

NIEDERSCHRIFT

Körperschaft:	Gemeinde Bad Zwischenahn		
Gremium	Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt		
Sitzung am:	Mittwoch, 21.11.2012		
Sitzungsort:	Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5		
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr	Sitzungsende:	20:40 Uhr

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Sitzungsteilnehmer:

Ausschussvorsitzender

Herr Peter Kellermann-Schmidt CDU

Ausschussmitglieder

Herr Edgar Autenrieb GRÜNE

Frau Annegret Bohlen SPD

Frau Inga Brettschneider GRÜNE

Herr Detlef Dierks SPD

für AM Dietmar Meyer, bis 19:20 Uhr

Herr Henning Dierks SPD

Herr Jochen Finke CDU

für AM Frau Maria Bruns

Herr Ralf Haake CDU

für AM Gerhard Langner

Herr Karl-Heinz Hinrichs SPD

Herr Jan Hullmann UWG

Herr Klaus Warnken CDU

Grundmandatsinhaber

Herr Bernd Janßen FDP

ab 17:55 Uhr

Herr Dr. Horst-Herbert Witt FDP

bis 17:55 Uhr

Verwaltung

Herr Bürgermeister Dr. Arno Schilling

Herr Carsten Meyer

Herr Andreas Gronde

Herr Axel Heyne

Frau Sandra Martin

Frau Bärbel Nienaber

Herr Heiko Lindemann

zugleich Protokollführer

weitere hinzugezogene Personen:

Frau Dipl.-Ing. Abel - NWP Planungsgesellschaft mbH

zu TOP 6 und 7

Frau Dipl.-Ing. Meyer - Niedersächsische Landgesellschaft mbH

zu TOP 8

Herr Dipl.-Ing. Weydringer - Planteam WMW GmbH & Co. KG

zu TOP 13

entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglieder

Frau Maria Bruns CDU

Herr Gerhard Langner CDU

Herr Dietmar Meyer SPD

beratendes Mitglied als Vors. des StruV

Frau Manuela Imkeit SPD

<u>Tagesordnung:</u>	<u>Seite:</u>
Öffentlicher Teil	
1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung	3
2. Genehmigung der Niederschriften vom 25.09.2012 (Protokoll Nr. 45) und 02.10.2012 (Protokoll Nr. 47)	3
3. Bericht der Verwaltung	3
3.1. Anpflanzungen an der Haarenstrother Straße im Bereich der Bebauungspläne 106 und 120	3
3.2. Fifty-Fifty-Programm in den Grundschulen Aschhausen und Petersfehn	5
3.3. Dorferneuerung Elmendorf/Helle	5
4. Energiebericht 2011 und Vorstellung des Energiecontrollings des Gebäudemanagements der Gemeinde Bad Zwischenahn Vorlage: BV/2012/189	5
5. Bebauungsplan Nr. 130 A - Erweiterung Baugebiet nördlich Dreiberger Straße - sowie dazugehörige 52. Flächennutzungsplanänderung hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungs- und Feststellungsbeschluss Vorlage: BV/2012/129	6
6. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 I - Edewechter Straße/Melmweg - im vereinfachten Verfahren hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss Vorlage: BV/2012/185	7
7. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Petersfehn I - West - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss Vorlage: BV/2012/186	9
8. Bebauungsplan Nr. 149 - Östlich Sandweg - sowie dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 58 hier: Aufstellungsbeschlüsse sowie Beschlussfassung über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Vorlage: BV/2012/191	12
9. Anfragen und Hinweise	14
10. Einwohnerfragestunde	14
10.1. Wortbeitrag zum Tagesordnungspunkt 8, Bebauungsplan Nr. 149 - Östlich Sandweg -	14

Nicht öffentlicher Teil

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, nachdem TOP 2 um die Genehmigung der Niederschrift vom 02.10.2012 (Protokoll Nr. 47) ergänzt worden ist.

2 Genehmigung der Niederschriften vom 25.09.2012 (Protokoll Nr. 45) und 02.10.2012 (Protokoll Nr. 47)

Die Niederschriften vom 25.09.2012 (Protokoll Nr. 45) und vom 02.10.2012 (Protokoll Nr. 47) werden einstimmig genehmigt.

- 10, 61 -

3 Bericht der Verwaltung

3.1 Anpflanzungen an der Haarenstrother Straße im Bereich der Bebauungspläne 106 und 120

Es wird Bezug genommen auf die Sitzungen des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt vom 17.04.2012 (23/PIEnUm, 6 d. N.; BV/2012/044) sowie des Verwaltungsausschusses vom 08.05.2012 (26/VA, 6.3 d. N.).

Das Gelände im Kreuzungsbereich Haarenstrother Straße/Feldlinie wurde mittlerweile von der Gemeinde gekauft und soll in absehbarer Zeit bebaut werden. Zuvor muss das Grundstück jedoch erschlossen werden. Mit dem dabei anfallenden Bodenaushub soll der 30 m breite gemeindeeigene Geländestreifen aufgehöhht werden. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels wird erst dann eine Bepflanzung mit Gehölzen möglich sein. Es ist vorgesehen, dass die zweireihige Baumpflanzung mit dem Blühstreifen bis in diesen Bereich verlängert wird. Direkt im Kreuzungsbereich soll ein Blickfang, z. B. durch eine mehrfarbige Rhododendrongruppe, entstehen.

