

# NIEDERSCHRIFT

Körperschaft:	<b>Gemeinde Bad Zwischenahn</b>		
Gremium	<b>Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt</b>		
Sitzung am:	<b>Dienstag, 17.04.2012</b>		
Sitzungsort:	<b>Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5</b>		
Sitzungsbeginn:	<b>17:00 Uhr</b>	Sitzungsende:	<b>21:00 Uhr</b>

## TEILNEHMERVERZEICHNIS

### **Sitzungsteilnehmer:**

#### **Ausschussvorsitzender**

Herr Peter Kellermann-Schmidt CDU

#### **Ausschussmitglieder**

Herr Edgar Autenrieb GRÜNE

Frau Annegret Bohlen SPD

Frau Inga Brettschneider GRÜNE

Herr Henning Dierks SPD

Herr Jochen Finke CDU für AM Frau Maria Bruns

Herr Karl-Heinz Hinrichs SPD

Herr Jan Hullmann UWG

Herr Dietmar Meyer SPD

Herr Stefan Pfeiffer CDU für AM Gerhard Langner bis 20:45 Uhr

Herr Klaus Wolf CDU für AM Klaus Warnken

#### **Grundmandatsinhaber**

Herr Bernd Janßen FDP für AM Dr. Horst-Herbert Witt

#### **beratendes Mitglied als Vors. des StruV**

Frau Manuela Imkeit SPD

#### **weitere hinzugezogene Personen**

Herr Dipl.-Ing. Weydringer Planteam WMW, zu TOP 4

Herr Luks IngenieurNetzwerk, zu TOP 4

Herr Dipl.-Ing. Janßen NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 5

#### **Verwaltung**

Herr Bürgermeister Dr. Arno Schilling

Herr Carsten Meyer

Herr Rolf Oeljeschläger

Herr Andreas Gronde

Herr Heiko Lindemann

zugleich Protokollführer

#### **entschuldigt fehlen:**

#### **Ausschussmitglieder**

Frau Maria Bruns CDU

Herr Gerhard Langner CDU

Herr Klaus Warnken CDU

#### **Grundmandatsinhaber**

Herr Dr. Horst-Herbert Witt FDP

<b><u>Tagesordnung:</u></b>	<b><u>Seite:</u></b>
<b>Öffentlicher Teil</b>	
1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung	3
2. Genehmigung der Niederschrift vom 28.02.2012 (Protokoll Nr. 17)	3
3. Bericht der Verwaltung	3
3.1. Verhaltensbedingtes Energiesparen im Rathaus und im alten Kurhaus	3
3.2. Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup	3
3.3. Pflegemaßnahmen am Engelsmeer	4
3.4. Baumanpflanzungen auf dem Grundstück des Aldi-Marktes am Langenhof	4
4. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 - Ekern Süd - zur Errichtung einer Photovoltaikanlage hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss Vorlage: BV/2012/048	4
5. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 - Freizeitsport- und Dienstleistungszentrum mit Wohnen am Hornbusch - hier: a) Vorstellung der Planungskonzeption und der darauf fußenden Inhalte der Bauleitplanung b) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung der Bauleitplanung Vorlage: BV/2012/046	8
6. Gestaltung der öffentlichen Grünflächen entlang der Haarenstrother Straße und der Oldenburger Straße Vorlage: BV/2012/044	9
7. Änderung der Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke Vorlage: BV/2012/053	11
8. Anfragen und Hinweise	12
9. Einwohnerfragestunde	13
9.1. Wortmeldung zur Errichtung einer Photovoltaikanlage in Ekern	13
<b>Nicht öffentlicher Teil</b>	

## Öffentlicher Teil

### 1 **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**

AV Kellermann-Schmidt eröffnet die Sitzung.

Es werden einstimmig festgestellt:

- a) die rechtzeitige Übersendung der Tagesordnung,
- b) die Beschlussfähigkeit,
- c) die Tagesordnung, wie sie zu Beginn der Niederschrift aufgeführt ist.

### 2 **Genehmigung der Niederschrift vom 28.02.2012 (Protokoll Nr. 17)**

Die Niederschrift vom 28.02.2012 (Protokoll Nr. 17) wird einstimmig genehmigt.

- I, 61 -

### 3 **Bericht der Verwaltung**

#### 3.1 **Verhaltensbedingtes Energiesparen im Rathaus und im alten Kurhaus**

Bürgermeister Dr. Arno Schilling und stellvertretend für alle Mitarbeiter der Personalrat, schlossen am 01. Februar 2012 eine Vereinbarung zum Anreizprogramm Energiesparen im Rathaus sowie im Alten Kurhaus. Mit dem Programm sollen Einsparungen in den Bereichen Energie und Wasser erzielt werden. Diese Einsparungen fließen zu 50 % in den Haushalt der Gemeinde zurück. Die anderen 50 % werden zur weiteren Verwendung dem Personalrat zur Verfügung gestellt.

Am 16. Februar fand für alle Mitarbeiter der Verwaltung eine Auftaktveranstaltung zum Thema „Energiesparen am Arbeitsplatz“ statt. Betreut wird das Projekt von dem Gebäudemanagement der Gemeindeverwaltung.

