



## Besprechungsprotokoll-5

Projekt 1210  
 Datum 15.03.2018  
 Bearbeiter Holger Lebèus

### Besprechung am 08.03.2018, 19.30 Uhr:

Anlass: Finale Abstimmung zwischen Büro Plankontor und PG zu den B-Plan-Überarbeitungen. Was soll plankontor aus Sicht der PG in den Entwurf übernehmen?

Zwischenstand und weiteres Vorgehen bei den sonstigen Punkten der Dorfbentwicklung.

#### Grundlage:

Bisheriger Planungsablauf bis Sommer 2017 siehe Protokoll 1. Punkt 1.7 Historie

Teilnehmer:	Institution, Firma:	Verteiler:	Zur Kenntnis:
- Frau Noske	Gem. Wardenburg, Bürgermeisterin	X	per Mail
- Herr Speckmann	Gem. Wardenburg, Bauamtsleiter	X	per Mail
- Frau Kornetzki	Gem. Wardenburg, Bauamt	X	per Mail
- Frau Lüders	Büro plankontor städtebau	X	per Mail
X - Herr E. von der Pütten	OV Südmoslesfehn, Vorsitzender	X	per Mail
X - Teilnehmer PG, siehe separate Teilnehmerliste.	PG Dorfbentwicklung und Gäste	X	per Mail
- Weitere Mitglieder PG	PG Dorfbentwicklung	X	per Mail

#### Allgemeiner Hinweis:

Der OV und die PG als Initiator der B-Planüberarbeitungen sind seinerzeit davon ausgegangen, dass sich die Überarbeitungen nur auf die Südseite der Die-Da-Str. und die Korsorsstraße und ggf. auf den Siedlerweg beziehen, da die bereits dicht bebaute Nordseite keine Bezüge zur Landschaft besitzt. Deshalb werden die Bereiche im gültigen B-Plan zu recht auch unterschiedlich behandelt. Die städtebauliche Untersuchung bezog sich ebenfalls entsprechend nicht auf die Nordseite. Zwischenzeitlich ist jedoch der Planungsauftrag an plankontor so geändert worden, dass auch die Nordseite mit überplant werden soll. Die von der PG initiierten Ziele „Erweiterte Bebauungsmöglichkeiten in Verbindung mit einer verbesserten sichtbaren Verbindung zur Landschaft, sowie einer erkennbaren Strukturierung unter dem Leitwort „Kolonatsdorf“ bezieht sich aber nach wie vor nicht auf die Nordseite. Wenn also hier Änderungen geplant sind, so basieren sie nicht auf Bestrebungen des OV oder der PG, so sinnvoll sie auch sein mögen. Anregungen und Einsprüche zu Änderungen auf der Nordseite der Die-Da-Str. müssen die dortigen Eigentümer selber einbringen. Im Folgenden werden sie nur behandelt, wenn sie u.E. Einfluss auf das Ortsbild von der Die-Da-Straße aus haben.

		Zu erledigen / beachten
<b>A</b>	<b>B-Plan 32, 33, 34, Änderungen • Zeitplan / Mitwirkung / Einsprüche</b> <b><u>5. Protokoll • Besprechung vom 08.03.2018</u></b>	Alle Beteiligten Plankontor Gemeinde PG / OV
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Öffentliche Bürgerversammlung mit Vorstellung der B-Planentwürfe ist zwischen Gemeinde und OV festgelegt auf Donnerstag 31.05.2018 (Fronleichnam). Der Termin wird auf der OV-Hauptversammlung bekannt gegeben. Einladung durch OV</li> <li>Vorschlag PG: Die PG sammelt mit Frist von 14 Tagen alle Anregungen und Widersprüche der Bürger nach der Versammlung ein und gibt sie gesammelt an plankontor. PG muss noch klären, wie das am sinnvollsten geschieht.</li> <li>Die PG beschließt: Der jetzige Stand der Planung wird <u>nicht</u> veröffentlicht. Eine Veröffentlichung erfolgt erst (in Absprache mit Gemeinde) wenn die</li> </ul>	

#### Ortsverein Südmoslesfehn e.V

1. Vorsitzender: Engelbert von der Pütten

Am Kanal 63, 26203 Wardenburg

☎ 04486 – 25 61

2. Vorsitzender: Gottfried Holters

Am Kanal 103, 26203 Wardenburg

☎ 04486 – 92 19 28

E-Mail: ov.smf1@ewe.net

Bankverbindung: Raiffeisenbank Oldenburg eG • IBAN DE31280602280001828700



## Pläne bei der Bürgerversammlung erläutert wurden.

### 4. Protokoll • Besprechung vom 25.01.2018

Anfrage PG zum Zeitplan: Gemäß Antwortschreiben Bauamt 15.01.2018

und Gespräch mit Plankontor voraussichtlicher Ablauf:

- „...Fertigstellung eines (Vor)Entwurfes durch Plankontor, der die Hinweise der PG so weit möglich berücksichtigt...“  
Anmerkung PG: Das sollte möglichst im Februar 2018 erledigt werden.  
Es ist demnach Ziel, einen so weit wie möglich zwischen PG und Plankontor/ Gemeinde einvernehmlich abgestimmten Plan in die Öffentlichkeit zu geben.
- „...Vorstellung dieses (Vor)Entwurfes in einer Bürgerversammlung im Ort (Terminsuche noch erforderlich)...“  
Anmerkung PG: Also voraussichtlich frühestens im März 2018. Dazu Terminfindung zwischen Gemeinde, Plankontor und OV. Gut wäre, wenn der Termin spätestens bei der öffentlichen Hauptversammlung des OV am 15.03.2018 bekanntgegeben wird.  
Bei dieser Bürgerversammlung wird jeder interessierte Bürger informiert und kann auch (informelle) Anregungen und Einsprüche abgeben. Vorschlag PG: Informelle Anregungen und Einsprüche nimmt die PG gesammelt entgegen bis zu einem Stichtag und gibt diese an plankontor weiter. Plankontor wird gebeten diese Anregungen zu prüfen (z.B. sind sie rechtlich möglich, oder entsprechen sie noch dem Ziel (der Begründung) der B-Planüberarbeitung). Daraus ergibt sich dann die Fassung des B-Planentwurfes, der dann in die politische Beratung geht.
- „... (je nach Ergebnis der Bürgerversammlung), danach erste Beratung im Planungsausschuss am 07.03.2018 (wohl zu knapp), oder 30.05.2018...“  
Anmerkung PG: Die PG stimmt der Gemeinde zu, dass der 07.03.2018 zu knapp ist. Ziel ist aus Sicht PG der 30.05.2018
- „...frühzeitige Beteiligung im formellen Verfahren...“  
Anmerkung PG: D.h. dann erst beginnt das formelle Verfahren!  
In diesem Verfahren haben die Bürger erneut die Gelegenheit bei der „frühzeitigen Beteiligung“ (**ist das dann eine erneute Bürgerversammlung?**) ihre formalen Anregungen und Einsprüche abzugeben. Ebenso die sog. „Träger öffentlicher Belange“ (TÖB)
- Diese Anregungen und Einsprüche werden erneut geprüft und abgewogen (durch plankontor?) und dem Rat zugeleitet.  
Das Ergebnis ist der B-Planentwurf
- Der B-Planentwurf wird im Rat vorgestellt und diskutiert. Bei Zustimmung erfolgt der Auslegungsbeschluss. Ansonsten geht es erneut in die Beratung.
- Nach dem Auslegungsbeschluss folgen:
- Ortsübliche Bekanntmachung
- Öffentliche Auslegung: 1 Monat können erneut Anregungen usw. eingebracht werden
- Abwägung: Nach Prüfung ggf. Einarbeiten von Anregungen
- Satzungsbeschluss: Der abgewogene Plan geht in den Rat und wird diskutiert. Bei Zustimmung beschließt der Rat den B-Plan als Satzung.
- Wertungsschreiben: Bürger, die Anregungen eingebracht haben und die TÖB erhalten eine Mitteilung über die Wertung Ihrer Anregungen.
- Ortsübliche Bekanntmachung: Mit dem Tage der Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten. D.h. ab dem Tag gilt der neue B-Plan.

Plankontor  
Gemeinde

### 3. Protokoll • Besprechung vom 28.11.2017

Aus 3.4

Einvernehmlich wird festgehalten:

- Gemeinde beauftragt zügig das Lärmschutzgutachten. Daraus ergibt sich der Zuschnitt des Bereiches der ggf. aus dem jetzigen B-Plan 34 herausgenommen und umgewidmet werden muss. Siehe 2.4
- Wenn geregelt ist, was zum Thema Bestandsschutz möglich ist, werden nachfolgend Frau Lüders und Herr Lebèus die Bauteppichplanung nochmal im Detail durchgehen, um soweit möglich Übereinstimmung zu erreichen.  
Wenn dieser soweit vorabgestimmte Plan, sowie das Lärmschutzgutachten vorliegt geht die Gemeinde in den weiteren formalen Planungsablauf einschließlich der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Grober Termin ca. März 2018

### 2. Protokoll • Sitzung vom 06.09.2017

Aus 1.2

Wir halten es für sinnvoll eine Bürgerversammlung mit Beteiligung der Gemeinde abzuhalten, sobald konkrete B-Planentwürfe und Aussagen für alle betroffenen B-Pläne vorliegen.  
Vorgezogene Bürgerbeteiligung?

