

## PROTOKOLL

### 4. Arbeitskreissitzung (ortsbezogene Unterarbeitskreissitzung Edeweicht / Portsloge) zur Dorfentwicklung Dorfregion Edeweicht West, Gemeinde Edeweicht (19.10.2017, 19:00 Uhr, Treffpunkt: „Gasthof am Markt“ in Edeweicht)

#### Teilnehmer:

Frau Budden-Schedemann, Herr Lübeck (Gemeinde Edeweicht)  
Herr Mosebach, Frau große Austing, Frau Werschinin (Planungsbüro Diekmann & Mosebach)

Mitglieder des Arbeitskreises lt. Anwesenheitsliste

Anlage: Projektvorschläge, Präsentation

### Thema der 4. AK-Sitzung: Siedlungs- und Innenentwicklung

- **Begrüßung aller Anwesenden** durch Herrn Mosebach vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach
- **Präsentation durch Frau große Austing mit anschließender Diskussion:** Rückblick auf die vergangenen AK-Sitzungen; Vorstellung der inhaltlichen Aufteilung der 4. AK-Sitzung: Bevölkerungsentwicklung und –prognose in den Ortsteilen, Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung, von den Bürgern erarbeitete Entwicklungsflächen für die einzelnen Ortsteile, Ergebnisse des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für einzelne Ortsteile, Potentiale in bestehenden Bebauungsplänen, Siedlungsgestaltung. Folgenden Anregungen, Ergänzungen, etc. wurden eingebracht:
  - Es wird angemerkt, dass die in Edeweicht-Süd als „Potentialfläche in Baugebieten“ ausgewiesene Fläche („Deyehof“ / „Vor dem Brannen“) durch die Immissionen des südlich liegenden Industriegebietes stark belastet seien. Herr Mosebach führt an, dass es sich einerseits um Ergebnisse des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes handelt. Darüber hinaus liegen die Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 89. Entsprechende Baurechte seien somit bereits vorhanden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das einige hundert Meter entfernt liegende Industriegebiet berücksichtigt.
  - Aus der Runde wird eingeworfen, dass die in Portsloge im Städtebaulichen Konzept dargestellte Fläche für Siedlungserweiterung (zwischen „Viehdamm“ und „Vor den Wiesen“) bereits bebaut sei. Von Seiten der Gemeinde wird erläuternd zugefügt, dass dieser Bereich straßenseitig z.T. einzeilig bebaut ist. Das Konzept schlägt eine gewisse Bautiefe zur Landesstraße vor, die auch eine rückwärtige Bebauung ermöglichen könnte.
  - Es wird angeführt, dass im Zusammenhang mit dem Mietwohnungsbau und Mehrfamiliengrundstücken die Gemeinde Richtlinien aufstellen müsse. Es müsse darauf geachtet werden, dass Mehrfamiliengrundstücke nicht an Bauträger, die auf den erworbenen Grundstücken teure Eigentumswohnungen statt bezahlbaren Mietwohnungen errichten, verkauft werden sollen. Herr Mosebach erläutert, dass die Gemeinde für den Erwerb der Mehrfamilienhäuser Bindungen formulieren könnten. Des Weiteren wird von einem Arbeitskreismitglied eingeworfen, dass bei dem Bau von Mehrfamilienhäusern auf eine ansprechende Architektur, die sich in die Umgebung einpassen müsse, geachtet werden soll.