Mit dem ansässigen Autohandel wurde vereinbart, dass die östlich des Firmengeländes gelegene Gebüschgruppe so weit in Richtung Firmengelände verlängert wird, dass das Reifenlager der Firma zur Straße hin verdeckt wird. Diese Maßnahme wurde bereits umgesetzt. Es wurde ein 7 m breiter Gehölzstreifen angelegt. Angemerkt wird aber, dass sich diese Lösung auf die derzeitige Betriebssituation bezieht. Sollte sich die Betriebssituation maßgeblich ändern, z. B. durch den Vertrieb einer weiteren Automarke, sind Anpassungen am Pflanzkonzept in Aussicht gestellt worden.

Im weiteren Verlauf wurde auf dem Grundstück östlich der Baumschule ebenfalls ein 7 m breiter Gehölzstreifen aus standortgerechten Sträuchern angelegt. Davor werden zwei Reihen mit Linden gepflanzt.

Vor dem Möbelmarkt wird auf 25 % der Fläche eine Anpflanzung mit größeren standortge-

rechten Gehölzen vorgenommen. Außerdem werden drei Linden gepflanzt. Im Kreuzungsbereich werden darüber hinaus Formgehölze gepflanzt.

AM Finke bittet nochmals darzulegen, wie es seinerzeit entstanden sei, dass die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche entlang der Haarenstrother Straße und der Oldenburger Straße bestimmten Baumschulen übertragen worden sei.

FBL Meyer führt aus, dass die Verwaltung nicht einer Baumschule exklusiv die Möglichkeit für die Bepflanzung des 30 m breiten Grünstreifens geben wollte. Daher habe man sich an den Bund Deutscher Baumschulen gewandt. Der Verband habe aber kein Interesse gezeigt, sich in dieser Angelegenheit zu engagieren. Man sei dann an verschiedene örtliche Baumschulen bzw. an Baumschulen, die vor Ort über Baumschulflächen verfügen, herangetreten. Man habe sich letztendlich mit vier Baumschulen darauf verständigt, dass diese jeweils einen bestimmten Teil des Grünstreifens bepflanzen. Diese Bepflanzungen würden im Übrigen nicht zu Lasten des Gemeindehaushalts gehen.

Aufgrund einer weiteren Frage erläutert FBL Meyer die Hintergründe für die nördlich der Haarenstrother Straße vorgenommenen Baumfällungen. Wie bereits in der Sitzung des Straßen- und Verkehrsausschusses am 12.11.2012 (55/StruVA/11-16, Nr. 4.8 d. N.) berichtet wurde, habe es sich um Bäume gehandelt, die im Bereich der Böschung des Straßengrabens standen. Die für die Landesstraße zuständige Straßenbauverwaltung habe aus Gründen der Verkehrssicherheit diese Bäume entfernen müssen. Die Gemeindeverwaltung sei im Vorfeld beteiligt worden. Die von der Verwaltung geforderte Ersatzanpflanzung werde in Form einer Buchenhecke erfolgen. Diese Ersatzpflanzung werde nördlich des Grabens auf einer Baumschulfläche vorgenommen. Die Baumschule, die diese Fläche gepachtet habe, habe bereits zugesagt, die Heckenpflanzung auf ihre Kosten vorzunehmen.

AM Autenrieb fragt an, warum im Bereich der von der Gemeinde neu erworbenen Gewerbefläche an der Haarenstrother Straße / Ecke Feldlinie nicht gleich ein 10 m breiter Streifen von der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Sträuchern im Rahmen der vorgenommenen Anpflanzungen bepflanzt worden sei. FBL Meyer erklärt dazu, dass dieser Bereich, wie oben ausgeführt, noch zu feucht sei, um Anpflanzungen vornehmen zu können. Die endgültige Planung der vorzunehmenden Bepflanzung stehe auch noch nicht fest. Diese sei auch abhängig von den Betrieben die sich dort ansiedeln würden und deren Ausrichtungen auf den Baugrundstücken. Man müsse noch die Möglichkeit haben, bei den Anpflanzungen flexibel darauf reagieren zu können.

AM D. Dierks stellt die Qualität der vorgenommenen Bepflanzung heraus. Von Gästen und Besuchern Bad Zwischenahn's sei viel Positives über die vorhandenen Eingrünungen zu hören.

AM Autenrieb erklärt, dass er ein positives Ziel verfolge mit der Forderung nach Eingrünungsmaßnahmen mit heimischen Sträuchern. Diese würden schließlich künftige Gewerbeflächen eingrünen, die bisher landwirtschaftlich genutzt worden seien. Auch komme eine naturnahe Eingrünung der Natur und der Tierwelt zugute.