## **B Thema B-Plan Änderungen • Textliche Festsetzungen**

### **5. Protokoll • Besprechung vom 08.03.2018**

Die offenen Punkte aus dem 4. Protokoll wurden von der PG abschließend festgelegt, mit Bitte um Einarbeitung durch plankontor städtebau. Auflistung gemäß mail Frau Lüders vom 16.02.2018

Alle Beteiligten  
Plankontor  
Gemeinde  
PG / OV



- 3 Häuser hintereinander: Keine Aufteilung der Bauteppiche
- Rosskastanien: In der Liste der geschützten Bäume drin lassen. Wenn sie krank sind dürfen sie ja ohnehin gerodet werden. Ersatz durch Bäume der angegebenen Liste nach Wahl des Eigentümers.
- Pflege von Natur und Landschaft...: Die PG sieht die Eingriffsregelung mit Ausgleich der Eingriffe durch die angegebenen Pflanzungen auf dem Grundstück als kontraproduktiv an. Die Intention der B-Planänderung mit Verbindung zur offenen Wiesenlandschaft würde zerstört.  
Vorschlag PG: Ausgleich in einen Fond / Pool für Ausgleichsflächen / Maßnahmen gemäß der einschlägigen Gesetze. Die Maßnahmen sollten innerhalb Südmoslesfehn verwirklicht werden. (Moor, extensivierte Bereiche u.ä.) Abstimmung mit Gemeinde und UNB. Antwort auf Mail von OV an UNB und Gemeinde steht noch aus.
- Fassadengestaltung, Ziegel festsetzen? PG entscheidet, diesen Punkt der Diskussion einer Bürgerversammlung zu überlassen. Plankontor könnte den Text letzter Stand der textl. Festsetz. übernehmen. (Das Wort „Ziegel“ ist als Sammelbegriff korrekt! „Backstein“ bezeichnet als regionaltypisches Wort das Gleiche). Bei Bürgerversammlung wird dann darüber diskutiert, ggf. auch abgestimmt.
- Einfriedungen: Gemäß Vorschlag PG aus Protokoll 4, s.u. So auch von Plankontor vorgeschlagen
- Bestandsschutz von pflanzlichen Einfriedungen: Erläuterungen durch Frau Lüders o.k.
- Wälle als Einfriedung: PG schlägt vor: Wälle nicht extra benennen. Auch Frau Lüders sieht es ja als „Grauzone“. Wir „empfinden“ es so: Ein Wall der direkt an der Grenze beginnt wird wie eine Einfriedung aufgefasst und müsste daher eine max. Höhe von 140 cm einschl. Pflanzen einhalten. Ein Wall der dahinter beginnt (Abstand?) wäre wie eine Pflanzung im Vorgarten zu werten, die ja auch nicht höhenbegrenzt ist. Da es max. um wenige Einzelfälle geht, sollte es nicht kompliziert thematisiert werden.
- Private Grünflächen zwischen Graben und Straße: Antwort Frau Lüders nicht ganz klärend. Das die Bäume erhalten werden müssen – richtig! Es geht darum ob ein privater Besitzer auf diesem Streifen auch Sträucher pflanzen darf, oder soll? Oder soll es da Einschränkungen geben? Schließlich ist es ja auch die Straßenberme. Vielleicht gibt es ja automatisch Einschränkungen durch die Lage direkt an der Straße? Das wissen wir eben nicht, wollen es aber gerne wissen!

#### 4. Protokoll • Besprechung vom 25.01.2018

Zu den textlichen Festsetzungen gibt es diverse Arbeitsfassungen.

Fassung vom 17.01.2018 mit Anmerkungen Lebèus vorgetragen. Die Anmerkungen stießen weitgehend auf Zustimmung. Die Anmerkungen wurden bereits vorab an Plankontor weitergeleitet und zum Großteil in eine Fassung vom 23.01.2018 eingearbeitet. Nachfolgende Anmerkungen beziehen sich bereits auf die neueste Fassung vom 23.01.2018, die als Anlage mitgemailt wird.

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsbeschränkungen: O.K.
2. Bauweise: Die Möglichkeit (wie bisher) Einzelhaus mit 2 WE, oder Doppelhaus mit je 1 WE wird hinterfragt, da dann 4 WE hintereinander entstehen können. Um das zu verhindern müsste man m.E. Doppelhäuser verbieten und Einzelhäuser nur mit max. 1 WE zulassen. Dann hätte man max. 2 Häuser und auch nur 2 WE hintereinander. Allerdings könnte man dann auch keine 2 WE im EG und OG schaffen. Es wäre eine starke Einschränkung gegenüber bisher und von den meisten nicht gewollt.  
**Dieser Punkt könnte noch ein Diskussionspunkt der Bürgerbeteiligung werden!**
3. Beschränkung der Wohnungszahl: Wie Punkt 2
4. Mindestgrundstücksgrößen: Soweit O.K. Hier kann ein Punkt der Bürgerbeteiligung sein, ob und ggf. **wie man definitiv 3 Häuser hintereinander ausschließen kann.**
5. Traufhöhe: O.K. Alle Anregungen übernommen. Der Formfehler im alten B-Plan (Gebäudehöhe 9,5m mit Traufhöhe 3,8m) ist ausgemerzt.
6. Stellung baulicher Anlagen: O.K. Alle Anregungen übernommen.
7. Überbaubare Grundstücksfläche:
  - 7.1. O.K. Alle Anregungen übernommen. Klarstellung Lüders: Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen (Bauteppich) zulässig! Carports nicht!
  - 7.2. O.K. Anregungen übernommen. Da sich die jetzige Formulierung des Bestandsschutzes auf die vorh. Grundfläche bezieht (und nicht auf die äußeren Abmessungen), wären



- nachträgliche Gauben im Bestand möglich.
8. Grundstückszufahrten: O.K. Der Praxisargumentation von Frau Lüders wird gefolgt.
9. Erhalt von Bäumen: soweit O.K. Das alle Anregungen übernommen wurden, war für mich überraschend. Sprach da rechtlich nichts dagegen?  
Die Roßkastanie wurde als schützenswerter Baum herausgenommen. Der Grund ist, dass man zur Zeit ein Neu- oder Nachpflanzen wegen diverser Krankheiten nicht empfehlen kann. Schade drum. Es gäbe noch die Möglichkeit sie in der Liste zu lassen. Wenn sie krank sind, darf man sie ja per Ausnahme roden, der Ersatz sollte dann aber mit einer anderen Gattung aus der Schutzliste erfolgen.
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Entwurf: Dieser Punkt ist neu dazugekommen. Wenn ich das richtig kapiert habe würde das bedeuten:  
Grundstück 1.200 qm. Bisher max. Versiegelung 224 qm. Künftig max. Versiegelung 540 qm. Wenn jemand das bis zum letzten qm nutzt müsste er z.B.  $540-224=316\text{qm}/25\text{qm} = 12$  Bäume oder  $12 \times 12,5\text{qm} = 150\text{qm}$  einheimischer Laubgehölze pflanzen!? **Das wird sicher auf der Bürgerversammlung diskutiert.**

#### Örtliche Bauvorschriften

- §1: Dachmaterial: O.K.
- §2: Dachgestaltung: O.K. Alle Anregungen übernommen
- §3: Fassadengestaltung: Anregungen z.T. übernommen. Insgesamt noch etwas unklar. Was ist mit Zinkgauen, Attika, Dach oder Fassade? U.ä. Materialvorgabe **naturrote Ziege** und die Anmerkung zu **naturroten Putzfassaden** kann bei der **Bürgerversammlung zu Diskussionen** führen. Stichwort Wärmedämmverbundsysteme, Baukosten.
- §4 Stellplätze: Das Thema **wird sicherlich diskutiert werden**, ob es nicht möglich ist hier nur auf eine Satzung oder Beschluss der Gemeinde zu verweisen und keine konkrete Zahl hineinzuschreiben. So müssten nicht bei Änderung des Beschlusses sämtliche B-Pläne geändert werden.
- §5: Einfriedungen: Die Stimmen innerhalb der PG sind mit großer Mehrheit für folgende Klarstellung:
  - **Nordseite: Höhenbegrenzung:** keine Änderung zum jetzigen Zustand, da es hier nicht um eine Überschaubarkeit in die Landschaft geht, sondern um eine Abschirmung zur Die-Da-Str.
  - **Nordseite: Material:** Bisher alles erlaubt, auch Gabionen, Lamellenzäune etc. Neu: **Nur pflanzlich**. Darauf wurde hingewiesen aber nicht diskutiert. Das auch auf der Nordseite nicht mehr zuzulassen sieht Lebeus gestalterisch für den Ort als positiv. Es dürfte jedoch **zu Diskussionen führen**.
  - **Südseite:** Vorgeschlagen wird der Satz: „Zur jeweiligen Erschließungsstraße sind nur pflanzliche Einfriedungen bis zur max. Höhe von 1,40 m zulässig, gemessen von...“
- **Fragen:** Gibt es auch bei Einfriedungen einen Bestandsschutz? Was ist z.B. mit Loorberhecken jetzt 4 m hoch, werden alle paar Jahre runtergeschnitten auf 1 m. Darf man die künftig nur noch bis 1,4 m wachsen lassen?
- **Was ist mit bepflanzten Wällen?** Ich denke auf der Grenze wären sie eine Einfriedung, dann mit max. Höhe bis? Mit Pflanzen? oder Ohne gerechnet? Gibt es eine Definition für Vorgarten? Es wurde gehört, dass es eine Definition gäbe bis 10m Vorgarten, dahinter nicht mehr!? Das hieße: An der Grenze Einfriedung gemäß Vorgabe, ab 10 m Tiefe kann man pflanzlich- und wallmäßig machen was man will?
- **Südseite Die-Da-Str.** Im alten Plan festgesetzte **Grünfläche mit Bäumen einschl. Graben**. Die Fläche zwischen Graben und Straße ist uneinheitlich privat oder öffentlich (Im B-Plan nicht unterschieden). Gibt es da außer dem Baumerhalt Vorgaben? Darf man da auch Sträucher pflanzen, oder gerade nicht? Man braucht ja aus Sicherheitsgründen auch eine Straßenberme? Alles sehr merkwürdig! Kann man sowas im B-Plan regeln?