- 65 -

#### 3.2 **Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hat mitgeteilt, dass die Liegenschaft am 13. und 14. April 2012 in der regionalen und überregionalen Presse (NWZ und FAZ) per Insertion zum Verkauf angeboten wird. Hierzu hat die Bundesanstalt ein aktuelles Verkaufsexposé erarbeitet, welches unter [www.bundesimmobilien.de](http://www.bundesimmobilien.de) eingesehen werden kann. Die Gemeinde wird hierzu auf der eigenen Internetseite ebenfalls berichten.

- 61 -

### **3.3 Pflegemaßnahmen am Engelsmeer**

An der Südwestseite des Naturschutzgebietes „Engelsmeer“ verläuft der Rundweg auf einem kleinen Wall, der das Abfließen des Wassers aus dem Engelsmeer verhindert. Durch die natürliche Zersetzung des Torfes und durch die Birken, die sich dort ausgesät haben, ist dieser Wall durchlässig geworden und durch den Wasserabfluss droht das Engelsmeer zu verlanden. Um das zu verhindern, hatte die Gruppe „Initiative für Naturschutz im Ammerland“, die sich u. a. den Erhalt des Engelsmeeres zum Ziel gesetzt hat, einen Antrag gestellt, an diesem Teilabschnitt des Rundweges Birken beseitigen zu dürfen. Diese Maßnahme wurde im Februar durchgeführt. Seit dem 17.04.2012 werden jetzt ca. 500 – 600 m<sup>3</sup> Torf aufgefahren, um den Wall wieder zu erhöhen. Der Torf kann aus dem Moorstraßen-ausbau am Portsloger Damm entnommen werden. Die Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt.

- 66 -

### **3.4 Baumanpflanzungen auf dem Grundstück des Aldi-Marktes am Langenhof**

AL Gronde berichtet, dass die qualitativ minderwertigen Bäume auf dem Grundstück des Aldi-Marktes inzwischen durch neue Bäume von besserer Qualität ausgetauscht worden seien. Von der durch die Firma Aldi beauftragten Baumschule werden auch die Pflege und der Erhalt der Bäume sichergestellt.

- 61 -

## **4 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 - Ekern Süd - zur Errichtung einer Photovoltaikanlage** **hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss** **Vorlage: BV/2012/048**

AL Gronde führt unter Bezugnahme auf die Beschlussvorlage in die Thematik ein.

Danach geht Herr Dipl.-Ing. Weydringer ausführlich auf die von den Behörden und der Öffentlichkeit vorgetragene Anregungen sowie die dazu von der Verwaltung formulierten Abwägungsvorschläge ein.

Auf Nachfrage erläutert Herr Luks den in den Abwägungsvorschlägen ausgeführten möglichen Leistungsverlust von bis zu 1 MWp (bei einer möglichen Leistung von rd. 2,3 MWp) durch Verschattung von Teilbereichen der Freiflächen-Photovoltaikanlage bei Erhalt des Waldes. Der hohe Leistungsverlust entstehe, da sich nicht nur die Leistung der direkt durch den Schattenwurf betroffenen Module reduziere, sondern auch die Leistung der daran anschließend in Reihe geschalteten Module. Dieses sei, so Herr Luks, vergleichbar mit der Reduzierung des Wasserdurchflusses innerhalb eines Wasserschlauchs, die entstehe, wenn eine Stelle des Schlauches eingedrückt werde.

AM Autenrieb erklärt, dass er die angesprochene Höhe des Leistungsverlustes durch den Schattenwurf bei Erhalt des Waldes nicht nachvollziehen könne.

Herr Luks teilt dazu mit, dass man die Sonneneinstrahlung des gesamten Jahres betrachten müsse, also auch den Strahlungswinkel im Winter bei niedrig stehender Sonne. BM Dr. Schilling ergänzt, dass bereits ein Leistungsverlust von 10 % entscheidend sein

könne für die Rentabilität einer Photovoltaikanlage.

FBL Oeljeschläger weist darauf hin, dass die Ausschreibung hinsichtlich der Verpachtung der Flächen für eine Photovoltaikanlage davon ausgehe, dass keine Leistungsreduzierung durch Schattenwurf entstehe.

AM Hinrichs führt aus, dass man zur Kenntnis nehmen müssen, dass die zur Rede stehende Fläche für den eigentlichen Zweck, der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, aufgrund ihrer Funktion als Retentionsraum, nicht mehr zur Verfügung stehe. Daher begrüße es die SPD-Fraktion, dass nun mit der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage eine sinnvolle Nutzung angestrebt werde, mit der die Gemeinde einen Anteil zum Klimaschutz beitragen könne. Er sei daher verwundert über die kritische Stellungnahme des BUND, zumal die Funktion der Fläche als Retentionsraum erhalten bleibe. Im Übrigen sei die Nutzung auf 20 Jahre ausgelegt, sodass daran anschließend auch über neue Nutzungsmöglichkeiten nachgedacht werden könne. Grundsätzlich müsse man abwägen zwischen dem Erhalt einer Waldfläche und der Herstellung einer möglichst großflächigen Photovoltaikanlage, was von der SPD angestrebt werde. Dabei sei jedoch zu prüfen, ob Bäume erhalten werden können, die keine Verschattung verursachen würden. Auf einen Ausgleich der Bäume, die aufgrund ihres Schattenwurfes zu beseitigen seien, werde Wert gelegt.

