

Protokoll des AK Wohnen
vom 29.04.2024 in der Zeit von 16:30 – 18:00 Uhr im Rathaus

Teilnehmer: Gabriele Roggenthien, Dirk Orth, Rudi Zingler, Sabine Schütte, Amt 6, SG 60,
SG 51

Abmeldungen: Elke Lorenz

Gäste: Frau große Austing und Herr Meyer vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach

BAL Kläner begrüßt die Anwesenden, insbesondere Frau große Austing und Herrn Meyer vom Planungsbüro Diemann & Mosebach.

Eingangs bedankt sich RF Roggenthien für die im Vorfeld bereitgestellte Synopse.

1. Synopse Gestaltungssatzung Dötlingen

BAL Kläner führt in den Tagesordnungspunkt ein.

Anhand einer Powerpoint-Präsentation (s. Anlage) stellen Frau große Austing und Herr Meyer die Veränderungen dar.

Seitens der Anwesenden werden folgende Fragen gestellt, die sodann beantwortet werden:

Warum wurde von drei auf zwei Gestaltungsbereiche zurückgestuft?	Die alte Satzung war nicht ausreichend begründet. Die Satzung muss gesetzeskonform sein, da sich die Gemeinde sonst angreifbar macht und es zu einem Rechtsstreit kommen kann. Ein Großteil der Gebäude, die sich in dem überplanten Gebiet befinden, müssen den Vorgaben der Satzung entsprechen. Eine Ortsbegehung hat ergeben, dass bereits viele „Ausnahmen“ bestehen. Um die örtlichen Gegebenheiten in Einklang zum Recht zu bringen, reichen zwei Gestaltungsbereiche aus. Insgesamt führt die Reduzierung auf zwei Gestaltungsbereich zu einer Lockerung. Im schützenswerten Ortskern (Kernbereich, Gestaltungsbereich I) sind entsprechend strengere Vorgaben einzuhalten. Verwaltungsseitig wird die Reduzierung auf zwei Gestaltungsbereiche begrüßt, da Anfragen von Bauherren so einfacher/schneller beantwortet werden können.
Genießen vorhandene Gebäude Bestandsschutz?	Ja, es besteht Bestandsschutz. Nur bei Abriss, Neubau und erheblichen Veränderungen sind die Vorgaben der Gestaltungssatzung einzuhalten.

Könnte das Precht-Grundstück noch in Gestaltungsbereich I aufgenommen werden?	Dies ist schwierig, da in diesem Bereich viele Putzbauten vorhanden sind.
---	---

Gravierende Änderungen (siehe Folien 5 - 20 in der Präsentation)

Bebauung am Heideweg (Diekmeyer, Friede, Henning, Kaiser, Sagemann)	Bisher Geltungsbereich II, soll nunmehr in Gestaltungsbereich I
Raschens Kamp	Bisher außerhalb, nun in Gestaltungsbereich II
Dorfring/Ortszentrum (Bereich Dötlinger Hof), beidseitig	Bisher Geltungsbereich II, soll nunmehr in Gestaltungsbereich I
Rittrumer Kirchweg/Zur Loh (Spille, Bötiefür, Müller vom Siel Kate)	Bisher Geltungsbereich III, soll nunmehr in Gestaltungsbereich I
Zum Sande (Herchenröder, Mühle)	Bisher Geltungsbereich III, soll nunmehr in Gestaltungsbereich II
Heideweg – rund um Lopshof	Bisher Geltungsbereich III, soll nunmehr in Gestaltungsbereich I (nördlicher Bereich) bzw. II (Ortsausgang)
Badbergsand, Drosselweg, Fuhrenkamp usw.	Ehemals Gestaltungsbereich III, soll nunmehr ausgeklammert werden. Hier kann gar keine Begründung gefunden werden, da sehr unterschiedliche Baustile vorhanden sind. Der B-Plan bleibt natürlich bestehen und ist rechtsgültig.
Diese Änderungen werden aus der überarbeiteten Übersichtskarte (Folie 21 der Präsentation) deutlich.	

Inhalte der Gestaltungssatzung

Frau große Austing geht nunmehr auf die Inhalte der Satzung ein.

Gestaltungsbereich I

- Zu § 1 „Geltungsbereich“
 - Bessere Herausstellung dahingehend, dass die gestalterischen Vorgaben der Gestaltungssatzung höher gestellt sind, als die Regelungen der örtlichen Bauvorschrift nach B-Plan.
 - Die Bereiche Precht-Grundstück (Grundstück mit altem Haus) und Raschens Kamp werden nun in der Gestaltungssatzung aufgenommen.
 - Der Bereich Wehmen wird nicht aufgenommen.