#### 2. Protokoll • Sitzung vom 06.09.2017

##### Aus 2.2 Textliche Festsetzungen

Hinweis, dass hierzu auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung usw. von jedem Anregungen und Bedenken geäußert werden können.

Das Für und Wider von Gestaltungsvorgaben wird diskutiert. Letztendlich wird aber auch zustimmend darauf hingewiesen, dass alles schon ausdiskutiert wurde und die Abstimmung 2014 eine breite Mehrheit ergeben hat für Vorgaben, die den jetzigen Zustand erhalten, oder die Entwicklung zu einem eigenen Ortscharakter mit „Fehn- oder Kolonatsstruktur“ fördern. Die Mehrheit will keinen „Siedlungsbrei“ wie in Hundsmühlen oder Friedrichsfehn.

- Trauf- und Giebelhöhen: Hier kommen Anwohner wegen der notwendigen Dämmdicken (Energiesparverordnung) mit den 3,8 m nicht immer hin. Erhöhung auf 4,0m sinnvoll?
- Dachform und Ausrichtung  
Siehe auch Vortext: Die Ortsbevölkerung hat sich (aus der Historie der Entstehung heraus) für die zukünftige Entwicklung in Richtung eines „Fehn- und Kolonatsdorfes“ ausgesprochen. Nicht als Rekonstruktion, die natürlich nicht mehr möglich und sinnvoll ist, sondern als Charakter in Abgrenzung zu „08/15-Siedlungen“. Gemäß der städtebaulichen Untersuchung plankontor ist ein typisches Element die einheitliche Ausrichtung der Gebäude, die hier als vorwiegend giebelständig ausgeprägt ist. Über das Für und Wider von giebelständigen Gebäuden als „Fehntypisch“ wird diskutiert.
- Giebelständigkeit an der Di-Da-Str (Ost-West) wegen Solarenergie von Teilen kritisch gesehen.



Als Vorschlag: Könnte man Giebel, oder Giebelständige Dachgauben nur zur Straße hin vorgeben (unproblematische Nordseite)? Beispielhäuser gibt es in Moslesfehn.

- Nebengebäude: Können Nebengebäude im Bauteppich, aber als textliche Festsetzung auch in Verlängerung des Bauteppichs zugelassen werden? Dann würde ja trotzdem der Bereich zwischen den Bauteppichen freigehalten. Ist sowas möglich, oder textlich nicht hinreichend genau zu fassen?
- Einfriedungen zur Straße: Höhenbegrenzung 140 cm (Überschaubarkeit) nur zur Straße wird sinnvoll gesehen. Das Wort Laubgehölze wird hinterfragt. Warum sollen immergrüne Kirchlorbeer erlaubt sein und immergrüne Eiben verboten? Textvorschlag: Pflanzliche Einfriedung mit max. Höhe von 140 cm

Bepflanzung allgemein: Festsetzungen von Bäumen im B-Plan. Vor- und Nachteile diskutiert. Jetzige textl. Festsetzungen ausreichend. Keine weiteren Vorgaben, auch nicht zu den Bepflanzungen zwischen den Bauteppichen. Gestaltungsfibel als Angebot.

- aus 1.5 Mindestgrundstücksgröße

In diesem Zusammenhang ist nur wichtig, dass definitiv ausgeschlossen wird, dass mehr als 2 Häuser bis zur B-Plangrenze hintereinander stehen. Nicht dass (ähnlich wie bei den ungeplanten Vierlingen) am Ende ungeplante Sechslinge entstehen, also mit 3 Häusern hintereinander. Ob dies durch die MGG, oder textliche Festsetzungen geschehen kann, wäre die Frage. Die Aussage 2Häuser je Grundstück wäre dafür zu wenig! da die Grundstücke geteilt werden können.

#### 1. Protokoll • Besprechung vom 02.08.2017

##### Aus 1.5 Mindestgrundstücksgröße (MGG)

Da hierüber viel diskutiert wurde: Im Entwurf steht Vorschlag einheitlich MGG 500 qm. (jetzt unterschiedlich geregelt). Als Alternative keine MGG. Kann das nochmal eindeutig geklärt werden, mit Vor- und Nachteilen?

## **C Thema B-Plan Änderungen • Bestandsschutz**

#### 4. Protokoll • Besprechung vom 25.01.2018

Besprechung LK-OL Frau Packebusch mit Lebèus am 09.01.2018. Die Antworten sind in den Text von Frau Lüders eingeflossen. Die Fragen zur Definition des Bestandsschutzes sind in B textliche Festsetzungen nach Meinung der PG nun ausreichend geregelt.

#### 3. Protokoll • Besprechung vom 28.11.2017

##### Aus 3.3

...Der wesentliche Knackpunkt ist die Bestandsschutzregelung: Der OV geht davon aus, dass der Bestandsschutz planerisch und textlich so geregelt werden kann, dass auch künftige Bauteppiche, die über Bestandsgebäuden liegen unschädlich sind. Der Bestandsschutz müsste also genau definiert werden. Dann könnten die Bauteppiche einheitlicher den geplanten neuen Regeln entsprechen und die Grundstücksbesitzer könnten so weit wie möglich gleich behandelt werden. Plankontor sieht beim Bestandsschutz mehr bauordnungsrechtliche Probleme und versucht die Bauteppiche deshalb den vorderen Bestandsgebäuden anzupassen. Der OV sieht dann jedoch die Gefahr einer Ungleichbehandlung von Grundstückseigentümern und entsprechende Folgen. Folgendes wird vereinbart:

- Auf Grundlage der Überarbeitung des OV arbeitet plankontor weiter. Frau Lüders und Herr Lebèus werden dazu den Plan nochmal gemeinsam durchgehen.
- Bezüglich Bestandsschutz will Frau Lüders nochmals nachforschen, was aus Ihrer Sicht rechtlich machbar ist, ggf. auch aus Beispielen in anderen Städten.
- Herr Lebèus wird versuchen mit dem LK-OL (Aufsichtsbehörde) einen Termin zu diesem Thema hinzubekommen.

#### 2. Protokoll • Sitzung vom 06.09.2017

##### Aus 1.2

Frau Lüders hat mit dem LK-OL Rücksprache gehalten. Auszug der Antwort:  
 "...um mich zu Umbauten bei Bestandsgebäuden zu erkundigen, die außerhalb des Baufensters stehen. ...keine allgemeingültige Aussage, aber man kann ungefähr sagen, wenn das Gebäude nach dem Umbau in den äußeren Abmessungen fast unverändert bleibt, nur mit einem neuen Dach, vielleicht mit neuen Dachausbauten oder mit einem neuen Verblender, ist das wahrscheinlich kein Problem oder kann mit einem Befreiungsantrag geregelt werden. Sie hat mich aber auch darauf aufmerksam gemacht, dass ja andere Festsetzungen (z.B. Trauf- und Firsthöhen) dem entgegenstehen könnten (hier z.B. bei Dachausbauten), das würde ja unverändert weiter gelten. Außerdem könnte man Ausnahmen für Bestandsgebäude in den textlichen Festsetzungen formulieren. Daran werde ich dann denken...."

#### 1. Protokoll • Besprechung vom 02.08.2017

##### Aus 1.2

Frau Lüders klärt, ab welchem „Umbaugrad“ an Bestandsgebäuden die Einhaltung der neuen B-Plan Inhalte zwingend wird. Ziel ist, dass die neuen Regeln nur dann gelten sollen, wenn ein Haus abgerissen wird, oder im Hinterland nach den neuen Regeln zusätzlich gebaut wird und den Zielen gefolgt wird. Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden sollen möglichst im Rahmen der jetzt geltenden Regeln weiterhin möglich sein.