Auf entsprechende Nachfrage von AM Hinrichs antwortet FBL Meyer, dass man grundsätzlich den Bebauungsplan nicht mit zu vielen Festsetzungen „überfrachten“ wolle und daher die allseitige Eingrünung der Photovoltaikanlage in dem zwischen dem Investor und der Gemeinde abzuschließenden Pachtvertrag regeln werde. Die Anpflanzungen bzw. der Erhalt von Pflanzen im Bereich der 20 m breiten Bauverbotszone entlang der Landesstraße „Edewechter Straße“ seien dabei bis zu einer Höhe vorgesehen, die zu keiner Verschattung der Photovoltaikanlage führe.

AM Hinrichs führt weiter aus, dass die in den Stellungnahmen der Straßenverkehrsbehörden aufgeführte notwendige Vermeidung einer Blendwirkung der Solarzellen für die Verkehrsteilnehmer seines Erachtens bereits durch die Anpflanzungen entlang der „Edewechter Straße“ erreicht werde.

Die SPD-Fraktion halte die Errichtung einer großflächigen Photovoltaikanlage für eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Nutzung und werde daher dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zustimmen.

AM Autenrieb erklärt, dass er sicherlich kein Gegner von Ökostrom sei. Er verweist in diesem Falle jedoch auf die kritische Stellungnahme des BUND. Die Erzielung von Ökostrom dürfe nicht zu Lasten der Landschaft erfolgen. Für ihn sei es auch kein Argument, dass bei der Fläche von einem Industriegebiet gesprochen werde, nur weil der rechtskräftige Bebauungsplan dieses festsetze. Faktisch stelle sich die Fläche als Überschwemmungsgebiet dar. Er führt weiter aus, dass sich Ekern als eine sehr schöne Bauerschaft darstellen würde, auch wegen des Landschaftsbildes. Es sei daher für ihn der falsche Weg, gerade im Zufahrtbereich aus Richtung Edewecht eine Waldfläche zu entfernen um die Fläche für eine Photovoltaikanlage zu optimieren. Die Gemeinde Bad Zwischenahn lebe vom Tourismus. Die Besucher würden nach Bad Zwischenahn kommen zur Erholung und wegen der Natur. Dem Wirtschaftszweig Tourismus werde mit der Beseitigung von Waldflächen kein Gefallen getan. Seines Erachtens ergebe sich auch aus dem dargelegten Luftbild, dass die Verschattung der Anlage durch den Baumbestand nicht so groß sein könne wie in den Abwägungsvorschlägen angegeben. Er spreche sich daher für den Erhalt des Waldes bzw. des Landschaftsbildes entlang der „Edewechter Straße“ sowie für weitere Anpflanzungen aus.

AM Finke führt aus, dass die CDU-Fraktion der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 zustimmen werde. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung seien hinreichend begründet

und nachvollziehbar. Man müsse bedenken, dass für eine mit nicht unerheblichen finanziellen Mitteln von der Gemeinde erworbene Fläche, die seit Jahren brach liege, nun die Möglichkeit bestehe, diese durch eine Photovoltaikanlage zu nutzen. Auch aus Sicht der Haushaltssicherung seien die in den nächsten 20 Jahren daraus zu erzielenden Einnahmen von erheblicher Bedeutung. Die Errichtung der Photovoltaikanlage sei die richtige Entscheidung. Im Übrigen werde der notwendige Ausgleich des Waldes vorgesehen.

AM Meyer spricht an, dass eine Bebauung des Grundstückes, die nicht sichtbar sei, zwar optimal sei, sich aber nicht realisieren lasse. Bad Zwischenahn verfüge über eine abwechslungsreiche Landschaft. Dieser Gesichtspunkt spiele besonders bei Gästen eine große Rolle. Der freie Blick auf gewerbliche Nutzungen sei von Gästen nicht gewollt. Auch die Gebäude der benachbarten Firma seien nicht gerade ansprechend, sodass die Waldfläche an der „Edewechter Straße“, die den Blick auf das Gewerbegrundstück einschränke, von Bedeutung sei. Er habe die Abwägungsvorschläge so verstanden, dass durch einen ca. 3 m hohen Bewuchs die uneingeschränkte Sicht auf die Photovoltaikanlage und somit auch auf die Gebäude des Gewerbebetriebes verhindert werde. Wenn das so umgesetzt werde, könne er grundsätzlich positiv zu beurteilenden Herstellung einer Photovoltaikanlage zustimmen. Man habe aber feststellen müssen, dass in anderen Bereichen Grünmaßnahmen festgesetzt worden seien, die sich leider nicht so wie man sich das ursprünglich vorgestellt habe, entwickelt hätten. Eine auch im Winter möglichst blickdichte Bepflanzung sei daher hier auf Dauer wünschenswert.