3.2 Fifty-Fifty-Programm in den Grundschulen Aschhausen und Petersfehn

Seit dem Schuljahr 2012/2013 nehmen zwei weitere Grundschulen an dem 50/50-Programm teil. Die Nutzerinnen und Nutzer der Schulen werden zum verhaltensbedingten Energiesparen angehalten. Erste Erfolge können zum Ende des laufenden Schuljahres

ermittelt werden. 50 % der eingesparten Energiekosten werden den Schulen zur freien Verfügung überlassen. Die anderen 50 % kommen je zur Hälfte dem Gesamthaushalt der Gemeinde zugute und werden für energetische Maßnahmen genutzt.

Bis auf die Grundschulen Elmendorf und Ofen nehmen jetzt alle Grundschulen der Gemeinde an dem 50/50-Programm teil. Da der letzte Sanierungsabschnitt an der Grundschule Ofen Ende 2010 fertig gestellt wurde, könnte die Grundschule Ofen zum Schuljahr 2013/2014 am Energiesparprogramm teilnehmen. Sofern keine baulichen Maßnahmen in der Erwin-Roeske-Grundschule am Standort Elmendorf umgesetzt werden, könnte auch diese Schule im kommenden Schuljahr am Projekt teilnehmen.

- 65 -

3.3 Dorferneuerung Elmendorf/Helle

Das Dorferneuerungsprogramm in der Gemeinde hat erwartungsgemäß Investitionsbereitschaft hervorgerufen. Seit Beginn des Programms im März 2010 (seitdem ist eine Antragstellung möglich) sind im Zuge der Dorferneuerung, die in der Gemeinde in den Dörfern Elmendorf und Helle durchgeführt wird, zehn Anträge mit einem Investitionsvolumen von rund 335.000 € gestellt worden.

Sechs dieser Anträge wurden bereits mit einem Fördervolumen von rund 45.900 € bewilligt. Das Programm läuft bis einschließlich 2017. Mitte 2012 wurden die Eigentümer der im Dorferneuerungsplan ausgewiesenen ortsbildprägenden Gebäude nochmals gesondert angeschrieben und über die Fördermöglichkeiten informiert. Es ist zu erwarten, dass weitere Anträge gestellt werden.

Auf Nachfrage von AM Hinrichs erklärt AL Gronde, dass bisher keine Anträge abgelehnt worden seien. Aufgrund von Vorgesprächen mit dem für die Dorferneuerung beauftragten Fachbüro sei auch davon auszugehen, dass die vier noch laufenden Antragsverfahren genehmigt würden.

- 61 -

4 Energiebericht 2011 und Vorstellung des Energiecontrollings des Gebäudemanagements der Gemeinde Bad Zwischenahn **Vorlage: BV/2012/189**

AL Heyne und SB Frau Martin stellen anhand einer Powerpoint-Präsentation die wesentlichen Inhalte des Energieberichts für das Jahr 2011 vor und geben einen Einblick in die Aufgaben des Energiecontrollings im Gebäudemanagement. Der Energiebericht ist im Rat-sinformationssystem als Anlage zur Beschlussvorlage für diesen Tagesordnungspunkt abrufbar.

AV Kellermann-Schmidt bedankt sich für den umfangreichen Bericht. Er weist darauf hin, dass Bad Zwischenahn bei den Gemeinden im Ammerland führend bei diesem Thema sei.

Auf Nachfrage von AM Finke erklärt AL Heyne, dass man zur Einsparung des Wasserverbrauchs in den Sporthallen bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen die Brauseköpfe der Duschen gegen sparsamere Anlagen austausche. Zuletzt sei dieses in der Sporthalle Ofen erfolgt. Weitere Hallen würden folgen.

AM Autenrieb weist darauf hin, dass auf dem Markt auch Durchlaufminderer zum Nachrüsten der Duschanlagen zu erhalten seien.

AM Hinrichs führt aus, dass die Gemeinde mit den vorgenommenen Maßnahmen zur Energieeinsparung auf dem richtigen Weg sei. Die Energieeinsparung mache sich vor allem bei den größeren Gebäudeeinheiten, wie z. B. dem Rathaus, bemerkbar. Eine Ausnahme bilde jedoch der Badepark, so wie es die witterungsbereinigten Werte verdeutlichen würden.

AL Heyne erläutert dazu, dass Grundlage für die witterungsbereinigten Werte Angaben von Wetterdiensten seien. Hier gebe es verschiedene Anbieter, die unterschiedliche Grundlagen herausgeben würden. Schließlich musste auch festgestellt werden, dass die Solarabsorberanlage beim Badepark, bei der es sich um auf den Dachflächen verlegte schwarze Schläuche zur Wassererwärmung handele, aufgrund der fehlenden Sonnenstunden im Jahr 2011 nicht so produktiv gearbeitet habe wie in anderen Jahren.

Beratendes AM Dr. Witt führt aus, dass ein wesentlicher Faktor bei der Energieeinsparung von Gebäuden die richtige Gebäudedämmung sei. Man müsse aber auch bei den Nutzern der Einrichtungen ansetzen, um über Verhaltensänderungen Energieeinsparungen zu erzielen.