Alle Beteiligten  
Plankontor  
Gemeinde  
PG / OV

## **D Thema B-Plan Änderungen • Bauteppiche**

Alle Beteiligten



### 5. Protokoll • Besprechung vom 08.03.2018

Die offenen Punkte aus dem 4. Protokoll wurden von der PG abschließend festgelegt, mit Bitte um Einarbeitung durch plankontor städtebau. Auflistung gemäß mail Frau Lüders vom 16.02.2018

- Bauteppiche innerhalb der Alten: Vorschlag PG-Ja! Um unnötige Nachbarkonflikte zu vermeiden.
- Schieben der neuen Bauteppiche innerhalb der Alten: Frau Lüders: muss festgelegt werden! Frage PG: Kann das dann von den Grundstücksbesitzern im Rahmen der Anregungen innerhalb der Frist von 14 Tagen nach der Bürgerversammlung geschehen?
- Verlängerung der Bauteppiche: Hierüber wird in der PG intensiv diskutiert. Zum einen steht das Argument der Entzerrung der Baukörper, zum anderen das Argument der bewussten Kompaktheit der Bebauung um einer „Zersiedelung“ entgegenzutreten. Letztlich stimmen die anwesenden PG-Mitglieder darüber ab, welche Version Frau Lüders in ihrem Entwurf für die Bürgerversammlung darstellen soll: 8 Stimmen für max. Tiefe von 40 m der neuen Bauteppiche (jetzt 30 m), 2 Enthaltungen, keine Gegenstimmen.

*Nach Besprechung ergänzt: Denis Holters hat beim Zuständigen Bearbeiter des LK-OL ( Herr Kupczyk) nachgefragt: Der LK achtet demnach darauf, dass das Baugesetzbuch eingehalten wird. Hier: § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. „...mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden...Nachverdichtung...zur Innenentwicklung zu nutzen...“. Demnach Bauteppiche also auch nicht zu groß machen. Die Überlegung sehr lange Bauteppiche mit einer z.B. auf 0,2 reduzierten GRZ zu kompensieren wird kritisch gesehen. Im LK ist die Regel eine GRZ zwischen 0,25 und 0,3, max. 0,4. Mit den vorh. 0,3 lägen die B-Pläne erstmal richtig.*

- Bauteppichgröße Neu zu Alt: Auch hierüber wird intensiv diskutiert. Es wird erläutert, dass es mehrere Varianten gibt und die Bearbeiter Bütow, Holters und Lebèus die Variante 2 als den sinnvollsten Kompromiss aus den beiden Leitzielen „Erweiterung der Bebaubarkeit ohne übermäßigen Flächenverbrauch“ und „angestrebter Kolonatsstruktur mit Verbindung zur Landschaft“ ansehen. Die Vor- und Nachteile dieser Variante werden dargestellt. Letztlich stimmen die anwesenden PG-Mitglieder darüber ab, welche Version Frau Lüders in ihrem Entwurf für die Bürgerversammlung darstellen soll: 8 Stimmen für Variante 2, 2 Enthaltungen, keine Gegenstimmen.

#### Anmerkungen nach Besprechung:

- Bei großen Grundstücken wird in der Versammlung angezweifelt, dass die mögliche Bebauung innerhalb der neuen Bauteppiche untergebracht werden kann. Nachberechnung: Beispielgrundstück einer Anliegerin ca. 1720 qm (nach Plan)  
GRZ I (Hauptgebäude+Terrasse): 1720qm x0,3 = 516 qm, alte Bauteppichgröße 600 qm, neue Größe nach Variante 2, 620 qm. Demnach ist die eigentliche Häuserbebauung sowohl innerhalb des alten-, als auch neuen Bauteppichs möglich. + noch etwa 100 qm Reserve.  
Zusätzlich GRZ II (Nebengebäude + befestigte Flächen): 1720x 0,3x0,5=258 qm. Diese gilt also weitgehend für die befestigten Flächen, die auch außerhalb der Bauteppiche liegen dürfen, also nur sehr bedingt etwas mit der Bauteppichgröße zu tun haben. Das heißt, die Summe GRZ I + GRZ II muss gar nicht innerhalb des Bauteppichs untergebracht werden.  
- Bei einem anderen Sonderfall ist der vorh. Bauteppich tatsächlich 26 m breit und wird auf 26x40 m vergrößert ohne an den Seiten was wegzunehmen. Der Grund: Vermutlich wurde dieser Bauteppich im Bestand wegen der Gasleitungstrasse verschmälert. Genauso wie bei schon im Bestand sehr schmalen Einzelbauteppichen, bei denen man nicht unter das Minimum von 12 m gehen kann, so kann man auch bei potentiellen Doppelbauteppichen nicht unter das Minimum von 26 m (2x13 m) gehen. Denn abzgl. 3m Grenzabstand bleiben gerade 10 m für das Hauptgebäude. Ganz ohne Ausnahmen, insbesondere bei kleinen Bauteppichen, geht es leider nicht.

### 4. Protokoll • Besprechung vom 25.01.2018

Es wurden einige Anregungen der PG zu den Bauteppichen übernommen. Insbesondere wurden Bauteppiche nun auch über vorh. Gebäude gelegt um möglichst viele Grundstücke gleich zu behandeln. Dies ist unschädlich, da die Bestandsschutzregeln nun sehr weit gefasst sind.

Es wurden typische Doppelbauteppiche alt-neu als Beispiel vorgestellt. Und es wurden verschieden große Einzelbauteppiche alt-neu als Beispiel gezeigt, jeweils als Flächenplan und als Plan mit Gebäudebeispielen drauf, damit man sieht, was das Ganze in der Realität bedeutet. Die Gesamfläche der Bebaubarkeit für Häuser + Nebengebäude + Garagen/Carports + Zufahrten + Stellplätze + Terrassen steigt von **bisher 19% der Grundstücksfläche auf 45%**. Details können den Plänen 3, 4, 5, 6 der PG entnommen werden.

Der letzte Stand mit Gegenüberstellung alt-neu von Plankontor, ist der PG am 23.01.2018 zugegangen und konnte noch nicht geprüft werden. Dies wird die PG-Kerngruppe (Bütow, Holters,



Lebèus) möglichst zeitnah vornehmen. Insbesondere auch die vielen Sonderfälle Korsorsstraße  
Diskutierte Punkte und Anregungen:

- Alle neuen **Bauteppiche sollten sich innerhalb der alten Bauteppiche** befinden, damit möglichst nirgendwo Bebauungen näher an den Nachbar rutschen als bisher. Dies würde als erhebliche Einschränkung gesehen und hätte einen hohen „Ungerechtigkeitsfaktor“, da es ja nur bei einigen so wäre
- Wäre es möglich die neuen **Regelbauteppiche länger** zu machen, also möglichst nahe bis an die Grenze des B-Planes heran, um zwischen den möglichen 2 Häusern eine „Entzerrung“ hinzubekommen. Die gewünschte Verbindung zur Landschaft und ggf. Durchblicke würden dadurch ja nicht eingeschränkt. Bis zu welchem Abstand von der B-Plangrenze darf ein Bauteppich gehen? Gibt es rechtliche Vorgaben? Was spricht dafür, was dagegen?
- Besteht bei den **Einzelbauteppichen** die Möglichkeit diese **individuell** mittig, links, oder rechts an den Rand des vorh. Bauteppichs zu **schieben**? Z.B. wegen der Terrassenausrichtung Süd, West, Ost, ist das je nach Grenzabstand von Belang.

Einzelbauteppiche

3 persönlich betroffene Anlieger im Bereich RR-Becken waren anwesend und schilderten ihre Bedenken. Die Beispielpläne 5, 6 der PG nehmen darauf beispielhaft Bezug, da es weitere ähnliche Fälle gibt. Auslöser der Bedenken war ein Zwischenstand Plankontor der "unglücklich" herausgegeben wurde. Dort sind neue **Bauteppiche** z.T. näher an die Grenzen gerückt und **kollidieren nun z.T. mit Überwegungsrechten und „nachbarschaftlichem Abstand“**. Sofern neue Bauteppiche immer innerhalb der alten liegen (s.o.) wäre das Problem gelöst.

- Breite von Einzelbauteppichen  
Der Grundsatz der PG lautete bisher: Niemand soll weniger haben als vorher. Das gilt auch für die Bauteppichfläche alt-neu. Insofern wird sich die PG dafür einsetzen, dass zumindest dieser Grundsatz eingehalten wird. Deshalb kann für Besitzer von relativ großen Einzelbauteppichen (z.B. 20x30) auf großen Einzelgrundstücken nicht eine neue Regelgröße von (12x40) gelten, sondern eine entsprechend breitere. Für einen Doppelregelbauteppich gilt: aus 30x30= 900qm wird 26x40=1024qm, Steigerung der Fläche um 15%. Ob das auch auf sehr große Einzelbauteppiche angewendet werden soll wird letztlich nicht ausdiskutiert.
- Diesbezüglich wird ein Schreiben eines Anliegers von der PG an plankontor weitergegeben, gekennzeichnet als Antrag/Wunsch eines Anliegers, nicht als Antrag/Wunsch der PG.  
(Anmerkung Lebèus): Nach Sitzung am 27.01.2018 fand Gespräch zwischen Anlieger und Lebèus statt, mit diversen Erläuterungen und Rechenbeispielen. Dies wird in einer Extra-Mail festgehalten, die allen im Verteiler zugehen wird.