GM Janßen erklärt, dass er die Bedenken seiner Vorredner durchaus nachvollziehen könne. Er sehe aber die Errichtung von Photovoltaikanlagen grundsätzlich positiv. Hier müsse die Anlage jedoch umfangreich eingegrünt werden. Er hätte gerne eine noch ausführlichere Berechnung gehabt, aus der sich die Reduzierung der Leistung der Anlage durch Beschattung ergebe, die bei Erhalt des Waldes entstehen würde. Die zu Anfang der Sitzung gemachten Aussagen seien zwar hilfreich, müssten aber noch nachvollziehbarer dargestellt werden.

AM Pfeiffer spricht an, dass man „Gewerbe“ nicht verstecken müsse. Schließlich lebe ein gesunder Ort auch davon. Warum solle man eine Photovoltaikanlage nicht wahrnehmen können. Mit einer derartigen Anlage mache man deutlich, dass Bad Zwischenahn modern ausgerichtet sei und sich nicht neuen Energien verschließe. Eine Blendwirkung der Solarzellen müsse jedoch ausgeschlossen werden. Schatteneinwirkungen hätten für eine Photovoltaikanlage gravierende negative Auswirkungen in Bezug auf die Leistung. Technische Lösungen, mit denen der Leistungsabfall durch Beschattung eingedämmt werden könne, seien seines Wissens sehr kostenaufwendig, sodass sicherlich ein möglicher Investor bei einer Verschattung der Anlage von einer Realisierung Abstand nehmen werde.

BM Dr. Schilling verweist auf eine Photovoltaikanlage, die im Rahmen der Projektes „Bürgersolarpark“ installiert worden sei. Hier komme es zu Schatteneinwirkungen, da man die Sonneneinstrahlungswinkel nicht genau genug beurteilt habe. Die daraus resultierende Leistungsreduzierung sei enorm. Man sei daher nun konsequent und nehme von vorne herein Abstand von Standorten bei denen es zu einer Verschattung kommen könnte. Photovoltaikanlagen seien sicherlich, wie auch Windkraftanlagen, nicht gerade ästhetische Anlagen. Dieses habe man aktuell bei der Photovoltaikanlage auf dem Fliegerhorst Oldenburg wahrnehmen können. Sie seien aber auch Ausdruck der Nutzung regenerativer Energien. Auch gegen die Windkraftanlagen in der Küstenregion gab es anfangs Bedenken. Man habe aber inzwischen feststellen können, dass sich der Tourismus in dieser Region auch mit Windkraftanlagen positiv entwickelt habe. Man sollte daher nicht pauschal die Aussage treffen, dass der Tourismus „zusammenbreche“, wenn man Photovoltaikanlagen errichte. Sicherlich werde mit der Photovoltaikanlage ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen. Dieses sei aber nach Abwägung aller Gesichtspunkte vertretbar, zumal ein umfangreicher Ausgleich geschaffen werde.

FBL Oeljeschläger weist darauf hin, dass die Erteilung von umfangreichen Prüfaufträgen vermieden werden sollte. Diese würde sehr viel Zeit in Anspruch nehmen. Der Investor habe aber das Ziel, mit der Anlage am 01.07.2012 an das Netz zu gehen, um noch die erhöhte Förderquote erzielen zu können. FBL Oeljeschläger führt weiter aus, dass eine Minderung der Leistung, die gegebenenfalls durch eine Verschattung der Anlage aufgrund des Erhaltes von Bäumen entstehe, Auswirkungen auf den Pachtvertrag habe. Unter Umständen beginne man mit den Verhandlungen wieder von vorne.

Herr Luks erklärt zu der entsprechenden Frage, dass es technische Möglichkeiten gebe, mit denen der Leistungsverlust durch Verschattung reduziert werden könne. Die Anzahl der in Reihe geschalteten Module werde dabei gekürzt. Die Technik sei jedoch aufwendig, noch nicht lange erprobt und verursache Mehrkosten. Für den Investor komme eine derartige Lösung daher nicht in Betracht.

AM Wolf teilt mit, dass er aufgrund seiner langjährigen Ratstätigkeit berichten könne, dass bereits seinerzeit bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 46 lange über die Entwicklung dieser Industriefläche diskutiert worden sei, der Gemeinderat sich aber letztendlich dafür ausgesprochen habe. Jetzt habe man die Möglichkeit, eine Fläche zu nutzen, die bereits seit langer Zeit hätte gewerblich genutzt werden können, was vom Landschaftsbild deutlich schlechter hätte aussehen können als die geplante Photovoltaikanlage.