- Im Zusammenhang mit der Überprüfung der vorhandenen Bebauungspläne erläutert Frau große Austing, dass die in Bebauungsplänen festgesetzten Spielplätze, die heute nicht mehr genutzt werden, eventuell in Wohnbaugrundstücke umgewandelt werden könnten. Hierauf wird von zwei Arbeitskreismitgliedern eingeworfen, dass durch die wegfallenden Kinderspielplätze der Grünanteil in bestehenden Baugebieten verringert wird. Herr Mosebach merkt an, dass die Verdichtung der Baugebiete, die durch Bebauungsplanänderungen vorbereitet werden, kompensiert werden müssen.
- Es wird von einem Arbeitskreismitglied vorgebracht, dass die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde nicht zwingend wachsen muss. Im Arbeitskreis wird darüber diskutiert, dass die Bevölkerungsprognose eine positive Entwicklung für Edeweicht feststellt. Es müsse jedoch darauf geachtet werden, dass die Gemeinde nicht zu schnell wächst und die notwendigen Strukturen, wie Versorgung und ÖPNV, mitwachsen. Darüber hinaus wird angeführt, dass die junge Bevölkerung in Edeweicht gehalten werden müsse. Unter anderem ergebe sich daraus die Notwendigkeit bezahlbaren Wohnraum und einen ausreichend ausgebauten ÖPNV zu schaffen. Ein Arbeitskreismitglied merkt an, dass der Bürgerbus große Gemeindegebiete abdeckt, jedoch kaum genutzt wird.
- Es wird angemerkt, dass bei der Neubebauung auf die architektonische Qualität geachtet werden muss. Herr Mosebach erwähnt, dass durch örtliche Bauvorschriften in Bebauungsplänen die Gestaltung der Quartiere gelenkt werden kann. Aus der Runde wird eingeworfen, dass durch örtliche Bauvorschriften Wohnquartiere auch zu eintönig werden können. Herr Mosebach erklärt, dass im Rahmen der Dorferneuerung der Charakter der norddeutschen Dörfer erhalten werden soll.
- Vom Arbeitskreis werden folgende Richtlinien für die Siedlungsentwicklung formuliert:
  - In Edeweicht und Portsloge soll eine **maßvolle positive Siedlungsentwicklung** angestrebt werden.
  - Es soll ein ausreichendes Angebot an **bezahlbaren (Miet-)Wohnraum** entstehen.
  - Im Zusammenhang mit der Innenentwicklung soll u.a. die **Innenverdichtung** angestrebt werden. Dabei ist ein **schonender Umgang mit Freiflächen** notwendig, um die Qualität dieser Gebiete zu erhalten. Die Grünstrukturen sollen je nach Bedarf qualifiziert werden (z.B. attraktive Spielplatzgestaltung).
  - Die **Siedlungsdichte** in bestehenden und neuen Baugebieten soll verträglich und **umgebungsbezogen** angepasst werden (z.B. Mehrfamilienhäuser an Sammelstraßen, größere Grundstücke im Übergang zur offenen Landschaft).
  - Die **Gestaltung der Neubaugebiete** soll gesteuert werden. Ziel ist es, dass Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu verbessern. Durch einen Gestaltungsrahmen sollen die bauliche Qualität und ein **verträgliches Ortsbild** (z.B. maßvolle Trauf- und Firsthöhen) gesichert werden.
- **Verabschiedung aller Anwesenden** durch Herrn Mosebach
- **Ausblick:** Die 5. **ortsbezogene Arbeitskreissitzung Edeweicht/Portsloge** findet am Mittwoch **06.12.2017 um 19.00 Uhr** statt. Hierin wird das Thema **Siedlungsgestaltung und Öffentlicher Raum** behandelt.

## PROTOKOLL

### 4. Arbeitskreissitzung (ortsbezogene Unterarbeitskreissitzung Oster-, Westerscheps und Wittenberge) zur Dorfentwicklung Dorfregion Edeweicht West, Gemeinde Edeweicht (25.10.2017, 19:00 Uhr, Treffpunkt: „Schepser Hus für Dörp un Lü“ in Osterscheps)

#### Teilnehmer:

Frau Budden-Schedemann, Herr Knorr (Gemeinde Edeweicht)  
Herr Mosebach, Frau große Austing, Frau Werschinin (Planungsbüro Diekmann & Mosebach)