AM H. Dierks berichtet, dass das Kreishaus in Westerstede mit Bewegungsmeldern ausgerüstet worden sei, um unnötige Lichteinschaltzeiten zu vermeiden.

AL Heyne führt aus, dass auch die Gemeinde in einzelnen Gebäuden sogenannte Präsenzmelder verwende, mit denen auch die weiteren Gebäude, soweit möglich, nachgerüstet würden.

Auf Nachfrage von AM Finke erklärt AL Heyne, dass die Grundschule Ofen noch nicht am fifty-fifty-Programm teilnehme, da man aufgrund der recht jungen Gebäudesanierung noch über keine aussagekräftigen Bezugswerte verfüge. Sobald diese vorliegen würden, stünde einer Aufnahme der Grundschule Ofen in das Programm nichts entgegen.

FBL Meyer weist darauf hin, dass die Gemeinde nicht nur bei ihren Gebäuden mit entsprechenden Maßnahmen Energie einspare, sondern auch bei der Straßenbeleuchtung. So habe man im Jahre 2002 noch 680.000 kw/h Strom verbraucht und im Jahre 2011 nur noch 350.000 kw/h, bei einer deutlich höheren Anzahl an Straßenlampen.

**5 Bebauungsplan Nr. 130 A - Erweiterung Baugebiet nördlich Dreiberger Straße - sowie dazugehörige 52. Flächennutzungsplanänderung
hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungs- und Feststellungsbeschluss
Vorlage: BV/2012/129**

AL Gronde erläutert anhand der Beschlussvorlage den Sachverhalt.

AM Hinrichs führt aus, dass festzustellen sei, dass keine wesentlichen Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegungen und damit der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden seien. Mit der Ausweisung von 8 Baugrundstücken werde eine maßvolle Eigenentwicklung der Bauerschaft Elmendorf vorgenommen. Die SPD-Fraktion werde dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zustimmen.

Beratendes AM Dr. Witt erklärt, dass auch er mit der Planung einverstanden sei. Man habe mit dieser Planung auch zwei Anlieger aus dem angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 130 zufriedenstellen können, die nun durch Zukauf von Flächen aus dem neuen Bau-

gebiet ihre bisher schräg verlaufenden Grundstückszuschnitte begradigen können.

AM Warnken führt aus, dass die Entwicklung von 8 Baugrundstücken verträglich sei. Die CDU-Fraktion werde dem Beschlussvorschlag ebenfalls zustimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanes Nr. 130 A – Erweiterung Baugebiet nördlich Dreiberger Straße – mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung Nr. 52 mit den jeweiligen Begründungen und den Umweltberichten vorgetragenen Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Es wird der Feststellungsbeschluss zu der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gefasst.
3. Der Bebauungsplan Nr. 130 A – Erweiterung Baugebiet nördlich Dreiberger Straße – mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

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

- 61 -

**6 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 I - Edewechter Straße/Melmweg - im vereinfachten Verfahren
hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/2012/185**

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

Danach geht Frau Dipl.-Ing. Abel ausführlich auf die von den Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und die dazu von der Verwaltung formulierten Abwägungsvorschläge ein. Von der Öffentlichkeit, also von den Bürgerinnen und Bürgern, seien keine Anregungen vorgetragen worden.

Auf Nachfrage von AM Warnken erklärt AL Gronde die Möglichkeiten einer Bebauung im Bereich der 2. Änderung. Da für den Änderungsbereich die örtlichen Bauvorschriften des bestehenden Bebauungsplanes übernommen wurden, sei ein Einfügen der geplanten Gebäude in die vorhandene Bebauung gewährleistet. Konkrete Bauanträge würden aber noch nicht vorliegen.

AM Warnken spricht an, dass es bedauerlich sei, dass bereits ein Baum (Ulme), für den der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 I ein Erhaltungsgebot vorsah, beseitigt worden sei. AL Gronde erläutert dazu, dass die Verwaltung vor Ort mit der vom künftigen Bauherrn für die Räumung des Baugrundstückes beauftragten Firma konkret besprochen habe, welche Bäume zu erhalten seien. Entgegen der getroffenen Absprachen sei die Ulme jedoch beseitigt worden. Eine Nachfrage bei der beauftragten Firma habe ergeben, dass dieser Baum versehentlich bei den Baumfällarbeiten mit beseitigt worden sei. AL

Gronde führt weiter aus, dass man rechtlich weder den Auftraggeber noch die ausführende Firma belangen könne, da der Baum noch nicht in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt gewesen sei. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 I werde dennoch vor dem Hintergrund der diesbezüglich getroffenen Abstimmungen eine Festsetzung aufgenommen, wonach an gleicher Stelle eine Ersatzanpflanzung vorzunehmen sei. Der zu pflanzende Baum müsse eine bestimmte Größe und Güte vorweisen.

