschaft zu betonen. Er ergeht im Weiteren auf die vorgenannten Stellungnahmen näher ein und stellt fest, dass die vorgebrachten Punkte im Wesentlichen auf die Aspekte Sichtbeziehungen zwischen Landschaftsfenster und Wohngrundstücke, Verhinderung unbefugten Betretens des Seegrundstückes, Vermeidung allgemeiner Belästigungen und Gefahren wie Lärm, Abfall, Unfälle und umweltgefährdende Verschmutzungen des Sees zusammengefasst werden könnten. Es sei von der Anliegergemeinschaft daher eine Planungsalternative übersandt worden, durch die nach Auffassung der Anlieger die oben genannten Probleme bewältigt werden könnten.

Im Folgenden erläutert SGL Knorr die wesentlichen Inhalte des Planungsvorschlages der Verwaltung sowie die der vorgelegten Planungsalternative der Anlieger. Beide Planungsskizzen liegen als **Anlage Nr. 2 und 3** bei.

In der anschließenden Aussprache setzt sich der Ausschuss intensiv mit dem Werdegang der Planungen, dem zur Diskussion stehenden Planungsvorschlag der Gemeinde sowie den Anregungen und Bedenken der Anlieger auseinander. In der Debatte wird einhellig betont, dass in politischer Hinsicht und auch in der Wahrnehmung der Öffentlichkeit von Anfang an die Entwicklung eines Baugebietes am Roten-Steinweg-See untrennbar mit der Schaffung einer für die Allgemeinheit zugänglichen Erlebarkeit des Naturraumes Roter-Steinweg-See verbunden werden sollte. Auf dem Weg dahin sei aus verschiedensten Gründen und Zwängen letztlich mit dem heute diskutierten Bereich die letzte Möglichkeit für ein Landschaftsfenster verblieben. Diese Fläche stehe nunmehr im Eigentum der Gemeinde und stehe zur Einlösung der langjährigen Planungsabsicht zur Verfügung. Es wird weiter von allen Ausschussmitgliedern betont, dass durch die Gespräche und Termine mit den Anliegern bereits viele Anregungen und Hinweise in die Planungsüberlegungen der Gemeinde eingeflossen sind. Insofern könne nicht behauptet werden, dass man nicht auf die Anlieger eingegangen sei. So werde es statt der ursprünglich einmal geplanten weiteren Zugangsmöglichkeiten nur noch dieses eine Landschaftsfenster geben. In der Planungsskizze seien Anregungen zu Lage der Aussichtsfläche, Vermeidung von Blendwirkungen durch Verlegung der Stellplatzflächen sowie der Beibehaltung von abschirmenden Wallbereichen berücksichtigt worden. Man könne zwar die allgemeine Befürchtung nachvollziehen, dass es zu Übernutzungen kommen könnte. Hierauf sei aber in der Planung in machbarem Umfang reagiert worden. Jegliches rechtswidrige oder sogar strafrechtsrelevante Verhalten Einzelner könne aber durch keine Planung ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde sollte nach Auffassung des Ausschusses auch keine Einzäunung des Landschaftsfensters und seiner Zuwegung erfolgen. Dem Ansatz, durch eine entsprechende Modellierung der Fläche (Stichwort Feuchtzone) die Zugangsmöglichkeiten zu den angrenzenden Flächen zu vermeiden, sollte daher weiter der Vorzug gegeben werden. Die in den Stellungnahmen und der heutigen Einwohnerfragestunde vorgetragenen Anregungen und Bedenken nehme man aber selbstverständlich dankbar zur Kenntnis und werde sie in die weiteren Überlegungen einfließen lassen. Berechtigten Anregungen werde man sich nicht verschließen.

Abschließend erläutert FBL Torkel, dass vom Beratungsverlauf die Vorlage des Berichtspunktes in der nächsten Sitzung des Verwaltungsausschusses vorgesehen ist. Dazu werde die Verwaltung den Sachstand unter Beachtung der Stellungnahmen und der heutigen Erörterung aufbereiten.