Die Anwesenden kommen überein, dass auch der Bereich „Am Bramkamp“ in den Gestaltungsbereich II der Gestaltungssatzung aufgenommen werden soll.

- Zu § 2 „Dächer“
 - Insbesondere die Festlegungen zu den Ausbauten sowie Farbfestlegung zur Farbgebung von Dach- und Giebelteilen sind wichtig.
 - Dachfenster (Velux-Fenster) sind nicht aufgeführt, so dass diese zulässig sind.
 - Loggien sind nicht zulässig.

- Zu § 3 „Fassade“
 - o Der Fokus wurde auf die Farbgebung gelegt. Auch das Fassadenmaterial wird festgelegt.
- Zu § 4 „Fenster“ und § 5 „Türen und Tore“
 - o Fenster und Fensterläden aus Holz.
Es ist fraktionsintern noch eine Beratung erforderlich, ob die Ausführung aus Holz noch zeitgemäß sind. Ggf. sollen auch Kunststofffenster zulässig sein.
- Zu § 6 „Gebäudehöhen“
 - o Hier wurden die Höhen aus energetischen Gründen angepasst.
 - o Wenn im B-Plan die Geschossigkeit festgeschrieben wurde, dann greift diese Regelung.
- Zu § 7 „Einfriedungen“
 - o Die Einfriedung greift nicht nur in Richtung Straßenseite, sondern auf alle Grundstücksseiten.
- Zu § 8 „Werbeanlagen“
 - o Größe und Beleuchtung sind festgelegt.
- Zu § 9 „Technische Installationen“

Gestaltungsbereich II

- Weitere Farbgebungen werden aufgenommen.
- Betonpfannen sind zulässig.
- Weitere Ausführungen von Ausbauten sind möglich.
- Carports und reine Putzbauten sind zulässig.
- Es gibt keine Vorgaben für Türen, Tore und technische Installationen.

Fragestellungen

Es sind im Ortskern (Gestaltungsbereich I) bereits Gebäude lokalisiert worden, bei denen Kunststofffenster oder farblich falsche Dachpfannen verbaut wurden. Daher besteht Klärungsbedarf hinsichtlich der zulässigen Dachfarben und der Zulässigkeit von Kunststofffenstern.

Auf Rückfrage von RH Zingler wird mitgeteilt, dass bei denkmalgeschützten Gebäuden nur Holzfenster verbaut werden dürfen

Die Anwesenden kommen überein, dass

- ***auch im Gestaltungsbereich I Kunststofffenster zulässig sind.***
- ***engobierte Pfannen in Gestaltungsbereich I und II nicht zulässig sind. Eine abschließende Klärung erfolgt hierzu jedoch noch in den Fraktionen und anschließend im Fachausschuss!***

Seitens des Planungsbüros werden die Änderungen für die Sitzung des AIE am 06.06.2024 in die Gestaltungssatzung eingearbeitet. Dort erfolgt die abschließende Beschlussfassung.

RH Zingler erkundigt sich, ob Solaranlagen überhaupt noch ausgeschlossen werden können. Dies ist nicht mehr möglich, aufgrund höherer Regelungen. Somit wird dies nicht in der Gestaltungssatzung geregelt. In gegebenen Fällen überlagert der Denkmalschutz ohnehin diese Vorgaben.

Sonstige Anfragen

RF Schütte teilt mit, dass das Anwesen Brockshus veräußert und abgerissen werden soll. Sie äußert Bedenken, dass dort ein dreigeschossiges Haus entstehen könnte. BAL Kläner und SG 60 erklären die Rechtslage und die Beurteilungskriterien die seitens des Landkreises Oldenburg im Zuge des Bauantragsverfahrens berücksichtigt werden (§ 34 BauGB).

Das Anwesen Brockshus befindet sich zukünftig in Gestaltungsbereich II. Frau große Austing bietet an, dass man dieses Grundstück genauer betrachtet und ggf. über die Gestaltungssatzung „bepflanzen“ kann.

2. Diverse Flächen in der Ortschaft Neerstedt

Aus Zeitgründen kann BAL Kläner hierauf nicht mehr eingeben. Es wird hierzu im nächsten Verwaltungsausschuss berichtet.

Schäfer
Protokollführung

2. BM, Amt 6 z.K.
3. Kopie an die Mitglieder des AK
4. Kopie z.w.B. an SG 60

K:\Projekte\P03-03-Demografischer_Wandel\Genossenschaft\Precht-Grundstück\Protokoll des AK Wohnen_29.04.2024.docx