AM Hinrichs führt aus, dass das Bauleitplanverfahren eher unproblematisch sei. Selbstverständlich habe für den bereits beseitigten Baum eine Ersatzanpflanzung zu erfolgen. Die in der Stellungnahme des Landkreises Ammerland angesprochenen aktiven Schallschutzmaßnahmen seien sicherlich bei Baugrundstücken an einer Landesstraße berechtigt, würden aber hier wegen des kleinen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung nicht die nötige Lärminderung bewirken. Somit seien passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Die Herausnahme der ursprünglich vorgesehenen fußläufigen Anbindung an die Edewechter Straße sei ebenfalls nachvollziehbar, da diese Verbindung entbehrlich sei und die Querung der Edewechter Straße ohne weitere bauliche Änderungen zu einem Gefahrenpunkt geworden wäre. Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolge in erster Linie eine Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten, so dass die SPD-Fraktion dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zustimmen werde.

Auf eine entsprechende Frage von AM Autenrieb antwortet AL Gronde, dass auch im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes in Bezug auf mögliche Kampfmittelaltlasten von den Fachbehörden keine Bedenken vorgetragen worden seien. Ein Kampfmittelverdacht bestünde somit nicht.

AL Gronde teilt auf Nachfrage mit, dass man auf die Vorgabe einer Südausrichtung der Gebäude zur bestmöglichen Nutzung regenerativer Energien, so wie es der Landkreis Ammerland angeregt habe, verzichten könne, da die Forderungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes auch durch andere Maßnahmen, wie z. B. Nutzung der Erdwärme, erfüllt werden könnten. Zudem bedeute die Festsetzung einer zwingenden Südausrichtung für die Bauherren auch eine starke Einschränkung bei der Bebauung ihrer Grundstücke.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 I – Edewechter Straße/Melmweg – mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der dazugehörigen Begründung vorgetragenen Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 I – Edewechter Straße/Melmweg – mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und der dazugehörigen Begründung wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7 **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Petersfehn I - West - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**
hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/2012/186

AL Gronde führt anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein. Er verweist auf einen von der FDP-Fraktion eingereichten und als Tischvorlage vorgelegten Antrag. Dieser Antrag sehe die Änderung einer künftigen textlichen Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Petersfehn I - West - dahingehend vor, dass von der bisher vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung im Erdgeschoss des Mischgebietes 1 eine Änderung in die Zulässigkeit einer ausschließlich gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss erfolge.

Anschließend geht Frau Dipl.-Ing. Abel ausführlich auf die von der Öffentlichkeit und von den Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragene Anregungen sowie den dazu von der Verwaltung formulierten Abwägungsvorschlägen ein. Der unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge überarbeitete Inhalt des Bebauungsplanentwurfes wird von ihr vorgestellt.

AL Gronde erläutert das Baukonzept und führt aus, dass der inzwischen vorliegende Bauantrag für die im Mischgebiet 1 belegene 1. Bauzeile den Neubau von zwei Gebäuden vorsehe. Das westliche Gebäude beinhalte für das komplette Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung. Das östliche Gebäude sei als reines Wohngebäude geplant. Dieses Gebäude dränge sich auch wegen der Lage am Buswendepunkt nicht unbedingt für eine gewerbliche Nutzung auf. Ein Gebäude mit einer reinen Wohnnutzung sei zudem mit der Mischgebietsfestsetzung vereinbar. Eine durchmischte Nutzung müsse sich nicht ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes entwickeln. Mit der im Verlauf der Mittellinie vorzufindenden durchmischten Bebauung sei die Entwicklung eines Mischgebietes insgesamt gegeben. Diese Auffassung werde auch vom Landkreis Ammerland vertreten.

Beratendes AM Janßen spricht an, dass der Bebauungsplanentwurf im Mischgebiet 1 für das Erdgeschoss eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulasse. Es habe ihn daher verwundert, dass die Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft (AWG) in der Bürgerversammlung in Petersfehn eine Planung vorgestellt habe, in der nur für eines der beiden Gebäude im Mischgebiet 1 ein gewerblicher Anteil vorgesehen sei.

AM Hinrichs führt aus, dass Petersfehn über kein klassisches Zentrum verfüge. Das von der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft erworbene Grundstück bilde aber dennoch einen zentralen Bereich mit dem Dorfplatz, der Kirche und dem Verbrauchermarkt in unmittelbarer Nähe. Es sei daher durchaus nachvollziehbar, dass man sich für diesen Bereich eine gewisse Betonung durch die Ansiedlung von gewerblichen Einheiten vorstelle. Mit der im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzung, wonach eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise im Erdgeschoss zulässig sei, habe man eine Regelung gewählt, die diesen Forderungen nachkomme. Man könne aber die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen nicht erzwingen, zumal man dann Gefahr laufe, an anderen Standorten in Petersfehn Leerstände zu produzieren. Auch wenn die SPD-Fraktion sich ebenfalls gerne einen gewissen Anteil an Gewerbe für diesen Standort wünsche, könne man aus den genannten Gründen den FDP-Antrag nicht unterstützen. Man habe heute über das Bauleitplanverfahren zu befinden. Die Entscheidung, eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausnahmsweise zuzulassen, stehe im Zusammenhang mit den Beratungen zum Bauantrag im Verwaltungsausschuss an. Sicherlich sei für diese Entscheidung von Bedeutung, ob Gewerbetreibende Interesse an gewerblichen Nutzungseinheiten für diesem Standort hätten. Festzustellen sei, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einer gewerblichen Nutzung nicht entgegenstehen würden.