- Bericht zur Kenntnis genommen -

TOP 10:

**Prüfauftrag zum Umgang mit den gemeindeeigenen Wohnungen am Viehdamm;
Bericht der Verwaltung
Vorlage: 2017/FB III/2600**

FBL Torkel leitet zunächst in die Thematik ein, indem er auf die Ergebnisse der Ortsbesichtigung und den Auftrag zur Kostenermittlung eingeht. Dipl.-Ing. Büsselmann stellt daraufhin anhand der Berichtsvorlage die bis dato ermittelten Sanierungs- und Neubauvarianten vor. Durch SGL Gebken werden ergänzend Berechnungen zur Amortisation der verschiedenen Varianten dargelegt.

In der anschließenden Aussprache wird von den Ausschussmitgliedern übereinstimmend zum Ausdruck gebracht, dass die zu den Mietwohnungshäusern herausgearbeiteten Erkenntnisse zwar hilfreich seien, damit aber der Prüfauftrag nicht vollständig abgearbeitet worden sei. Es sei gewünscht worden, dass für das gesamte Areal Nutzungs- und Umnutzungsoptionen in die Betrachtung eingestellt werden sollten. Hier sei insbesondere in den Blick zu nehmen, wie nach Fertigstellung des Neubaus des Alten- und Pflegeheimes mit dem Altbestand umgegangen werden sollte. Es wird daher nochmals der Prüfauftrag dahingehend erneuert, ein Gesamtkonzept für diesen Bereich zu erarbeiten.

(Anmerkung der Verwaltung: Wie schon in der Sitzung des Bauausschusses am 12.09.2017 von Seiten FBL Torkels angemerkt, konnte der Bericht zum jetzigen Zeitpunkt nur einen ersten kostenmäßigen Überblick hinsichtlich denkbarer Sanierungs- und Neubaumaßnahmen für die Miethäuser bieten. Eine umfassende Analyse verschiedenster Alternativen für das Gesamtareal wäre angesichts ihrer Komplexität in der Kürze der Zeit, wie in der vorgenannten Sitzung angekündigt, nicht zu leisten gewesen.)

Nachdem von RH Brunßen die Einrichtung einer Arbeitsgruppe angeregt worden ist, formuliert der Ausschuss folgenden

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Gesamtkonzept für das gesamte Grundstück der gemeindeeigenen Wohnungen einschließlich des Altbaubestandes des Alten- und Pflegeheimes hinsichtlich möglicher Nutzungsalternativen zu erarbeiten. Hierzu soll eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Rates und der Verwaltung eingerichtet werden.

- einstimmig -

TOP 11:

Bericht über die Realisierung von Wohnbauvorhaben in den einzelnen Bauerschaften auf Grundlage des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Edewecht

Vorlage: 2017/FB III/2586

Angesichts der fortgeschrittenen Stunde und der Tatsache, dass sich nach der Sitzung des Bauausschusses noch die gemeinsame Sitzung des Feuerwehrausschusses mit dem Bauausschuss anschließen wird, schlägt Vorsitzende Exner vor, den Berichtspunkt auf die nächste Sitzung des Bauausschusses zu vertagen.

Diesem Vorschlag wird vom Ausschuss einstimmig gefolgt.

-vertagt auf die nächste Sitzung des Bauausschusses-

TOP 12:

Antrag der CDU-Fraktion auf Erarbeitung einer Ortsgestaltungssatzung für Edewecht;

Bericht der Verwaltung

Vorlage: 2017/FB III/2538

RH Brunßen erläutert für seine Fraktion den Antrag, mit dem angeregt wird, für den Ort Edewecht eine Ortsgestaltungssatzung zu erarbeiten. Er betont, dass hierbei versucht werden müsse, das Bedürfnis der Bürger an der Erhaltung und Weiterentwicklung eines ansprechenden Ortsbildes mit der nötigen Flexibilität für Bau- und Investitionswillige in Einklang zu bringen.