Mitglieder des Arbeitskreises lt. Anwesenheitsliste

Anlage: Projektvorschläge, Präsentation

#### Thema der 4. AK-Sitzung: Siedlungs- und Innenentwicklung

- **Begrüßung aller Anwesenden** durch das Arbeitskreisvorstandsmitglied Herrn Lüttmann
- **Begrüßung aller Anwesenden** durch Herrn Mosebach vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach
- **Präsentation durch Frau große Austing mit anschließender Diskussion:** Kurze Vorstellung der Ziele der Dorferneuerung; Rückblick auf die vergangenen AK-Sitzungen; Vorstellung der inhaltlichen Aufteilung der 4. AK-Sitzung: Bevölkerungsentwicklung und –prognose in den Ortsteilen, Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung, von den Bürgern erarbeitete Entwicklungsflächen für die einzelnen Ortsteile, Ergebnisse des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für einzelne Ortsteile, Potentiale in bestehenden Bebauungsplänen. Folgenden Anregungen, Ergänzungen, etc. wurden eingebracht:
  - Es wird angemerkt, dass die für Wittenberge dargestellten Baupotentiale in Satzungen zum Großteil schon bebaut sind.
  - Herr Mosebach führt an, dass die für Wittenberge von den Bürgern erarbeitete Entwicklungsflächen sich auf privaten Flächen befinden und somit die Realisierungswahrscheinlichkeit eingeschränkt sei. So können mehr potentielle Flächen ausgewiesen werden, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.
  - Aus der Runde wird eingeworfen, dass auf der Fläche „B“ in der gemeinsamen Darstellung der vom Arbeitskreis ausgewählten und die im städtebaulichen Konzept formulierten Entwicklungsflächen die Bebauung bereits in der Umsetzung ist. Die Fläche „C“ ist bebaut. Es wird angemerkt, dass auf der Fläche „F“ mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen ist, da diese im Einwirkungsbereich der Kortemoorstraße (Kreisstraße) liegt.
  - Die von den Bürgern erarbeiteten Entwicklungsflächen priorisieren die Fläche 1 an der Osterschepser Straße. Hierfür werden folgende negative und positive Aspekte dafür vorgebracht:
    - Es wird die Nähe zur Schule angeführt.
    - Des Weiteren befindet sich auf dem Lindendamm eine Fußgängerampel, die im Rahmen der Bebauung der mit 1 priorisierten Fläche über einen Fuß- und Radweg mit der Schule verbunden werden könnte. So könnten mehr Schüler mit dem Fahrrad zur Schule kommen, statt von den Eltern mit dem Auto gebracht werden zu müssen.

- Es wird angemerkt, dass die Parksituation vor der Schule als kritisch zu betrachten sei. Weder der Landwirt noch ggf. ein Krankenwagen können die angrenzenden Wege aufgrund der parkenden Autos passieren. Ein Arbeitskreismitglied merkt an, dass die schwierige Verkehrssituation auch ohne eine Bebauung geklärt werden solle. Herr Mosebach verweist darauf, dass die Betrachtung der verkehrlichen Situation der Schule auch im Themenbereich „öffentlicher Raum“ behandelt werden könne.
- Es wird angemerkt, dass sich in dem Gebiet ein Hauptwassergraben, Wald und zahlreiche Wallhecken befinden. Herr Mosebach merkt an, dass im Rahmen der Bauleitplanung diese Belange thematisiert werden müssen. Es müsse evtl. ein Waldabstand und Wallheckenschutzstreifen eingehalten werden. Eine mögliche Verlegung des Grabens müsse mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden.
- Für die Bebauung dieser Fläche spreche auch die Verfügbarkeit einzelner Ländereien. Es wird von einem Arbeitskreismitglied vorgebracht, dass die Nähe zu den landwirtschaftlichen Betrieben Konfliktpotential birgt. Herr Mosebach erläutert den Gebietstyp „Dorfgebiet“, das auf die Belange der Landwirtschaft und des Wohnens eingeht. Herr Mosebach schlägt vor, zum nächsten AK-Termin ein städtebauliches Konzept für die mit 1 priorisierte Fläche zu entwickeln.
- Aus der Runde wird eingeworfen, dass einige Flächen der als 1 priorisierten Fläche nicht zur Verfügung stehen, da diese Flächen in landwirtschaftlicher Nutzung sind und zu den trockensten Flächen des Eigentümers zählen. Zusätzlich stelle diese Fläche die Zuwegung für den landwirtschaftlichen Betrieb dar.
- Für die als 2 priorisierte Fläche wird angemerkt, dass sie sich städtebaulich eignen würde, jedoch stehen diese Flächen der Gemeinde nicht zur Verfügung.
- Vom Arbeitskreis werden folgende Richtlinien für die Siedlungsentwicklung in Oster- und Westerscheps und Wittenberge formuliert:
  - In Oster- und Westerscheps soll eine maßvolle positive Siedlungsentwicklung angestrebt werden.
  - Im Zusammenhang mit der Innenentwicklung soll u.a. eine Nachverdichtung angestrebt werden.
  - Für die zukünftige Siedlungsentwicklung in Osterscheps stehen zwei mögliche Flächen zur Verfügung:
    - Für die als 1 priorisierte Fläche stimmen 13 AK-Mitglieder.
    - Für die als 2 priorisierte Fläche stimmen 6 AK-Mitglieder.
    - Es enthalten sich 10 AK-Mitglieder.
- **Verabschiedung aller Anwesenden** durch Herrn Lüttmann
- **Ausblick:** Die **5. ortsbezogene Arbeitskreissitzung Oster- und Westerscheps sowie Wittenberge** findet am Donnerstag **07.12.2017 um 19.00 Uhr** statt. Hierin wird das Thema **Siedlungsgestaltung** und **Öffentlicher Raum** behandelt.