Auf eine Frage von AM Frau Brettschneider antwortet Frau Dipl.-Ing. Abel, dass man auf eine Festsetzung zur Stellung der Gebäude für eine bestmögliche Nutzung regenerativer Energien auch aus Gründen der Gleichbehandlung verzichtet habe. Im Ursprungsplan seien auch keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen worden. Im Übrigen sei hier eine Südausrichtung der Gebäude für die mögliche Nutzung von Solarenergie gegeben, so wie es der vorliegende Bauantrag belege.

AM Warnken führt aus, dass gewerbliche Flächen im Erdgeschoss sicherlich wünschenswert seien, dieses dürfe jedoch nicht zu Leerständen in anderen Bereichen Petersfehn's führen. Die zwingende Forderung einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss des Mischgebietes 1 über eine entsprechende Bebauungsplanfestsetzung, so wie es die FDP-Fraktion mit ihrem Antrag vorsehe, finde keine Unterstützung der CDU-Fraktion.

AM D. Dierks spricht an, dass man Interessenten, die gewerbliche Räumlichkeiten in Petersfehn suchen würden, unterstützen sollte. Eine gewerbliche Nutzung müsse jedoch mit der Wohnnutzung vereinbar sein. Hier sehe die AWG bei einer Gaststättennutzung wohl Konflikte mit der vorgesehenen Wohnnutzung.

AM Hullmann erklärt, dass die UWG-Fraktion sich den Auffassungen der Fraktionen der SPD und der CDU anschließe.

Beratendes AM Janßen führt aus, dass es Interessenten für eine gewerblich/geschäftliche Nutzung gebe, auch für eine Café-Nutzung. Diesen Interessen würde seines Erachtens von Seiten der AWG nicht ausreichend nachgegangen. Petersfehn habe zwar keinen klassischen Ortskern, aber dennoch würde es sich hier um den zentralen Bereich Petersfehn's handeln. Diesen Bereich gelte es mit einer gewerblichen Nutzung in der 1. Bauzeile zu stärken. Die FDP-Fraktion habe daher einen entsprechenden Antrag gestellt.

BM Dr. Schilling legt dar, dass die AWG eine Gesellschaft sei, deren Kerngeschäft der Wohnungsbau sei. Im Aufsichtsrat der AWG sei es daher bereits als problematisch angesehen worden, nun mit der Entwicklung von gewerblichen Bauvorhaben ein neues Geschäftsfeld aufzumachen. BM Dr. Schilling verweist auf die durchgeführte Bürgerversammlung, in der die Planung der AWG von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern sehr positiv aufgenommen worden sei.

Die AWG sehe in der Tat Probleme mit der Vereinbarkeit einer gastronomischen Nutzung und der damit verbundenen Nutzungsintensität in den Abendstunden und einer Wohnnutzung. Im Rathaus habe ein Gastronom vorgesprochen, der einen Schwerpunkt auch auf Abendveranstaltungen lege. Man habe dennoch empfohlen, mit der AWG Kontakt aufzunehmen. Mit einer Praxisnutzung, so wie es der vorliegende Bauantrag vorsehe, habe die AWG hingegen keine Probleme. Der Bauantrag werde dem Verwaltungsausschuss vorgelegt. Dieser habe dann darüber zu befinden, ob eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden könne. BM Dr. Schilling gibt zu bedenken, dass Petersfehn mit Gewerbe und Geschäften, gerade im Vergleich zu anderen Bauerschaften in der Gemeinde Bad Zwischenahn, gut aufgestellt sei. Leerstand sei z. B. mit dem ehemaligen Schlecker-Markt aber auch vorzufinden.

Den Buswendeplatz gelte es auf dem Grundstück der AWG zu sichern, da sich derzeit keine andere Lösung realisieren lasse. Die in der Bürgerversammlung angesprochene Anbindung von Petersfehn II an die Buslinie nach Oldenburg verursache insbesondere aufgrund der mehr zu fahrenden Kilometer deutlich höhere Kosten, an denen sich auch die Gemeinde zu beteiligen hätte. BM Dr. Schilling weist darauf hin, dass die AWG Mietwohnungen in einem Preisniveau anbiete, welches sich regulierend auf den Mietspiegel auswirke.

AM Autenrieb führt aus, dass er die Bedenken der AWG gegen die Vereinbarkeit von Gastronomie und Wohnen nicht nachvollziehen könne. Es sei für ihn nicht akzeptabel, mit dem Zulassen von Wohnen im Erdgeschoss des Mischgebietes 1 eine Ausnahme zur Regel zu machen.

