

## Niederschrift

über die 3. Sitzung des *Ausschusses für Bau, Straßen und Umwelt* am 08.02.2017 im Rathaus in Oldenbrok, Rathausstr. 14, 26939 Ovelgönne

Beginn: 19.32 Uhr

Ende: 21.36 Uhr

Teilnehmer: **Bürgermeister**  
Bürgermeister Christoph Hartz

**Gruppe CDU/FDP/Hübenthal**  
Ausschussvorsitzender Gerold Hauerken  
Ratsmitglied Theis Müller  
Ratsmitglied Carsten Osterloh  
Ratsmitglied Roy Stickan

**Gruppe SPD/Die Grünen/UWO**  
Ratsmitglied Mark Castens  
Ratsmitglied Carsten Meiners  
Ratsmitglied Peter Schnepfer

**Verwaltung**  
Verwaltungsangestellte Rena Oldigs  
Verwaltungsangestellter Holger Meyer (Protokollführer)

**Es fehlt entschuldigt**  
./.

**Presse**  
./.

**Zuhörer/innen**  
1. Stv. Bürgermeister Dieter Kohlmann  
Stv. Bürgermeister Wolfgang Hübenthal  
Stv. Bürgermeister Alfred Schäfftlein  
Ratsmitglied Gunther Hellwig  
Ratsmitglied Heiko Ideler  
Ratsmitglied Thomas Koch  
Ratsmitglied Christoph Mohr  
Ratsmitglied Meike Stegie

**Gast**  
Zu TOP I. 8.1 - 8.4: Dipl.-Ing. Dirk Majcher, Ingenieurgemeinschaft Majcher, Scheidt u. Partner, Oldenburg

### **Tagesordnung**

gemäß Einladung vom 30.01.2017

#### **I. Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung des öffentlichen Teils der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Ratsmitglieder
3. Feststellung der Beschlussfähigkeit
4. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge für den öffentlichen Teil der Sitzung
5. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

6. Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 2. Sitzung des Ausschusses für Bau, Straßen und Umwelt am 18.01.2017
7. Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten der Gemeinde
8. Behandlung der Tagesordnungspunkte
  - 8.1 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Erweiterung Wohnbaugebiet Loyer Bäke, Ortschaft Großenmeer  
hier: Beschluss über den Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und dessen öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB)  
Drucksache Nr. 15/2017
  - 8.2 Bebauungsplan Nr. 46, Erweiterung Wohnbaugebiet Loyer Bäke, Ortschaft Großenmeer  
hier: Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 mit Begründung und dessen öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB)  
Drucksache Nr. 16/2017
  - 8.3 Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3, Sondergebiet Erweiterung Windpark Oldenbroker Feld (§ 12 Abs. 2, § 2 Abs. 1 BauGB)  
Drucksache Nr. 17/2017
  - 8.4 Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 47 (Bebauungsplan der Innenentwicklung), Ortskern Oldenbrok-Mittelort (§ 2 Abs. 1, § 13a Abs. 1 BauGB)  
Drucksache Nr. 18/2017
  - 8.5 Übernahme der Unterhaltungspflicht für den 2. Abschnitt des Schwarzen Weges, Ortschaft Loyermoor  
Drucksache Nr. 19/2017
  - 8.6 Nachbarbeteiligung zur Bauleitplanung der Stadt Brake  
hier: 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 (Am Stadion / südlich der Weserstraße)  
Drucksache Nr. 20/2017
9. Behandlung von Anfragen und Anregungen
10. Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung

## II. Nichtöffentlicher Teil

.....

### I. Öffentlicher Teil

#### 1. Eröffnung des öffentlichen Teils der Sitzung

Ausschussvorsitzender Gerold Hauerken eröffnet den öffentlichen Teil der Sitzung um 19.32 Uhr.

#### 2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Ratsmitglieder

Die ordnungsgemäße Ladung und die Anwesenheit der Ausschussmitglieder werden von dem Ausschussvorsitzenden Gerold Hauerken festgestellt.

#### 3. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Gerold Hauerken stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Bau, Straßen und Umwelt fest.