RF Taeger erinnert daran, dass durch den Bericht der Verwaltung aus dem Jahre 2013, auf den in der jetzigen Berichtsvorlage noch einmal hingewiesen wurde, die für die Erarbeitung einer Ortsgestaltung wesentlichen Aspekte bereits dargestellt und durch Herrn Dipl.-Ing. Janssen vom Planungsbüro NWP, Oldenburg, erläutert wurden. Man habe sich damals vereinbart, das Thema noch einmal in den Fraktionen zu erörtern, worüber von dort allerdings bis heute kein Ergebnis zurückgespiegelt worden sei. Da man sich einig sei, dass das Thema Ortsbildgestaltung angegangen werden solle, schlägt sie vor, wie durch das Büro NWP seinerzeit dargelegt, als ersten Schritt mit der Erarbeitung einer Ortsbildanalyse zu beginnen.

Der Ausschuss unterbreitet dem Verwaltungsausschuss daraufhin folgenden

Beschlussvorschlag:

Zum Einstieg in die Erarbeitung einer Ortsgestaltungssatzung für Edewecht soll eine Ortsbildanalyse durchgeführt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu ein Planungsbüro zu beauftragen.

- einstimmig -

TOP 13:
Anfragen und Hinweise

Es werden keine Anfragen und Hinweise vorgebracht.

TOP 14:
Einwohnerfragestunde

Zwei Einwohnerinnen aus Friedrichsfehn hinterfragen, warum bislang die Planungen zum Landschaftsfenster nicht in einer Informationsveranstaltung mit den Bürgern erörtert worden seien. Es stelle sich außerdem die Frage, warum nun plötzlich der Schutz von Natur und Umwelt bei der Planung eine so große Rolle spiele, wo doch bei der Baugebietsausweisung dieser Aspekt nach Auffassung der Fragesteller zu kurz gekommen sei.

FBL Torkel erläutert hierzu, dass mit dem heutigen Sachstandsbericht in öffentlicher Sitzung eine erste öffentliche Erörterung stattfinden konnte. Soweit sich hieraus aus der Öffentlichkeit Anregungen ergeben, könnten diese im Weiteren diskutiert werden. Was den Hinweis auf den Aspekt des Naturschutzes betreffe, sei klarzustellen, dass im Zuge der Bauleitplanung die Belange von Natur und Landschaft regelkonform berücksichtigt worden sind und insbesondere der Inanspruchnahme des Nord- und Westufers durch eine Bebauung die Belassung des Süd- und Ostufers als naturnaher Bereich gegenüberstehe.

Weiter wird von den Fragestellern auf einen Planungsentwurf der BI Roter Steinweg hingewiesen und gefragt, inwieweit dieser berücksichtigt wurde.

FBL Torkel antwortet hierauf, dass die vorgestellte Planungsskizze auf Basis eines längeren Findungsprozesses erarbeitet wurde, in den verschiedenste Anregungen und Überlegung eingeflossen seien und auch noch weiter einfließen können. Die Anregungen der BI Roter Steinweg seien ein Baustein hierbei gewesen.

TOP 15:
Schließung der Sitzung

Vorsitzende Exner schließt um 20.12 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung des Bauausschusses.