AM Hinrichs spricht an, dass die AWG mit der Realisierung der Bauvorhaben in der 3. Bauzeile beginnen möchte. Von daher bestehe gegebenenfalls noch Zeit, bis eine Entscheidung über die Ausnahme für eine Wohnnutzung im Erdgeschoss des Mischgebietes 1 getroffen werden müsse. Diese könne dann die AWG auch für eine weitere „Markterkundung“ nutzen.

FBL Meyer erläutert dazu, dass der Verwaltung ein Bauantrag der AWG für die Bebauung des gesamten Baugrundstückes vorliege. Für die Abgabe einer Stellungnahme zum Bauantrag gegenüber dem Landkreis Ammerland als Baugenehmigungsbehörde habe man max. zwei Monate Zeit. Im Rahmen dieser Frist sei daher im Verwaltungsausschuss über die erforderliche Ausnahme zu entscheiden, sofern die AWG die geplante Bebauung der 1. Bauzeile nicht noch aus dem Bauantrag herausnehme.

FBL Meyer erinnert an die erstmalige Vorstellung der Planung der AWG im Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt am 17.04.2012 (23/PIEnUm, Nr. 11 d. N.). Seinerzeit seien ausschließlich Wohnungen vorgesehen worden. Die Verwaltung habe dann bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses am 08.05.2012 (26/VA, Nr. 6.5 d. N.) Gespräche mit der AWG geführt. Hierbei konnte zunächst erreicht werden, dass für eine Wohnung im Erdgeschoss des an den Dorfplatz angrenzenden Gebäudes eine gewerbliche Einheit vorgesehen werde. Darüber sei der Verwaltungsausschuss auch in Kenntnis gesetzt worden. In den gemeindlichen Gremien sei dann auch begrüßt worden, zu den Inhalten der Bebauungsplanänderung die Bürgerinnen und Bürger auch in Form einer Versammlung zu hören. Diese sei dann am 13.09.2012 im Rahmen der öffentlichen Auslegung durchgeführt worden. Wesentliche Bedenken gegen die Planung seien in der Versammlung nicht vorgetragen worden. Vielmehr sei das Engagement der AWG ausdrücklich begrüßt worden. Mit dem nun vorliegenden Bauantrag sei das gesamte Erdgeschoss dieses Gebäudes für eine gewerbliche Einheit vorgesehen. Die AWG habe sich also noch weiter auf die Zielvorstellungen der Gemeinde zubewegt. Nicht zuletzt wegen der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie dem Verlauf der Einwohnerversammlung spricht sich die Verwaltung für die Planung der AWG aus.

AM Finke erklärt, dass die AWG wohl an ein Bauantragsverfahren für die gesamte Bebauung ihres Grundstückes festhalten werde. Mit der vorgesehenen Festsetzung, die ein ausnahmsweises Wohnen im Erdgeschoss des Mischgebietes 1 zulasse, habe man eine zufriedenstellende Regelung gefunden. Die CDU-Fraktion werde dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zustimmen.

Beratendes AM Janßen spricht an, dass nach seinen Informationen ausreichend Interessenten vorhanden seien für eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse beider Gebäude in der 1. Bauzeile. Er habe jedoch den Eindruck, dass die AWG nicht beide Gebäude für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stellen wolle. Er sehe zudem auch keine Probleme für ein Nebeneinander von Gastronomie und Wohnen. So könne man z. B. eine gemeinsame Nutzung von Gebäuden mit Gastronomie und Wohnen im Ort Bad Zwischenahn mehrfach feststellen.

AM Finke gibt nochmals zu bedenken, dass die Ansiedlung von gewerblichen Interessenten aus Petersfehn auf dem Grundstück der AWG an anderen Stellen zu Leerstand führen könne.

BM Dr. Schilling erinnert nochmals an die durchgeführte Bürgerversammlung. Dort sei das Votum der Bürgerinnen und Bürger eindeutig positiv zu der Planung der AWG gewesen.

Da keine weiteren Wortbeiträge folgen, wird über den o. g. und als Anlage zu dieser Niederschrift beigefügten Antrag der FDP-Fraktion abgestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	2
Nein-Stimmen:	6
Stimmenthaltungen:	3

Der Antrag gilt damit als abgelehnt.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 – Petersfehn I - West – mit Begründung vorgetragene Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 – Petersfehn I - West – mit dazugehöriger Begründung wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	2
Stimmenthaltungen:	3

**8 Bebauungsplan Nr. 149 - Östlich Sandweg - sowie dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 58
hier: Aufstellungsbeschlüsse sowie Beschlussfassung über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Vorlage: BV/2012/191**

AL Gronde führt anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein.

Anschließend erläutert Frau Dipl.-Ing. Meyer das städtebauliche Konzept zum künftigen Bebauungsplan Nr. 149 - Östlich Sandweg -. Danach seien im Plangebiet ca. 36 Baugrundstücke mit einer Grundstücksgröße zwischen ca. 600 und 800 m² realisierbar, wovon ca. eine Hälfte auf die Fläche der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) entfalle und die andere Hälfte auf die Fläche der Gemeinde Bad Zwischenahn. Die verkehrliche Erschließung erfolge sowohl über eine Anbindung an die im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 verlaufende „Hinrich-Schmidt-Straße“ als auch über eine Anbindung an den vorhandenen „Sandweg“. Ein Ausbau des „Sandweges“ sei nach dem derzeitigen Stand dafür nicht vorgesehen. Sehr wohl erhalte die Straße nach Abschluss der Bauarbeiten eine neue Tragdeckschicht. Danach stellt Frau Dipl.-Ing. Meyer den künftigen Inhalt des Bebauungsplanvorentwurfes Nr. 149 vor.