### 3. Protokoll • Besprechung vom 28.11.2017

Aus 3.3

Am 24.10.2017 wurden der Gemeinde und der PG Dorfbentwicklung von Frau Lüders (plankontor städtebau) Ihre Entwürfe zu den Baufenstern zugemailt. Die PG sah bei vielen Grundstücken Diskussionsbedarf und erarbeitete einen Plan, in dem Übereinstimmungen und Abweichungen zwischen plankontor und PG festgehalten sind. Am 02.11.2017 wurde dieser Plan an plankontor und Gemeinde gemailt, mit Bitte um klärendes Abstimmungsgespräch, welches mit heutigem Termin stattfand.

### 2. Protokoll • Sitzung vom 06.09.2017

Aus 1.1

Die Bauteppichvorschläge gemäß unserer eigenen Ideen, eingeflossen in die Städtebauliche Untersuchung, finden prinzipiell weitgehend Zustimmung.

Anregungen und Anmerkungen:

- Sollten/können die Bauteppiche nicht besser noch länger bis auf die Grenze des B-Planes verlängert werden? Damit die Hinterbebauung mit mehr Abstand zum Vorderhaus erfolgen kann und der kompakte Eindruck vermieden wird. (Negativeindruck der vorh. engen Vierlinge)
- Gleichzeitig soll aber definitiv ausgeschlossen werden, dass mehr als 2 Häuser hintereinander gebaut werden können. Text. Festsetzung? MGG?
- Einzelne Teilnehmer bezweifeln, dass die (grünen) Abstandsflächen zwischen den Bauteppichen die gewünschte Verbindung zur Landschaft herstellen (dichte Bepflanzung) und plädieren für die vorh. Bauteppichbreite.
- Vor- und Nachteile werden diskutiert.

### 1. Protokoll • Besprechung vom 02.08.2017

- Baufenster für zwei Häuser nebeneinander 24x40 m. Gemäß Städtebaulicher Untersuchung 26x40 m. Letzteres erscheint an Hand der Beispiele sinnvoll.
- Baufenster für 1 Haus 10x40 m. Nach Diskussion erscheint 12x40m sinnvoller, schmale Baufenster also so gestalten, dass 1 Nebengebäude noch daneben passt.
- Seitlicher Abstand zwischen den Baufenstern möglichst mind. 12 m, ggf. 10 m, s.o. verbreiterte Baufenster.

Diese reine Form kann nur auf den wenigen unbebauten Grundstücken angewendet werden. Im Bestand (speziell an der Korsorsstraße) ist dies nur ansatzweise umzusetzen. Es sollen folgende Regeln gelten:

- Baufenster im Bestand werden möglichst so geschoben, dass die Bestandshäuser innerhalb der Bauteppiche liegen.
- Keinem Grundstück sollen nur Vorteile, oder nur Nachteile entstehen
- Bei Bestandshäusern mit nur 3 m Grenzabstand keine Teilung in Baufenster, sondern ggf.



<p>Zusammenfassung von Baufenstern Oftmals stehen im Bestand Nebengebäude/Garagen außerhalb der Bauteppiche, so dass die Hintergrundstücke so gar nicht erreicht werden können.</p>	
<p><b>E Thema B-Plan Änderungen • Siedlerweg</b>  <u>4. Protokoll • Besprechung vom 25.01.2018</u>          Im letzten Stand der Bauteppiche ist der Siedlerweg mit bearbeitet.</p> <p><u>3. Protokoll • Besprechung vom 28.11.2017</u>          Aus 1.3          Das Thema wird am Rande gestreift. Den Teilnehmern ist klar, dass es hier nicht um Kolonatsstrukturen oder Blicke in die Landschaft geht, sondern um Gleichbehandlung innerhalb des B-Planbereiches.</p> <p><u>2. Protokoll • Sitzung vom 06.09.2017</u>          Aus 1.3          Die Westseite des Siedlerweges ggf. mit in Änderungen einzubeziehen wird positiv zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>1. Protokoll • Besprechung vom 02.08.2017</u>          Aus 1.3:          Gemäß letztem Stand der Städtebaulichen Untersuchung bleibt der Siedlerweg hinsichtlich der Bauteppiche unverändert. Es wird diskutiert, ob auch hier längere Baufenster sinnvoll wären. Argument wäre hier nicht der Blick in die Landschaft oder Kolonatsstrukturen, sondern die zur Zeit und z.T. sehr kleinen Baufenster und die Gleichbehandlung mit den anderen B-Planbereichen. Wäre zu entscheiden!</p>	<p>Alle Beteiligten          Plankontor          Gemeinde          PG / OV</p>
<p><b>F Thema B-Plan Änderungen • Am Querkanal</b>  <u>5. Protokoll • Besprechung vom 08.03.2018</u>          Auf eine entsprechende Frage des OV stellt Frau Lüders in Mail klar: Stand ist es, „...diesen Bereich nicht (...) zu überplanen und aus dem Änderungsverfahren zu nehmen, damit bliebe es bei allen alten Festsetzungen.“</p> <p><u>2. Protokoll • Sitzung vom 06.09.2017</u>          Aus 1.4          Den Bereich Am Querkanal <u>nicht</u> in die Überplanung einzubeziehen wird weitgehend positiv zur Kenntnis genommen. 2 anwesende Anlieger würden auch hier gerne etwas verändert sehen.</p> <p><u>1. Protokoll • Besprechung vom 02.08.2017</u>          Aus 1.4:          Gemäß letztem Stand der Städtebaulichen Untersuchung bleibt die Straße Am Querkanal hinsichtlich der Bauteppiche unverändert. Da es hier nicht um den Blick in die hintere Landschaft geht und auch die Bauteppiche eher groß sind, wird einvernehmlich festgehalten, dass dieser Bereich auch zur Wahrung des vorhandenen Charakters unverändert bleiben soll.</p>	<p>Alle Beteiligten          Plankontor          Gemeinde          PG / OV</p>
<p><b>G Thema B-Plan Änderungen • Steht der OV hinter den geplanten Änderungen</b>  <u>2. Protokoll • Sitzung vom 06.09.2017</u>          Aus 2.1          Den 17 interessierten Mitgliedern und Teilnehmern werden die Bedenken und Fragen von Frau Lüders zum „Weitermachen“ erläutert. Dazu wird die Präsentation vom 05.04.2016 (Ergebnisse der städtebaulichen Voruntersuchung) noch einmal im Detail vorgestellt und durchgesprochen.</p> <p>Aus 1.2          Es wird auf die Fragestellung hingewiesen: Stehen wir grundsätzlich hinter der Überarbeitungsidee der B-Pläne, oder sehen wir mehr Nachteile, als Vorteile und würden daher einen Stopp bevorzugen? Es wird erläutert, dass jeder Bürger weiterhin im Planungsprozess (bei der Bürgerbeteiligung und Auslegung der B-Pläne) seine Bedenken und Anregungen vorbringen kann, die dann abgewogen werden und ggf. noch berücksichtigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird abgestimmt:              Die Teilnehmer <u>sind einstimmig für die Fortsetzung der Planung</u> auf Grundlage der städtebaulichen Voruntersuchung</li> </ul> <p>Zum Thema Bürgerversammlung:          Am 05.04.2016 fand eine öffentliche Bürgerversammlung statt. Dort wurden die Ergebnisse der städtebaulichen Voruntersuchung vorgestellt und fanden eine mehrheitliche, „gefühlte“ Zustimmung, jedoch ohne eine formale Abstimmung. Dies war u.E. auch mit die Basis für den Ratsbeschluss, die Überarbeitung der B-Pläne zu beauftragen. Wenn Bedenken des Planungsbüros oder der Gemeinde hinsichtlich der Fortführung des Verfahrens bestehen, so muss die Initiative zu einer Rückfrage in der Bürgerschaft nun von der Gemeinde ausgehen!</p> <p><u>1. Protokoll • Besprechung vom 02.08.2017</u></p>	<p>Alle Beteiligten</p> <p>Plankontor          Gemeinde          PG / OV</p>