FBL Meyer fasst zusammen, dass die heutige Diskussion gezeigt habe, dass das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung sei. Mit den formulierten Beschlussvorschlägen insbesondere zur Eingrünung soll diesem Aspekt Rechnung getragen werden. In den weiteren Gesprächen mit dem Betreiber müsse nun eine angemessene Lösung umgesetzt werden. Hingewiesen werde aber auch darauf, dass eine neue Anpflanzung eine gewisse Zeit für den Wachstum benötige, bis eine entsprechende Höhe und Dichte der Pflanzen erreicht sei. Hinsichtlich des Waldes ist auszuführen, dass dieser wegen seines Schattenwurfes und der daraus resultierenden deutlichen Leistungsreduzierung der Photovoltaikanlage sicherlich nicht erhalten werden könne. Im Bereich der 20 m breiten Bauverbotszone entlang der „Edewechter Straße“ könnten hingegen Sträucher erhalten werden. Im Übrigen sei formal nicht unbedingt ein Ausgleich der Waldfläche erforderlich. Es werde aber vorgeschlagen, einen Ausgleich vorzunehmen.

AM Autenrieb weist nochmals auf die Bedeutung des Erhalts des Landschaftsbildes hin. Er befürchte, dass die Höhe der Eingrünung nicht ausreiche, um eine ansprechende Wirkung für das Landschaftsbild zu erzielen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 - Ekern Süd - und der dazugehörigen Begründung vorgetragene Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 - Ekern Süd - wird als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	2

**5** **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 - Freizeitsport- und Dienstleistungszentrum mit Wohnen am Hornbusch -**  
**hier: a) Vorstellung der Planungskonzeption und der darauf fußenden Inhalte der Bauleitplanung**  
**b) Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung der Bauleitplanung**  
**Vorlage: BV/2012/046**

AL Gronde führt anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein.

Anschließend stellt Herr Dipl.-Ing. Janssen die Konzeptplanung und den Inhalt der Bebauungsplanänderung vor.

AM Hinrichs führt aus, dass die Gebäude des ehemaligen Plantorganwerkes bekanntlich seit langer Zeit ungenutzt seien. Eine Beordnung dieser Situation sei in der Vergangenheit schwierig gewesen wegen der Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbebetrieben. Die Lärmproblematik stelle sich nun wohl etwas günstiger dar, da der vorhandene Speditionsbetrieb die Kühlaggregate seiner Transportfahrzeuge von Diesel- auf Elektrokühlung umstelle und damit die Lärmimmissionen verringere. Die SPD-Fraktion begrüße die vorgestellte Planung mit den vorgesehenen Nutzungseinheiten, wie z. B. ein Gewerbebegründerzentrum, zumal nach vielen erfolglosen Anläufen nun die Nutzung des Grundstückes weitestgehend geklärt sei.

Ein Problempunkt sei jedoch die Realisierung einer Wohnnutzung im Süden des Änderungsbereiches. Dieser Bereich sei wegen der unmittelbaren Nähe zur Lärmschutzwand und der daraus resultierenden Verschattung nicht unbedingt für eine Wohnnutzung geeignet. Hier sei eine gewerbliche Nutzung die bessere Alternative. Der Bebauungsplanentwurf sehe eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise vor. Damit bestehe noch die Möglichkeit, auch für den angesprochenen Bereich auf eine gewerbliche Nutzung hinzuwirken. Die SPD-Fraktion werde dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zustimmen.

AM Pfeiffer erklärt, dass die CDU-Fraktion ebenfalls die vorgestellte Planung begrüße, gerade wegen des bereits lange andauernden Leerstandes der Gebäude. Es sei eine gute Lösung, die bestehende Gebäudesubstanz soweit wie möglich zu nutzen, wobei man wohl davon ausgehen könne, dass die Außenfassaden aufgewertet werden. Auch das vorgesehene Gründerzentrum werde begrüßt.

AM Frau Brettschneider hebt ebenfalls hervor, dass nun ein lange andauernder Leerstand beseitigt werde. Die angesprochene Wohnnutzung könne sie sich wegen der Nähe zu den hohen Lärmschutzwänden ebenfalls nicht vorstellen.

Auf Nachfrage erläutert FBL Oeljeschläger, dass es sich bei dem Grundstückskäufer um die Firma Unternehmerzentrum Bad Zwischenahn handeln würde. Hinter dem Begriff „Gründerzentrum“ sei verträgliches Gewerbe zu verstehen. Diese vorgesehene Nutzung solle Gewerbebegründer ansprechen, da dort von günstigeren Konditionen auszugehen sei als bei einem eigenen Neubau.

Herr Dipl.-Ing. Janssen erläutert auf Nachfrage des beratenden AM Frau Imkeit, dass davon auszugehen sei, dass die Hauptzufahrt im Norden angelegt werde. Eine weitere Anbindung an den Anemonenweg sei im Osten vorgesehen. Dort bestehe bereits eine Zufahrt.

AL Gronde ergänzt, dass es eine Option sei, die Zufahrt im Osten auch wegen der gegenüberliegenden Wohnbebauung in den Nachtstunden geschlossen zu halten.