## PROTOKOLL

### 4. Arbeitskreissitzung (ortsbezogene Unterarbeitskreissitzung Husbäke und Süddorf) zur Dorfentwicklung Dorfregion Edeweicht West, Gemeinde Edeweicht (26.10.2017, 19:00 Uhr, Treffpunkt: Dorfgemeinschaftshaus in Husbäke)

#### Teilnehmer:

Frau Budden-Schedemann, Herr Knorr (Gemeinde Edeweicht)  
Herr Mosebach, Frau große Austing, Frau Werschinin (Planungsbüro Diekmann & Mosebach)

Mitglieder des Arbeitskreises lt. Anwesenheitsliste

Anlage: Projektvorschläge, Präsentation

### Thema der 4. AK-Sitzung: Siedlungs- und Innenentwicklung

- **Begrüßung aller Anwesenden** durch das Arbeitskreisvorstandsmitglied Herrn Kuhlmann
- **Begrüßung aller Anwesenden** durch Herrn Mosebach vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach
- **Präsentation durch Frau große Austing mit anschließender Diskussion:** Kurze Vorstellung der Ziele der Dorferneuerung; Rückblick auf die vergangenen AK-Sitzungen; Vorstellung der inhaltlichen Aufteilung der 4. AK-Sitzung: Bevölkerungsentwicklung und –prognose in den Ortsteilen, Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung, von den Bürgern erarbeitete Entwicklungsflächen für die einzelnen Ortsteile, Ergebnisse des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für einzelne Ortsteile, Potentiale in bestehenden Bebauungsplänen. Folgenden Anregungen, Ergänzungen, etc. wurden eingebracht:
  - Im Zusammenhang mit dem Umgang mit den ländlichen Hofstellen und dem vorgebrachten Beispiel der „Außenwachten“ in der Schweiz wird näher von Herrn Mosebach erläutert, dass das Projekt nicht auf eine Nutzung begrenzt ist. Planungsrechtlich könne es als Vorhabenbezogener Bebauungsplan, in dem die Nachnutzung des Gebäudes sichergestellt wird, umgesetzt werden. Als Beispiel wird von einem Arbeitskreismitglied das alte Krankenhaus / Schwesternwohnheim (Raschke) genannt, welches z.B. zu einer Pflegeeinrichtung umgestaltet werden könnte.
  - Es wird angemerkt, dass die für Süddorf dargestellten Nachverdichtungspotentiale (Kuhlenweg / Ährenweg) zum Großteil schon bebaut sind.
  - Von einem Arbeitskreismitglied wird eingeworfen, dass im Zusammenhang mit der Änderung der Bebauungspläne eine zweigeschossige Bebauung nicht gewünscht ist. Herr Mosebach führt an, dass z.B. durch die Zweigeschossigkeit ein nachträglicher Einbau von Gauben möglich wäre, welche das bestehende Dachgeschoss nutzbarer machen könnten.
  - Es wird vom Arbeitskreis darauf hingewiesen, dass keine großen Mehrfamilienhäuser gewünscht sind, da hier die Integration der Bewohner fehlt. Herr Mosebach erklärt, dass Mehrfamilienhäuser die äußere Form von Doppelhäusern übernehmen können. Hier würden pro Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten entstehen. Dann würde sich das „Mehrfamilienhaus“ in die Umgebung einfügen.
  - Ein Arbeitsmitglied merkt an, dass die Bewohner von Mietwohnungen sich nicht in die Dorfgemeinschaft einfügen. Hierauf wird von einem Arbeitsmitglied erklärt,