<p>Aus 1.2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Insbesondere durch die vielen Bestandsnebengebäude außerhalb jetziger- und erst Recht künftiger Bauteppiche (die ja alle unter Bestandsschutz stehen) stellt Frau Lüders die Frage nach der Sinnhaftigkeit der geplanten Änderungen, da diese nur mit einem sehr „langen Atem“ umsetzbar sein werden und der Aufwand durch die Einzelfallprüfung fast jeden Grundstückes sehr hoch ist. Die Dorfbevölkerung sollte rechtzeitig informiert werden, ob sie dies mehrheitlich trotz der Schwierigkeiten weiterverfolgen will.</li> </ul> <p>Die Projektgruppe wird nochmals kurzfristig auf die Probleme, Chancen, realen Auswirkungen durch die geplante B-Planänderung hingewiesen. Das gilt auch für die textlichen Festsetzungen. Nur wenn die Projektgruppe dahinter steht, ist es sinnvoll, weiter zu machen</p>	
<p><b>H</b> <b>Thema B-Plan-Änderungen • Eckgrundstück – Sportplatz - Büsselmann</b>  <u>3. Protokoll • Besprechung vom 28.11.2017</u>  Aus 1.6  Einvernehmlich wird festgehalten: Das Lärmschutzgutachten soll feststellen, wie weit dieses Gebiet gefasst werden muss, damit durch eine Umwidmung (z.B. zu einem Mischgebiet) der Sportbetrieb möglichst ohne Einschränkungen rechtssicher gewährleistet werden kann. Die Abgrenzung kann sich also noch ändern. Der OV weist auf die inhaltlichen Ziele einer Umwidmung hin:  Durch entsprechende Änderungen, wie Mischgebietsausweisung, Bauteppichgestaltung, textliche Festsetzungen, sollen Entwicklungsoptionen ermöglicht werden: Hierzu werden vom OV die Konzeptpläne zu einem Dorfplatz (Multifunktionsplatz) vorgestellt.  Plan 3 Vorentwurf gesamt  Plan 4 Darstellung Festplatz  Plan 5 Darstellung Parken  Demnach würde etwa die Hälfte des Eckgrundstücks als befestigter Multifunktionsplatz benötigt. Ein kleiner Teil als mögliche bauliche Erweiterung der jetzigen Gymnastikhalle zu einem „Raum für Alle“ mit Anbindung zum nördl. Platz. Die restliche, östl., knappe Hälfte des Grundstücks ist als „strategische Reserve“ auch für Baulichkeiten“ angedacht.  <u>Das Ziel der Umwidmung ist also:</u> (jeweils gemäß der in den Plänen dargestellten Maße und Inhalte)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung des Sportvereins, samt Sportfreiflächen an diesem Standort</li> <li>• Bauliche Sanierungs-, Ergänzungs- und Neubaumöglichkeiten der Sportstätten</li> <li>• Anlagemöglichkeit eines Multifunktionsplatzes.</li> <li>• Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen für die Dorfgemeinschaft</li> <li>• Planungsbeschleunigung, da unabhängig vom Fortgang der sonstigen geplanten B-Plan34-Änderungen</li> <li>• Prinzipielle Bebaubarkeit mind. im dargestellten Maß mit allen in Plan 3 beschriebenen Inhalten</li> </ul> <p><u>2. Protokoll • Sitzung vom 06.09.2017</u>  Aus 1.6  Wird positiv zur Kenntnis genommen, wenn es der Sicherung des Sportplatzes dient.</p> <p><u>1. Protokoll • Besprechung vom 02.08.2017</u>  Aus 1.6:  Nach Informationen von Frau Lüders, wird die Verwaltung vorschlagen, diesen Bereich aus dem B-Plan 34 herauszunehmen und eine gesonderte Planung einzuleiten, zum einen um die Lärmsituation zu klären, für das Eckgrundstück Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen bzw. zu schaffen und um Büsselmann auch städtebaulich sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.</p>	<p>Alle Beteiligten  Plankontor  Gemeinde  PG / OV</p>
<p><b>I</b> <b>Thema B-Plan-Änderungen • Sportplatz • Lärmschutz</b>  <u>5. Protokoll • Besprechung vom 08.03.2018</u>  Nach der Sitzung benachrichtigt und ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Büro Gesing &amp; Wenker hat Kontakt mit Sportverein, Hartmut Lübbers, aufgenommen, der seinerseits ja für Lärmschutz bei der Stadt OL zuständig ist. Schwierige Definitionen sind: Kann der Bonus für Altanlagen angewendet werden, wenn parallel ein neuer Parkplatz für Sport gebaut werden soll (Eckgrundstück). Welche Werte sind für Faustball anzusetzen, es gibt keinen offiziellen Ansatz, ggf. wie Volleyball?</li> <li>• Wie ist die Mietwohnung über dem Jugendheim zu bewerten zu schützen? Das wurde bisher gar nicht so richtig bedacht !?</li> <li>• Wir, d.h. Sportverein und OV, sollten dringend darauf hin wirken, dass es nach einer ersten Vorbemessung des Büros ein Gespräch zwischen Gemeinde, plankontor städtebau (wegen der B-Planmäßigen Umwidmung) und Lärmschutzbüro gibt, wo mögliche Lösungen zum Erhalt des Sportgeländes in seiner jetzigen Nutzung erörtert werden, bevor ein endgültiges Gutachten geschrieben wird.</li> </ul>	<p>Alle Beteiligten  Bauamt</p> <p>OV  Sportverein</p> <p>Gemeinde  Büro G&amp;W  Plankontor  Sportverein  OV</p>



### Ergänzung 13.12.2017

Die Gemeinde hat Lärmschutzgutachten beauftragt an Büro Gesing & Wenker

### 3. Protokoll • Besprechung vom 28.11.2017

Aus 2.4

Die Gemeinde sagt zu ein Lärmschutzgutachten so schnell wie möglich zu beauftragen.

Aus 1.6

Einvernehmlich wird festgehalten: Das Lärmschutzgutachten soll feststellen, wie weit dieses Gebiet gefasst werden muss, damit durch eine Umwidmung (z.B. zu einem Mischgebiet) der Sportbetrieb möglichst ohne Einschränkungen rechtssicher gewährleistet werden kann.

### 2. Protokoll • Sitzung vom 06.09.2017

Aus 2.4

(Nach der Besprechung ergänzt): Ist ein Lärmschutzgutachten bereits von Gemeinde beauftragt? U.E. sollte die Gemeinde, oder das beauftragte Büro, mit dem Sportverein Kontakt aufnehmen. Wie soll Faustball lärmtechnisch-rechnerisch bewertet werden? Oder nur über reale Messungen? Es gibt eine überschlägige Vorbemessung eines Lärmschutzplaners (wohnhaft in Moslesfehn).

**J**

## **Thema Eckgrundstück • Multifunktionsplatz / Parkplätze**

### 4. Protokoll • Besprechung vom 25.01.2018

Es wird der Vorentwurf Plan 1613-3 gezeigt, der den Mitgliedern bereits bekannt ist und kurz erläutert. Die befestigte Gesamtfläche beträgt ca. 1.370 qm. Baukosten (ohne Baunebenkosten) brutto ca. 113.000 €, demnach ca. 70 €/qm. Dies ist aus meiner Architektenerfahrung ein relativ günstiger Preis. Zur Zeit haben wir auch sehr große Baupreissteigerungen am Markt. In diesen Kosten sind enthalten: 40 cm Bodenaustausch, Planum mit Geogitter, 15 cm Tragschicht, Betonpflaster für Fahrbahn, Platz und Wegeflächen, Rasengitterplatten für die Stellplätze, offene Rinnenentwässerung in Rasenmulde am Graben, 2 Mastleuchten, 1 Versorgungspoller Strom+Wasser, 3 neue Sitzbänke und Tisch am Plätzchen, zurückhaltende Bepflanzung.

- Untergrund: Die Variante wäre ein Auskoffern des anstehenden Moores (1,80m?) mit Sandauffüllung. Hierzu möchte Denis etwas in Erfahrung bringen
- Es wird entschieden, dass auf dieser Basis das Gespräch mit Gemeinde gesucht wird um weiteres Vorgehen festzulegen.
  - Wie steht die Gemeinde überhaupt dazu?
  - Wie kann das finanziert werden?
  - Wie sieht die Gemeinde es technisch (Bodenaustausch, Entwässerung)
  - Wie sieht die Gemeinde es gestalterisch? (Materialwahl)
- Wer geht zur Gemeinde und wann? Wer organisiert Termin?
- Zu welchem Zeitpunkt soll der OV einen offiziellen Antrag stellen?
- Auf Nachfrage wird von Denis der Inhalt der Optionsfläche erläutert. Die Inhalte sind auch im Plan festgehalten.

### 3. Protokoll • Besprechung vom 28.11.2017

Aus 2.5

...(dem Bauamt der Gemeinde) ...werden vom OV die Konzeptpläne zu einem Dorfplatz (Multifunktionsplatz) vorgestellt.

Plan 3 Vorentwurf gesamt

Plan 4 Darstellung Festplatz

Plan 5 Darstellung Parken

Demnach würde etwa die Hälfte des Eckgrundstücks als befestigter Multifunktionsplatz benötigt. Ein kleiner Teil als mögliche bauliche Erweiterung der jetzigen Gymnastikhalle zu einem „Raum für Alle“ mit Anbindung zum nördl. Platz. Die restliche, östl., knappe Hälfte des Grundstücks ist als „strategische Reserve“ auch für Baulichkeiten“ angedacht.

- Es wird ein gemeinsames Protokoll OV und Sportverein vom 12.05.2017 übergeben, in dem die gemeinsamen Entwicklungsziele für die Dorfmitte abgesprochen sind.