Vorsitzende

Allgemeiner Vertreter

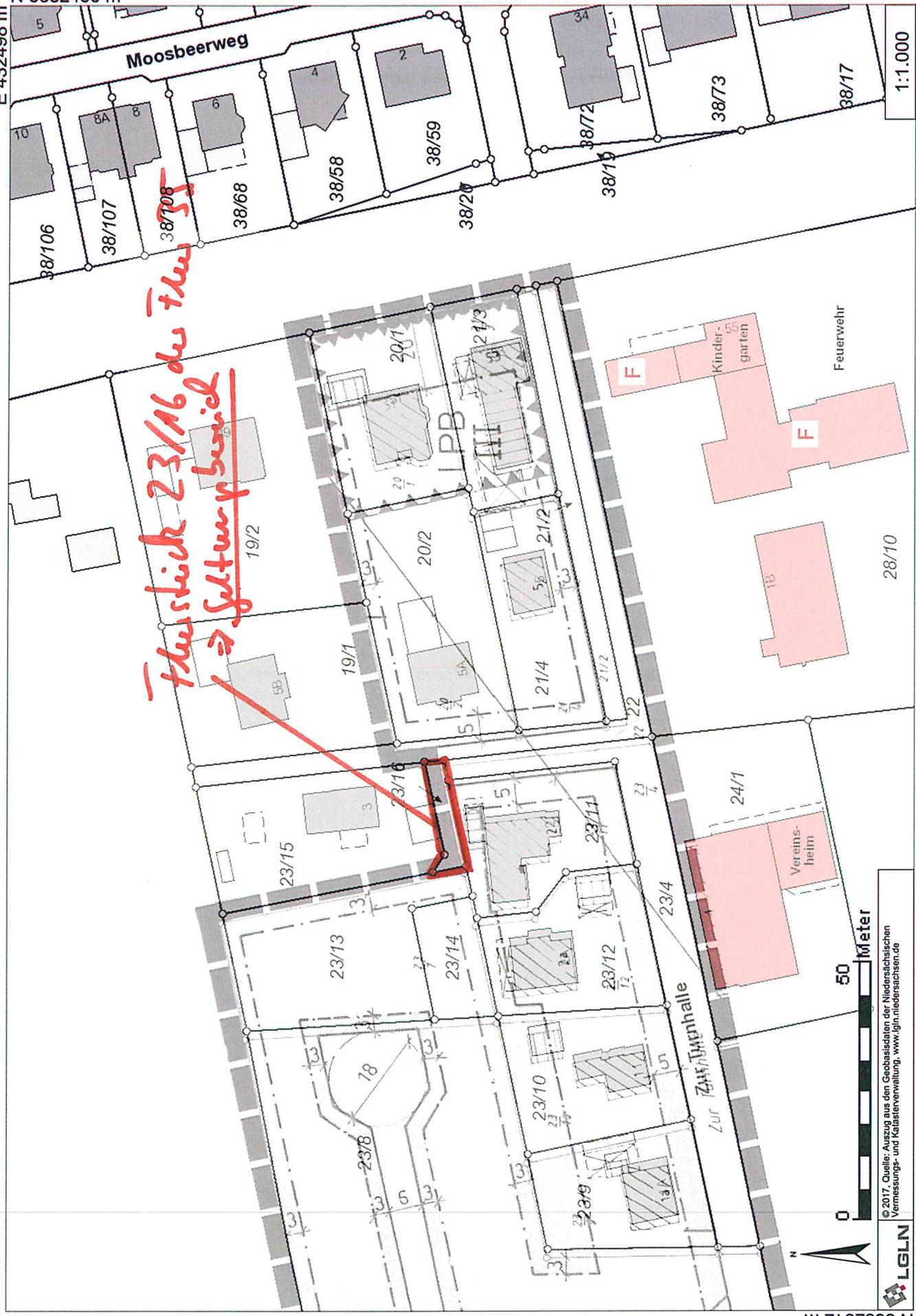
Protokollführer

E 432498 m
N 5882486 m

Moosbeerweg

*Flurstück 23/16 des Flur 35
=> Seltener Bereich*

1:1.000



© 2017. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. www.lgln.niedersachsen.de

LGLN

N 5882312 m

E 432247 m



Gemeinde Edewecht

LANDSCHAFTSFENSTER AM ROTEN STEINWEG

- ENTWURF -



M 1:500
13.11.2017



GARDELER-HEMMERICH
● ● ● LANDSCHAFTSPLANUNG

Hanna Gardeler-Hemmerich
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
DORFWEG 34 · 26203 WARDENBURG