AM Hullmann erklärt, dass die UWG-Fraktion die Planung ebenfalls begrüße und dem Be-

schlussvorschlag zustimmen werde.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der auf der Grundlage der vorgestellten Entwurfsskizzen erstellte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 - Freizeitsport- und Dienstleistungszentrum mit Wohnen am Hornbusch - mit der dazugehörigen Begründung wird gutgeheißen.
2. Es wird die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 135 - Freizeitsport- und Dienstleistungszentrum mit Wohnen am Hornbusch - mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	1

**6 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen entlang der Haarenstrother Straße und der Oldenburger Straße**  
**Vorlage: BV/2012/044**

FBL Meyer erläutert anhand der Beschlussvorlage und anhand von Lageplänen ausführlich den Sachverhalt. Insbesondere legt er dar, dass die Mehrzahl der Firmen sich mit ihrem Erscheinungsbild in Richtung „Haarenstrother Straße“ (L 815) orientiert habe. Es sei somit keine „Hinterhofsituation“ entstanden. Die vorgenommenen Anpflanzungen werden auch in Absprache mit den Firmen vorgenommen. Im Fall einer Großbäckerei habe sich dagegen eine „Hinterhofsituation“ ergeben. Dort sei deshalb auch eine blickdichte Bepflanzung erfolgt. Aus Sicht der Verwaltung habe sich diese Vorgehensweise bewährt.

AM Meyer verteilt zunächst Fotos, die den aktuellen Blick von der L 815 in die Gewerbegebiete wiedergeben. Er führt aus, dass man sich seinerzeit bei der Entwicklung des Gewerbebestandes Kayhauserfeld einen Gewerbepark im Grünen vorgestellt habe, um auch den touristischen Belangen Bad Zwischenahns gerecht zu werden. Man habe daraufhin umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzt. Gewerbliche Hallen seien nun mal nicht gerade ästhetische Gebäude, daher seien Eingrünungen erforderlich. Im Übrigen würden Eingrünungen auch den Gewerbebetrieben dienen, da damit das Erscheinungsbild des Grundstückes optimiert werde. AM Meyer erklärt weiter, dass es bedauerlich sei, wie sich die vorzunehmenden Eingrünungen tatsächlich entwickelt hätten. Etliche Betriebe seien ihrer Eingrünungspflicht seines Erachtens nicht nachgekommen. Dieses sei auch nicht verwunderlich, wenn die Gemeinde nicht mit gutem Beispiel vorangehe. Es sei nicht nachvollziehbar, dass z. B. Bauschuttanlagen von der L 815 als Hauptzufahrtsstraße zum Ort Bad Zwischenahn einsehbar seien. Die Festsetzung eines ca. 1,5 km langen Grünzuges habe seine Bedeutung. Die Grundidee, dass der Grünzug teilweise von Baumschulen bepflanzt und gepflegt werde, ergänzt durch die vorzunehmenden gruppenartigen Gehölzbepflanzungen, sei nachvollziehbar. Es seien tatsächlich jedoch nur ansatzweise Gehölzanpflanzungen vorgenommen worden. Dieses reiche nicht aus. Es spreche nichts dagegen, im Hintergrund von alleearartigen Anpflanzungen durch Baumschulen weitere Gehölzanpflanzungen vorzunehmen, gerade in Bereichen, wie beim Lager des Autohauses oder beim Gebäude des Möbelmarktes. Ein Kompromiss sei dahingehend denkbar, dass von dem 30 m breiten öffentlichen Grünzug entlang der L 815 ein ca. 20 m breiter Streifen weiterhin von Baumschulen bepflanzt werde und der verblei-

bende, dahinter liegende ca. 10 m breite Streifen mit weiteren Grünanpflanzungen aufgewertet werde. Dieses würde die Attraktivität des Einfahrtsbereiches Bad Zwischenahns erhöhen. Die zusätzlichen, dauerhaft zu erhaltenden Gehölzanpflanzungen der Gemeinde würden gerade in den Versandphasen, in denen die Baumschulen ihre Pflanzen entfernen und es etwas dauere bis neue Pflanzen angepflanzt würden, von Bedeutung sein.

AM Hullmann regt an, dass die Baumschulen je Alleereihe zwei verschiedene Kategorien von Bäumen anpflanzen könnten, damit jeweils nur eine Reihe zum Versand entnommen werden müsste.

AM Autenrieb führt aus, dass es einen Beschluss des Rates gebe, einen öffentlichen Grünzug anzulegen. Wie dieser anzulegen sei, ergebe sich aus den Festsetzungen der Bebauungspläne. Gegen diesen Beschluss werde mit der derzeitigen Vorgehensweise verstoßen.

Auf Nachfrage erklärt FBL Meyer, dass die seinerzeit getroffene Vereinbarung mit den Baumschulen in den gemeindlichen Gremien zur Kenntnis gegeben worden sei.

AM Autenrieb führt weiter aus, dass die Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen sinnvoll sei, zumal es auch Betriebe gebe, die nicht von der Landesstraße einsehbar, sondern eingegrünt sein wollen. Eine Eingrünung müsse zwar nicht blickdicht sein, aber sie müsse vorgenommen werden. In der Gemeinde habe man an vielen Stellen einsehbare Industrie. Hier gelte es, das Landschaftsbild wieder herzustellen.