dass Mietangebote wichtig seien, da ein entsprechendes Angebot u.a. für junge Leute geschaffen werden sollte. So kann eine generationenübergreifende Gemeinschaft entstehen / fortgeführt werden.

- Es wird vorgebracht, dass durch die Nähe zu Oldenburg viele junge Familien u.a. nach Husbäke ziehen. Aufgrund der ländlichen Lage seien hier die Preise für Wohneigentum geringer als in Edeweicht oder Oldenburg. Dadurch entstehe kein langer Leerstand, auch nicht in Häusern aus den 50er / 60er Jahre. Des Weiteren würden Ortschaften von den wenigen Angeboten an Bauplätzen oder leerstehenden Häusern in Edeweicht profitieren. Es wird hinzugefügt, dass in Süddorf der Generationenwechsel bereits vollzogen wurde und in Husbäke stehe dieser bevor oder wird aktuell durchgeführt.
- Aus der Runde wird eingeworfen, dass eine Bebauung in zweiter Reihe „Am Bahnweg“ in Süddorf wünschenswert wäre. Herr Mosebach erläutert, dass aufgrund des fehlenden Bebauungsplans und der nicht vorhandenen Bebauung in zweiter Reihe die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig sei.
- Es wird darauf hingewiesen, dass es in Süddorf keine Verbindung zwischen dem Stettiner Weg und dem Starenweg gibt. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wäre eine Verbindung zwischen diesen Straßen wünschenswert.
- Ein Arbeitsmitglied führt an, dass die Umsetzung der Bebauung nördlich des Starrenwegs in Süddorf problematisch sei, da diese Fläche gekuhlt wurden.
- Herr Mosebach führt an, dass die von den Bürgern erarbeitete Entwicklungsflächen sich zum Großteil auf privaten Flächen befinden und somit die Realisierungswahrscheinlichkeit eingeschränkt sei. So können mehr potentielle Flächen ausgewiesen werden, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.
- Vom Arbeitskreis werden folgende Richtlinien für die Siedlungsentwicklung in Süddorf formuliert:
  - Im Zuge der Innenentwicklung soll u.a. eine Nachverdichtung angestrebt werden.
  - Im Zusammenhang mit der Änderung von Bebauungsplänen oder der Siedlungsentwicklung soll die Vernetzung des (Fuß- und Rad-) Verkehrs gefördert werden.
- Es wird angemerkt, dass die im städtebaulichen Konzept dargestellte Reservefläche in Husbäke hinter der Turnhalle teilweise der Gemeinde gehört. Herr Knorr erläutert, dass eine Erschließung dieser Flächen mit hohen Erschließungskosten verbunden ist.
- Im Zusammenhang mit der Änderung der bestehenden Bebauungspläne in Husbäke wird auf das Potential im Bebauungsplan Nr. 79 hingewiesen. Eine Erweiterung dieses Bebauungsplanes wäre ebenfalls seitens der Bürger denkbar.
- Es wird vorgebracht, dass die von den Bürgern erarbeiteten Entwicklungsflächen in Husbäke sich als geschlossene örtliche Situation entlang des Bachmannswegs erstrecken. Somit könne eine Ortseingangssituation mit Baumtoren definiert werden.
- **Verabschiedung aller Anwesenden** durch Herrn Kuhlmann

Projektvorschläge - Stand: 26.10.2017