Es wird einvernehmlich festgehalten:

- Die Zuständigkeit für den weiteren Planungs- und ggf. Umsetzungsprozess liegt beim Ortsverein, da es sich um einen Multifunktionsplatz handelt, nicht beim Sportverein, auch wenn der ihn hauptsächlich als Parkplatz nutzen wird. Es wird eine enge Abstimmung stattfinden.
- Unabhängig vom weiteren formalen B-Planablauf kann und soll der OV durch die PG Dorfwentwicklung die Planung vorantreiben, Entwurfsplanung, Kostenschätzung, Finanzierungsmöglichkeiten (LEADER etc.)
- Die Grabenverrohrung für Parkplätze wird unabhängig vom Multiplatz gesehen. Eine Grabenverrohrung soll bei der HWA beantragt werden. (Anmerkung nach Besprech.: durch Gemeinde? Begründung? Mit Einbindung OV?) Frau Noske sieht Senkrechtparken knapp hinter der Kurve kritisch, auch wenn es nicht verboten ist. OV weist jedoch auch auf die Vorteile hin, Parkplatzzahl und Minderung der Straßenquerung bei verschiedenen Spielplatznutzungen.

Die Planungen des OV können und sollen auch an die Ratsmitglieder gehen

### 2. Protokoll • Sitzung vom 06.09.2017

Alle Beteiligten

Denis Holters

Bauamt

Holger Lebèus  
Wer noch?



Aus 2.5 Eckgrundstück, Parkplätze

Auf Grundlage der Vereinsbefragung im Dorf von Januar 2017, wurden im Februar 2017 „Planspiele“ durchgeführt, um maßstäblich zu sehen, was an Wünschen geht und was nicht. Das Ergebnis wird nochmal gezeigt. Demnach können in unmittelbarer Nähe zum Sportplatz ca. 75 Parkplätze untergebracht werden. Die Anforderung des Sportvereins lag bei ca. 50 P. Für die 75 P braucht man ca. die Hälfte des Eckgrundstücks und eine Teilverrohrung neben dem Spielplatzeingang, was auch die dortige Sicherheit erhöht (inzwischen finden dort etliche von uns gern gesehene Kindergeburtstage und Feiern auch aus Nachbardörfern statt).

- Die Parkplatzidee / -planung soll zügig weiter bearbeitet und der Gemeinde vorgestellt werden, damit sie den Willen der Ortsbevölkerung kennt. Parkplatz auf Hälfte des Eckgrundstückes ist gleichzeitig Veranstaltungsplatz, also ohne Hochborde usw.
- Ein Antrag auf Umsetzung dieser Parkplatzidee soll kurzfristig mit Plananlage gestellt werden. Möglichst als gemeinsamer Antrag Sport –und Ortsverein, oder sogar aller Vereine.

**K**

## **Thema Parkplätze vor Dorfspielplatz • Grabenverrohrung**

### 5. Protokoll • Besprechung vom 08.03.2018

Dazu hat Denis Holters Kontakt mit den zuständigen Stellen aufgenommen:

- Die HWA (Hunte-Wasser-Acht) ist nur beratend und ausführend tätig. Normal Verrohrung bis max. 8 m Länge unproblematisch. Darüber hinaus macht sie es nur, wenn die anderen Behörden es anordnen.
- Die UNB (untere Naturschutzbehörde) hat keine Bedenken
- Die Wasserbehörde des LK OL räumt nur dann eine Chance ein, wenn die Gemeinde das „Öffentliche Interesse“ erklärt.
- Die Gemeinde hat über das Bauamt 2 Bedenken geäußert:
  - Senkrechtparken an der Straße in der Nähe der Kurve der Korsorsstraße mit Einmündung der Die-Da-Str. wird kritisch gesehen – Einsicht in die Querung.
  - Zusatzkosten für Verwendung von Schwerlastrohren bei Benutzung der Fläche darüber als Parkplatz

Entscheidung der PG: Das Thema wird zurückgestellt aber noch nicht aufgegeben. Ggf. soll es in Zusammenhang mit der Parkplatzplanung Eckgrundstück und einem kenntlichen Übergang zum Eingang Dorfspielplatz wieder aufgegriffen werden. Bis dahin zu klären:

- Rechtlicher Hintergrund des Senkrechtparkens an dieser Stelle?
- Mehrkosten von Schwerlastrohren gegenüber normaler Verrohrung?

### 4. Protokoll • Besprechung vom 25.01.2018

Es werden die Bedenken der Gemeinde (Senkrechtparken in der Nähe der Kurve) vorgetragen, auch wenn es rechtlich nicht verboten ist. Alternative eines Längsparkstreifens schwierig, da dann Beifahrerausstieg zum Graben, Sicherung? Böschungsabstützung mit L-Winkeln? Weniger Plätze, alles sehr aufwändig. Ergebnis:

- Planunterlagen von Lebèus an Adolf Bruns. Er und? Wer kann sich hier noch mit engagieren? Diese Gruppe wird ersten Kontakt zur HWA aufnehmen um zu schauen, ob sie sich das prinzipiell vorstellen können.
- Danach wird entschieden, wie weiter verfahren wird.

### 3. Protokoll • Besprechung vom 28.11.2017

Aus 2.5

Es wird einvernehmlich festgehalten:

- Die Grabenverrohrung für Parkplätze wird unabhängig vom Multiplatz gesehen. Eine Grabenverrohrung soll bei der HWA beantragt werden. (Anmerkung nach Besprech.: durch Gemeinde? Begründung? Mit Einbindung OV?) Frau Noske sieht Senkrechtparken knapp hinter der Kurve kritisch, auch wenn es nicht verboten ist. OV weist jedoch auch auf die Vorteile hin, Parkplatzzahl und Minderung der Straßenquerung bei verschiedenen Spielplatznutzungen.

### 2. Protokoll • Sitzung vom 06.09.2017

Aus 2.5 Eckgrundstück, Parkplätze

Auf Grundlage der Vereinsbefragung im Dorf von Januar 2017, wurden im Februar 2017 „Planspiele“ durchgeführt, um maßstäblich zu sehen, was an Wünschen geht und was nicht. Demnach können in unmittelbarer Nähe zum Sportplatz ca. 75 Parkplätze untergebracht werden. Die Anforderung des Sportvereins lag bei ca. 50 P. Für die 75 P braucht man ca. die Hälfte des Eckgrundstückes und eine Teilverrohrung neben dem Spielplatzeingang, was auch die dortige Sicherheit erhöht (inzwischen finden dort etliche von uns gern gesehene Kindergeburtstage und Feiern auch aus Nachbardörfern statt).

Alle Beteiligten

**L**

## **Förderung von Projekten durch LEADER-Mittel • allgemein**

Alle Beteiligten



#### 4. Protokoll • Besprechung vom 25.01.2018

Von Adolf Bruns wurden Möglichkeiten zur Förderung vieler unserer angedachten Projekte, wie Platz am Querkanal, Multifunktionsplatz auf dem Eckgrundstück durch LEADER-Mittel (EU-Geld) erläutert. Demnach steht Geld zur Verfügung und unsere Projekte wären förderungsgeeignet. Es gilt:

- LEADER-Förderung: 50% der Gesamtkosten, bestehend aus Baukosten + Baunebenkosten. Diese 50% müssen mind. 5.000€ netto sein  
Dies gilt nur bei öffentl. Antragstellern, also z.B. Gemeinde. Sollte der OV Antragsteller sein (was auch geht) so gilt LEADER-Förderung max. 40%, Mindestförderung 2.500 €
- Co Finanzierung: 50% durch einen öffentlichen Träger, z.B. Gemeinde.  
Wenn Gemeinde, dann gilt: 50% Leader, 50% Gemeinde, mind. jedoch 25% der Leaderförderung, also mind. 12,5% der Gesamtsumme muss eine öffentliche Co-Finanzierung sein.  
Wenn OV, dann gilt: 40% Leader, mind. jedoch 25% der Leaderförderung = 10% öffentliche Co-Finanzierung.
- Private und öffentliche sind zur Antragstellung berechtigt.
- Die letzten 25% können auch Mittel eines Vereins, Eigenleistung usw. sein  
Eigenleistungen werden vom Regionalmanager LEADER „kritisch gesehen“.
- Die Projektkosten richten sich nach der Kostenschätzung zu einem Vorentwurf, bzw. nach einer Kostenberechnung zu einem Entwurf, wenn es eine Firma am Markt bauen würde.  
Bei Gemeinde gilt: Projektkosten = Ausschreibungsergebnis (ab einer gewissen Größenordnung).  
Bei OV gilt: Es müssen mind. 3 Angebote eingeholt werden. Auf Grund der Angebote (wirtschaftlichstes Angebot) ergeben sich die Projektkosten
- Je nach Größenordnung müssen auch Regularien eingehalten werden, z.B. wie ausgeschrieben wird, wieviel Vergleichsangebote eingeholt werden müssen u.ä.  
Vor Ausschreibung oder Angebotseinholung müssen alle Unterlagen beim Regionalmanager LEADER zur Prüfung vorgelegt werden.
- Mit Entwurf und Kostenberechnung müssen dann Vertreter der Gemeinde und von uns das Projekt bei der entsprechenden Stelle beim LK-OL vorstellen. Dort wird dann über die Förderung entschieden.  
Über die Förderung entscheidet die LAG (Lokale Aktionsgruppe) nach Vorlage und Vorstellung von Entwurf und Kostenschätzung
- Allgemein zu Spenden / Honorarspende des Planers:  
Spenden nicht mit Verwendungszweck für das Projekt „Platzgestaltung“ usw., sondern nur in allgemeiner Form an den OV. Sonst wird es von Projektkosten abgesetzt. Bei allgemeiner Spende sind es dann Eigenmittel des OV!