BM Dr. Schilling weist darauf hin, dass es sich bei den Gewerbeflächen ursprünglich um landwirtschaftliche Weide- oder Ackerfläche gehandelt habe. Dieses bisherige Landschaftsbild könne man nicht wiederherstellen. Die Ausweisung von Gewerbeflächen war umstritten aber letztendlich beschlossen worden. Die Regelung mit der Nutzung des öffentlichen Grünzuges durch Baumschulen sei praktikabel und in Kenntnis der Gremien erfolgt. Eine Baumschulnutzung sei zudem prägend für das Ammerland und auch auf weiteren Flächen an der L 815 vorhanden. Man weiche daher mit der Bepflanzung des öffentlichen Grünzuges durch Baumschulen nicht völlig von dem vorzufindenden Landschaftsbild ab. BM Dr. Schilling führt weiter aus, dass z. B. eine Bauschuttrecyclinganlage dem Ortsbild sicherlich nicht förderlich sei und daher eine Eingrünung derartiger Anlagen wünschenswert sei. Auch Gebäude wie der Möbelmarkt an der „Bertha-Benz-Straße“ hätten nicht gerade eine ansprechende Fassade. BM Dr. Schilling schlägt vor, es bei der bewährten Lösung mit den Bepflanzungen durch Baumschulen zu belassen und punktuell die Eingrünungen zu optimieren.

AM Finke weist darauf hin, dass die Entscheidung über die derzeit praktizierte Lösung in Zusammenarbeit mit den Baumschulen von den Gremien mitgetragen worden sei. Man habe gerne auf Baumschulen zurückgegriffen bei der Bepflanzung des Grünzuges, auch aus finanziellen Gesichtspunkten heraus.

Beratendes AM Frau Imkeit spricht sich auch dafür aus, dass dort, wo keine ansprechenden Nutzungen vorhanden seien, durch Grünanpflanzungen eine Aufwertung zu erzielen.

AM Frau Brettschneider sieht ebenfalls gerade im Bereich des Möbelmarktes potenzial durch Eingrünungen eine Verbesserung des Landschaftsbildes zu erlangen.

AM Hinrichs führt aus, dass es seines Erachtens nicht notwendig sei, extreme Veränderungen in dieser Angelegenheit anzustreben. Er schlage vor, sich die Situation anzuschauen und dort wo es möglich sei, mit entsprechenden Eingrünungen eine Verbesserung zu erzielen.

AM Meyer erklärt, dass er mit seinem Antrag in dieser Angelegenheit keine grundsätzliche

Änderung der derzeit mit den Baumschulen getroffenen Vereinbarung angestrebt habe, zumal die Gremien diese akzeptiert hätten. Er hatte jedoch einige Male mit Verweis auf die entsprechende Bebauungsplanfestsetzung, die eine umfangreichere Eingrünung vorsehe, nachgefragt, ob eine Verbesserung der vorhandenen Eingrünung möglich sei. Ihm ginge es dabei in erster Linie darum, mit Eingrünungsmaßnahmen die Sichtbeziehung insbesondere zu der Bauschuttanlage von der „Haarenstrother Straße“ zu verhindern. Es ginge ihm aber nicht darum, die Sicht z. B. auf das Autohaus komplett zu verdecken. Er verweist daher nochmals auf seinen bereits dargelegten Kompromiss, einen 20 m breiten Streifen weiterhin von Baumschulen bepflanzen zu lassen und den verbleibenden, dahinter liegenden 10 m breiten Streifen mit weiteren Grünanpflanzungen punktuell aufzuwerten.

Auf Nachfrage von AM Herrn Hullmann antwortet die Verwaltung, dass der Bereich, in dem von der Baumschule Bäume zum Versand entnommen worden seien, wieder von der Baumschule mit Bäumen bepflanzt werde.

#### **Beratungsergebnis:**

Eine Beschlussempfehlung wird nicht gefasst. Der Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt nimmt die Diskussion zur Kenntnis, wobei grundsätzlich einer weiteren Nutzung eines 20 m breiten öffentlichen Grünstreifens durch Baumschulen zugestimmt wird. Für den verbleibenden 10 m breiten öffentlichen Grünstreifen sagt die Verwaltung die Prüfung der Optimierung der Bepflanzung mit Strauchbewuchs zu. Sie wird hierzu Kontakt mit den sich dort angesiedelten Firmen aufnehmen und über das Ergebnis berichten.

- 61, 66 -

## **7 Änderung der Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke** **Vorlage: BV/2012/053**

FBL Oeljeschläger führt anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein.