Planungsalternative

LANDSCHAFTSFENSER
AM ROTEN STEINWEG

- auf Grundlage Entwurfs
von Ulrike Grottel-Rosenbach -

ZUGERECHNER ABSTAND BZW.
WEGE MIT GERINGER
NEIGUNG ZW. VERHÄNDLERN

IN DER DÜCHTEN PFLANZUNG OPTISCH VERTEILT
ZUM ANLAGE UM ÜBERTRITTE IN DEN SEE
AUF DIE GEFÄHRLICHEN ANGRÄNZENDEN UFERGEHÖR
ZU VERHINDEREN

M 1:500



- = BIRKEN UND BUSCHWERK
- = KIEFERN

SEE

INFO TAPEL

BANK

VORH. WALL

LEICHTE ERHÖHUNG
(CA. 60-80CM ÜBER O.K. WEG)

WEG MIT WASSERBUNDENERDECKE
CA. 2,20 BREIT

SELBSTSCHLIESSENDES TOR

PARKEN

SESTEHENDER WALL BLEIBT, WIRD NUR
IN NEG. BREITE DURCHGRÖCHEN

ANLEHNSSGEL
FÜR FAHRERADER

ROTER STEINWEG

ZAUN

WEG

SCHNITT WEG

LEICHTE ERHÖHUNG
80-100 CM

A

TERRASSE

SCHNITT AUSSICHTSTERRASSE
A

WEG, evtl. leicht ansteigend

Brüstungshöhe 100cm hoch

abweisende Begrünung

SEE

B 401

Kostenschätzung für Sanierungsalternativen und einen Neubau der Altenwohnungen, Am Viehdamm 2, 4 und 6 (überarbeitete Fassung)

Gebäudedaten des Bestandes (3 Mehrfamilienhäuser mit je 4 Wohneinheiten):

Bauart: Massivbauweise

Dachform: Satteldach

Länge: 13,61 m

Breite: 8,42 m

Gesamtgrundfläche: 114,53 m²

Sanierungsvariante 1:

Kosmetische Reparaturen am und im Gebäude, Dämmung des Dachbodens, Sanierung der restlichen Bäder, Sanierung der Elektroverteilung und des Rohrleitungsnetzes, diverse Rohbauarbeiten am und im Gebäude, Bodenbelags- und Malerarbeiten.

Kosten pro Gebäude: 140.000,- € Gesamtkosten (3 Gebäude): 420.000,- €

Sanierungsvariante 2:

Sanierungsarbeiten am und im Gebäude, Sanierung des Außenmauerwerks, Dämmung des Dachbodens, Sanierung der restlichen Bäder, Sanierung der Elektroverteilung und des Rohrleitungsnetzes, diverse Rohbauarbeiten am und im Gebäude, Bodenbelags- und Malerarbeiten, Sanierung der Balkone, Erneuerung der Fenster, Erneuerung der Innentüren.

Kosten pro Gebäude: 220.000,- € Gesamtkosten (3 Gebäude): 660.000,- €

Variante 3: Abriss und Neubau:

Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit 3 Nebengebäuden und je 6 Wohneinheiten (60m² Wohnungsgröße). Die Kostenannahmen beruhen auf einer vergleichbaren Baumaßnahme in Edewecht und berücksichtigen zudem eine barrierefreie Ausstattung (insbesondere Aufzugsanlagen) und eine Ausführung auf Grundlage des öffentlichen Vergaberechts. Des Weiteren sind der Abriss der vorhandenen Gebäude sowie Nebenkosten (HOAI, etc.) berücksichtigt worden.

Bauart: Massivbauweise

Dachform: Walmdach, alternativ
mit 3-lagiger Abdichtung

Gefälledach

Länge: 15,365 m

Breite: 11,865 m

Gesamtgrundfläche: 182,306 m²

Kosten pro Gebäude: 1.002.000,- € Gesamtkosten (3 Gebäude): 3.006.000,- €