## **M** **Querkanal • Entschlammung**

### 5. Protokoll • Besprechung vom 08.03.2018

Denis Holters und Adolf Bruns haben Kontakt mit UNB und HWA mit folgendem Ergebnis aufgenommen:

- UNB stimmt der Maßnahme grundsätzlich zu, bittet zur genauen Absprache jedoch um Ortsbesichtigung mit allen Beteiligten.
- HWA ist bereit auf eigene Kosten und nach Absprache mit der UNB eine Entschlammung auf den ersten 10 m durchzuführen und den Rückschnitt, bzw. das Roden der Rhodos zu übernehmen. Zeitpunkt ab Ende Brut- und Setzzeit 15.Juli 2018
- Das wird als erster Schritt durch PG gut geheißen. Es soll aber weiter Druck gemacht werden, damit der Querkanal als Ganzes erhalten bleibt und nicht verlandet - Erhaltung und Aufwertung des Natur- und Kulturdenkmals!

### 4. Protokoll • Besprechung vom 25.01.2018

Gemäß Mail Bauamt, Herr Speckmann mit Herrn Buschan HWA „...kann sich die HWA vieles vorstellen...die Schwelle sei... die untere Naturschutzbehörde (UNB) des LK-OL...“ Er bittet darum, dass die PG das Gespräch mit der UNB sucht.

- Denis Holters will den Kontakt zur UNB aufnehmen, das Projekt vorstellen und vor allem für die Notwendigkeit eintreten, dass das Natur- / Kulturdenkmal erhalten bleibt, statt zu verlanden. Nur so bekommt auch unsere Maßnahme Platz am Querkanal einen tieferen Sinn.
- Wenn die HWA die Zustimmung durch die UNB bekommt, so soll sie am besten auch die Rhodos /Blicksperre wegnehmen

### 3. Protokoll • Besprechung vom 28.11.2017

Aus 2.6

Der Gemeinde wird von Gespräch Adolf Bruns mit Herrn Buschan HWA berichtet, mit angeblichen Problemen zwischen Gemeinde und HWA. Gemeinde wird deshalb ein Schreiben für die HWA verfassen, aus dem hervorgeht, dass die Gemeinde sehr an einer Entschlammung und damit auch am Erhalt des Kulturdenkmals gelegen ist. Dieses Schreiben liegt inzwischen vor.

Alle Beteiligten



Gemeinde, HWA und OV sollten hier am Ball bleiben und die Initiative ergreifen

2. Protokoll • Sitzung vom 06.09.2017

Aus 2.6

...Herr Lebèus berichtet von seiner Anfrage bei Herrn Speckmann, ob es nicht sinnvoll sei vor dem Ausbau den Querkanal mal wieder auszubaggern. Auszug aus Herrn Speckmanns Antwort: "... Darüber hinaus plant die HWA keine weiteren Maßnahmen, ausdrücklich auch nicht eine Aufreinigung des Querkanales. Dieser hat, so die Mitarbeiter der HWA, für die Aufgaben des Verbandes „keinerlei Bedeutung“. Insofern können wir hier leider auch mit keiner Unterstützung durch die HWA rechnen...".

- Wenn der Kanal nicht völlig verlanden soll, wäre die Idee über den Status als Naturdenkmal (Kulturdenkmal?) so etwas hinzubekommen
- Das Ganze auch im Zusammenhang mit dem Platz am Querkanal
- Adolf Bruns will versuchen über persönlichen Kontakt zu HWA etwas zu erreichen.

Ansprache Oldenburgische Landschaft? Querkanal als erster Torfabbaukanal hier von großer historischer Bedeutung

**N Platz am Querkanal**

5. Protokoll • Besprechung vom 08.03.2018

Adolf Bruns und Holger Lebèus werden Kontakt mit N. Hahmann (Leader-Stelle) aufnehmen zur Klärung des grundsätzlichen Vorgehens und danach mit der Gemeinde. Ziel ist es, die Gemeinde als Projektträger mit ins Boot zu holen, da es dann auch mehr Zuschüsse gibt.

- Die Beantragung der Leadermittel, Vorbereitung der Ausschreibung, Pläne usw. sollten zügig passieren, damit die Maßnahme direkt nach dem Entschlammern (zweite Julihälfte) und nach den Sommerferien beginnen kann.

4. Protokoll • Besprechung vom 25.01.2018

Zur Planung wird eine konkrete Kostenschätzung gezeigt. Sie schließt mit Gesamtkosten (Baukosten + Baunebenkosten / Planungskosten) brutto rd. 50.000 €. Darin sind enthalten: Abriss Geländer, Rodung der Sträucher, Entsorgen, Gepflasterter Übergang über die Die-Da-Str. (auch als Bremse), Entwässerung und bauliche Anpassung des nördl. Straßenrandes, Neue Holzgeländer auf Fundamentierung aus durchlaufenden H-Trägern (ähnlich Eingang Dorfspielplatz), 3 neue Platzleuchten die zur neuen Atmosphäre passen. Ein vielgestaltiges, einladendes Aufenthaltspodest, Initialpflanzung am Querkanalufer mit passenden Sumpfstauden, Nebenarbeiten wie Schilder versetzen usw.

Ein möglicher Aufteilungsplan wird positiv zur Kenntnis genommen.

Leader 50%, Gemeindeanteil 25%, OV mit Eigenleistung + Eigenmitteln + hälftiger Honorarspende 25%.

- Auf dieser Basis Kontakt zur Gemeinde als Projektträger aufnehmen.
- Durchsprechen, Klären, was wie kommen soll, ggf. Änderungen einarbeiten
- Mit dem Resultat Termin bei Leader-Stelle machen und gemeinsam mit Gemeinde dort vorstellen.
- Der OV-Vorsitzende könnte sich vorstellen, die genannten Geldmittel beizusteuern. OV-Versammlung abstimmen?
- Der OV-Vorsitzende sieht bei der Umsetzung zuerst Querkanal, erst danach Eckgrundstück.

3. Protokoll • Besprechung vom 28.11.2017

Aus 2.7

- Die Planung wird von Gemeinde grundsätzlich positiv gesehen. Frau Noske fordert die PG auf sogar noch „freier“ zu planen und ggf. auch ein Versetzen des Buswartehäuschens in Erwägung zu ziehen (Blick auf Querkanal) oder auch – einer alten Ideenskizze folgend – ein Fehnbrückenelement zu integrieren um dem Platz einen noch eigenere Charakter zu geben (hier stand früher tatsächlich die Fehnbrücke). Die PG wird das diskutieren
- Zur Finanzierung wird von der positiven Vorbesprechung Adolf Bruns mit Herrn Eilers berichtet (LEADER-Mittel)

Laut Gemeinde sind auch die Planungskosten förderfähig und Eigenleistungen können bei der Kofinanzierung angerechnet werden.

PG wird nun weiter konkret planen und eine entsprechende Kostenschätzung erstellen. Danach müssen zügig die Fördermittel in Kooperation mit der Gemeinde beantragt werden.

2. Protokoll • Sitzung vom 06.09.2017

Aus 2.7

Die alte Planung wird nochmal gezeigt und findet Zustimmung. Zu den geplanten neuen Geländern in „Fehntypischer“ Form werden erste Zeichnungen gezeigt. Was könnte selber gemacht werden? was müsste vergeben werden? Weiteres Vorgehen:

- Der Ortsverein versucht einvernehmlich die Entfernung der blickstörenden Rhododendren zu erreichen. Diese wurden einst von Privat gepflanzt.
- PG Dorfw. stellt eine unverbindl. Preisanfrage zu den angedachten Geländern, damit alle Wissen um welche Größenordnung es geht.

Alle Beteiligten

Adolf Bruns  
Holger Lebèus



- OV / PG stellt die Planung / Kosten / Eigenleistungen der Gemeinde vor. Wer müsste alles Beteiligt werden? Gemeinde, HWA? Sonstige?
- Wie können die Kosten aufgebracht werden? OV-Mittel, Spenden, Eigenleistung, Antrag-Gemeindezuschuss, Antrag Oldenburgische Landschaft, Antrag-weitere, LzO, EWE?

**O Zukunft Sportverein, Sporthalle, Sanierung etc.**

3. Protokoll • Besprechung vom 28.11.2017

Aus 2.3

Der Sportverein sollte seine inhaltlichen und baulichen Ziele weiter konkretisieren. Das Thema wurde nur am Rande gestreift.

2. Protokoll • Sitzung vom 06.09.2017

Aus 2.3

Der Vorsitzende Jürgen Ebeler war leider verhindert. Vielleicht kann seine Information über das Gespräch bei der Gemeinde bei nächster Gelegenheit nachgeholt werden?

Alle Beteiligten

Sportverein  
Jürgen Ebeler

Empfänger werden gebeten dieses Protokoll zu prüfen. Sollten Ihrer Meinung nach Abweichungen vom tatsächlichen Besprechungsverlauf vorliegen, bitten wir um schriftliche Benachrichtigung innerhalb von 5 Werktagen

freundlich grüßt

Holger Lebèus