AM Hinrichs führt aus, dass es Ziel der gemeindlichen Wohnbaupolitik sein sollte, jungen Familien kostengünstiges Bauland zur Verfügung zu stellen. Die bisher praktizierte Bevorzugung von Familien mit Kindern bei der Grundstücksvergabe reiche als Steuerungsinstrument nicht aus. Eine Ergänzung der Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke sei daher in Bezug auf die Gewährung eines Nachlasses auf den Kaufpreis für diesen Personenkreis vorzunehmen. Diesbezüglich bestehe überwiegendes Einvernehmen zwischen den Fraktionen. Es gebe jedoch zwei Varianten hinsichtlich der Gestaltung des Nachlasses. Der SPD-Antrag sehe demnach einen prozentualen Nachlass und der der CDU-Fraktion einen Festbetrag als Nachlass vor. Angestrebt werden sollte eine für den Bürger einfach nachzuvollziehende Lösung. Die Vorteile des SPD-Vorschlages würden darin gesehen, dass der Nachlass kein starrer Festbetrag sei, sondern an den Verkaufspreis gekoppelt werde. Dieses werde damit begründet, so AM Hinrichs, dass bei den Verkaufspreisen für Gemeindegrundstücke große Unterschiede zu verzeichnen seien. Im Ort würden die Grundstücke für 120,00 € und z. B. in Dänikhorst für 56,00 € von der Gemeinde zum Verkauf angeboten. Es gebe jedoch vermehrt junge Familien, die in den Ort ziehen möchten. Diesem Personenkreis würde ein prozentualer Nachlass zugute kommen.

AM Hinrichs führt weiter aus, dass der Beschlussvorschlag der Verwaltung bereits große Teile des SPD-Vorschlages übernommen habe. Der als Anlage 4 der Beschlussvorlage beigefügte Entwurf der Verwaltung über die Neufassung der „Richtlinie über die Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen“ wäre formal um die Punkte, die sich bereits aus der Beschlussvorlage ergeben, zu ergänzen. Dabei ist das in der vorgeschlagenen neuen Richtlinie unter Punkt 3 d aufgeführte Alter der Kinder von 18 auf das 16. Lebensjahr zu ändern. Der Punkt 2 sollte wie folgt formuliert werden: „Auswärtige Bewerber, die einen Dauerar-

beitsplatz in der Gemeinde Bad Zwischenahn nachweisen“. Punkt 3 sollte zudem wie folgt ergänzt werden: „Bewerber mit Hauptwohnsitz im übrigen Landkreis Ammerland oder der Stadt Oldenburg oder Bewerber, die ihren Dauerarbeitsplatz im übrigen Landkreis Ammerland oder der Stadt Oldenburg haben“. Nach wie vor sollten auch Bewerber zum Zuge kommen, die aus der Gemeinde stammen und deren Eltern in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben, auch wenn dieses bisher nicht sehr oft zum Tragen gekommen sei.

AM Finke spricht an, dass die Vorschläge der SPD-Fraktion und der CDU-Fraktion nicht sehr weit voneinander entfernt seien. Dem Vorschlag der Verwaltung könne grundsätzlich gefolgt werden. Es müsse jedoch hervorgehoben werden, dass der Nachlass nur für Grundstücke gelte, die die Gemeinde selber veräußere. Im Übrigen werde davon ausgegangen, dass die Begrenzung „bis zum 40. Lebensjahr“ für beide Lebenspartner gelte. In den vergangenen Jahren sei wohl auch der überwiegende Anteil an gemeindeeigenen Bauplätzen an unter 40-Jährige verkauft worden.

AM Hullmann teilt mit, dass die UWG den Anträgen bzw. dem Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht zustimmen könne. Es werde für sinnvoller gehalten, gezielte Maßnahmen, die der Jugend zugute kommen, finanziell zu fördern.

GM Janßen erklärt, dass er grundsätzlich gegen den Punktekatalog, den die Vergabekriterien beinhalte, sei. Er gehe nicht davon aus, dass junge Familien unbedingt in den Ort ziehen wollen. Seines Erachtens sei entscheidend, dass Arbeitsplätze zur Verfügung stünden. Diese Voraussetzung bestünde eher in Ofen oder Petersfehn, die in unmittelbarer Nähe zur Stadt Oldenburg liegen würden.

Die Verwaltung wird bis zur Sitzung des VA unter Auswertung der heutigen Diskussion eine ergänzte Beschlussvorlage vorlegen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der von der Verwaltung vorgelegten „Richtlinie über die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen“ wird mit den im Ausschuss vorgebrachten Ergänzungen/Änderungen zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	1
Stimmenthaltungen:	0

## **8 Anfragen und Hinweise**

Keine.

## **9 Einwohnerfragestunde**

### **9.1 Wortmeldung zur Errichtung einer Photovoltaikanlage in Ekern**

RM Schlüter meldet sich zu Wort und führt aus, dass man aufgrund der Diskussion zum TOP 4 davon ausgehen könne, dass die Bäume auf der Waldfläche an der „Edewechter Straße“ wegen ihres Schattenwurfes auf die geplante Photovoltaikanlage in voller Höhe wohl nicht zu erhalten seien. Er regt jedoch an zu prüfen, ob zumindest ein Erhalt des Bestandes entlang der „Edewechter Straße“ unter Einkürzung der Gehölzhöhe auf 3 m bis 3,50 m möglich sei.

- 61 -

## **Nicht öffentlicher Teil**

AV Kellermann-Schmidt schließt die Sitzung.

Kellermann-Schmidt  
Ausschussvorsitzender

Meyer  
Fachbereichsleiter

Lindemann  
Protokollführer