#### 4. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge für den öffentlichen Teil der Sitzung

Es liegen keine Anträge für den öffentlichen Teil der Sitzung vor.

Die mit Einladung vom 30.01.2017 aufgestellte Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung wird festgestellt.

Beschluss: einstimmig

**5. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung**

Es liegen keine Anträge über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung vor.

**6. Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 2. Sitzung des Ausschusses für Bau, Straßen und Umwelt am 18.01.2017**

Der öffentliche Teil der Niederschrift über die 2. Sitzung des Ausschusses für Bau, Straßen und Umwelt am 18.01.2017 wird genehmigt.

Beschluss: einstimmig

**7. Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten der Gemeinde**

Bürgermeister Christoph Hartz begrüßt die anwesenden Gäste und verzichtet auf einen Bericht.

**8. Behandlung der Tagesordnungspunkte**

**8.1 26. Änderung des Flächennutzungsplanes, Erweiterung Wohnbaugebiet Loyer Bäke, Ortschaft Großenmeer**

**hier: Beschluss über den Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und dessen öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB)**  
**Drucksache Nr. 15/2017**

1. Über die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB abgegebenen Stellungnahmen und die in der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgetragenen Einwendungen zum Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung, Erweiterung Wohnbaugebiet Loyer Bäke, Ortschaft Großenmeer wird nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB gemäß Drucksache Nr. 15.1/2017 entschieden.
2. Dem Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (Drucksache Nr. 15.2/2017) mit Begründung und Umweltbericht, Erweiterung Wohnbaugebiet Loyer Bäke, Ortschaft Großenmeer wird zugestimmt.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Beschluss: einstimmig

**8.2 Bebauungsplan Nr. 46, Erweiterung Wohnbaugebiet Loyer Bäke, Ortschaft Großenmeer**

**hier: Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 mit Begründung und dessen öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB)**  
**Drucksache Nr. 16/2017**

Der Antrag der Gruppe CDU/FDP/Hübenthal vom 04.02.2017 wird wie folgt behandelt:

- a) Die maximale Firsthöhe der Gebäude beträgt 9,50 m (FH ≤ 9,50 m)  
Es wird dazu ausgeführt, dass hiermit die max. Höhe der baulichen Anlage gemeint ist. Die Gebäudehöhenangabe ist im Bebauungsplan zu ändern.

Beschluss: 6 Ja-Stimmen  
1 Stimmenthaltung

- b) Die max. Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2 (II)

Zusätzlich zur Festlegung der Gebäudehöhe sollen max. 2 Vollgeschosse möglich sein. Die Festsetzung ist zusätzlich im Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschluss: 5 Ja-Stimmen  
2 Stimmenthaltungen

- c) Die Grundstücksgrenze ist Grabenmitte (allgemein ortsüblich)  
Die innenliegenden Gräben werden im Bebauungsplan nicht dargestellt. Es wird lediglich eine öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die zu errichtenden Erschließungsanlagen (u.a. Gräben, Straßen, Nebenanlagen) innerhalb dieser Fläche sind in einem Erschließungskonzept darzustellen. Das Erschließungskonzept bedarf einer Beschlussfassung im zuständigen Fachausschuss und im Rat.
- d) Das ganze Gebiet ist Tempo 30 Zone und nicht verkehrsberuhigter Bereich  
Gemäß Planzeichenverordnung ist im Bebauungsplan die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich dargestellt. Dies beinhaltet sowohl die sogenannte „Spielstraße“ als auch die Tempo 30 Zone. In dem zu erstellenden Erschließungskonzept sind der Endausbau der Straßen und die daraus resultierende straßenverkehrsrechtliche Anordnung festzulegen. Das Erschließungskonzept bedarf einer Beschlussfassung im zuständigen Fachausschuss und im Rat.
- e) Die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens darf max. 0,3 m betragen (Bezugspunkt: Straßenoberkante, OKFF  $\leq$  0,30 m)  
Die Festsetzung ist im Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschluss: einstimmig

- f) Am nördlichen Rand ist ab Stichstraße Richtung Kirche der Bau von Eigentums- oder kleineren Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern vorrangig. Die Grundflächenzahl (GRZ) kann hier auf 0,6 erhöht werden. Die Gestaltung der Gebäude bedarf der Genehmigung der Gemeinde  
Die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6 wird zurückgenommen.  
Die Genehmigung zur Gestaltung der Mehrfamilienhäuser kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Bei Vergabe der Bauplätze ist die Gestaltung von geplanten Mehrfamilienhäusern abzufragen und die Genehmigung der Gremien einzuholen.
- g) Im übrigen Gebiet sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig (ED). Hausgruppen sind nicht zulässig  
Am nördlichen Rand ab Stichstraße Richtung Kirche können Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Im übrigen Gebiet wird im Bebauungsplan das Planzeichen ED eingefügt.

Beschluss: einstimmig

Nach Abhandlung des Antrages erfolgt der Beschluss über den Bebauungsplan und dessen öffentlicher Auslegung:

1. Über die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB abgegebenen Stellungnahmen und die in der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgetragenen Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 mit Begründung, Erweiterung Wohnbaugebiet Loyer Bäke, Ortschaft Großenmeer wird nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB gemäß Drucksache Nr. 16.1/2017 entschieden.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 (Drucksache Nr. 16.2/2017) mit Begründung und Umweltbericht, Erweiterung Wohnbaugebiet Loyer Bäke, Ortschaft Großenmeer wird mit den o.g. Änderungen zugestimmt.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 46 mit Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Beschluss: einstimmig

Protokollnotiz: In den Verteiler der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Gemeindefeuerwehr Ovelgönne aufgenommen.

**8.3 Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3, Sondergebiet Erweiterung Windpark Oldenbroker Feld (§ 12 Abs. 2, § 2 Abs. 1 BauGB)**  
**Drucksache Nr. 17/2017**

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, Sondergebiet Erweiterung Windpark Oldenbroker Feld, wird gemäß § 12 Abs. 2, § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.
4. Der Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 wird nach § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Beschluss: 6 Ja-Stimmen  
1 Nein-Stimme

**8.4 Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 47 (Bebauungsplan der Innenentwicklung), Ortskern Oldenbrok-Mittelort (§ 2 Abs. 1, § 13a Abs. 1 BauGB)**  
**Drucksache Nr. 18/2017**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47, Ortskern Oldenbrok-Mittelort wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das beschleunigte Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gemäß § 13 a BauGB findet Anwendung.
2. Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplanes Nr. 47 wird nach § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Beschluss: einstimmig

**8.5 Übernahme der Unterhaltungspflicht für den 2. Abschnitt des Schwarzen Weges, Ortschaft Loyermoor**  
**Drucksache Nr. 19/2017**

Der 2. Abschnitt des Schwarzen Weges in Loyermoor mit einer Länge von 685 m wird nach erfolgter Sanierung in die Unterhaltungslast übernommen. Der Gemeinde Rastede ist aufzugeben, das Sanierungskonzept zur Beschlussfassung im Verwaltungsausschuss vorzulegen. Nach erfolgter Sanierung hat eine gemeinsame Abnahme stattzufinden.

Beschluss: einstimmig

**8.6 Nachbarbeteiligung zur Bauleitplanung der Stadt Brake**  
**hier: 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 (Am Stadion / südlich der Weserstraße)**  
**Drucksache Nr. 20/2017**

Einwände gegen die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 (Am Stadion / südlich der Weserstraße) werden nicht vorgetragen.

Beschluss: 5 Ja-Stimmen  
2 Stimmenthaltungen

**9. Behandlung von Anfragen und Anregungen**

9.1 Einwohnerrederecht

Das nicht zulässige Rederecht der Zuhörerinnen und Zuhörer in Fachausschusssitzungen wird erläutert.

**10. Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung**

Ausschussvorsitzender Gerold Hauerken schließt den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Bau, Straßen und Umwelt um 21.29 Uhr.

**II. Nichtöffentlicher Teil**

.....

Gerold Hauerken  
Ausschussvorsitzender

Christoph Hartz  
Bürgermeister

Holger Meyer  
Protokollführer