AM Hinrichs führt aus, dass eine gemeinsame Entwicklung von Wohnbauflächen durch die NLG und die Gemeinde und somit die Durchführung der Bauleitplanungen für beide Flächen zusammen, nachvollziehbar sei. Wie das Baukonzept aufzeige, werde die bewährte Struktur der angrenzenden Bebauungspläne aufgenommen. Von Vorteil sei, dass in diesen angrenzenden Bebauungsgebieten Infrastruktur, wie z. B. ein Spielplatz und ein Regenrückhaltebecken, vorhanden seien, die man nun mitnutzen könne. Auch sei eine Wegeverbindung im Bereich des Räumstreifens im Norden des Plangebietes durchaus sinnvoll. Bei der Festlegung der Baugrundstücksgrößen müsse man bedenken, dass die Grundstücke auch für junge Familien bezahlbar sein müssten.

Auf Nachfrage des beratenden AM Janßen erklärt Frau Dipl.-Ing. Meyer, dass die Ausgestaltung der als Sackgassen geplanten Straßenzüge noch geprüft werde. Eine vernünftige verkehrliche Erschließung der daran liegenden Baugrundstücke werde gewährleistet.

Beratendes AM Janßen führt aus, dass seines Erachtens ein Ausbau des „Sandweges“ (mit Fußweg, Straßenbeleuchtung) beginnend ab der „Mittellinie“ erfolgen müsse, zumal westlich des „Sandweges“ auf der Grundlage einer „Außenbereichssatzung“ bereits eine Wohnbebauung realisiert worden sei.

FBL Meyer erklärt dazu, dass ein kompletter Ausbau des „Sandweges“ nicht geplant sei. Eine Erneuerung der Deckschicht der Fahrbahn sei nach Beendigung der Baumaßnahmen aber vorgesehen. Unabhängig davon erläutert er, dass mit der Zahlung von Infrastrukturbeiträgen nicht ein Anspruch auf Straßenausbaumaßnahmen verbunden sei. Hierfür stehe mit Erschließungsbeiträgen insbesondere bei dem erstmaligen Bau eines Fußweges ein eigenes Regelwerk zur Verfügung.

AM H. Dierks weist darauf hin, dass keine Wohnbauentwicklung Petersfehn's in Richtung Osten stattfinden dürfe, damit eine räumliche Trennung zur Stadt Oldenburg erhalten bleibe. Daher sei die nun vorgesehene weitere Entwicklung in Richtung Westen die richtige Entscheidung. Innerhalb des Plangebietes sollte seines Erachtens eine Gliederung z. B. in Form von Grünflächen erfolgen.

AM Finke erklärt, dass die Planung stimmig sei und daher die CDU-Fraktion der Beschlussvorlage der Verwaltung zustimmen werde. Die Anregung, Grünbereiche vorzusehen, könne er nachvollziehen.

Auf eine Frage von AM Finke antwortet FBL Meyer, dass die Kosten für die Aufbringung einer neuen Deckschicht für den Sandweg bei der Ermittlung der Erschließungskosten für das neue Plangebiet berücksichtigt würden und somit über den Erlös der Baugrundstücksverkäufe abgedeckt seien.

BM Dr. Schilling ergänzt, dass die Parzelle des Sandweges auch aufgrund des vorhandenen Gewässers im Straßenseitenbereich nicht die erforderliche Breite haben werde für einen kompletten Ausbau der Straße. Hinsichtlich der Anregung zur Anlegung von Grünflächen erinnert er an die Diskussion, die im Rahmen der Anlegung des Regenrückhaltebeckens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 geführt worden sei. Dabei sei es auch um Forderungen nach einer Einzäunung des Regenrückhaltebeckens gegangen. Grünbereiche seien grundsätzlich positiv zu beurteilen. Aufgrund der Kosten, die insbesondere die Pflege derartiger Flächen verursache, sehe er die Realisierung von Grünflächen eher auf den privaten Flächen.

AM Hinrichs vertritt ebenfalls die Auffassung, dass die Anlegung von Grünflächen positiv für das Siedlungsbild sei. Man müsse aber aus der Erfahrung lernen, die man u. a. auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 gemacht habe und die Anlegung von Grünflächen eher im privaten Bereich vorsehen.

Beschlussvorschlag:

1. Es wird die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Zwischenahn für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich beschlossen. Ziel ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.
2. Es wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 – Östlich Sandweg – mit dem Ziel der Ausweisung von Wohnbauflächen beschlossen.
3. Die Vorentwürfe der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungs-

planes Nr. 149 – Östlich Sandweg – mit den jeweiligen Begründungen und Umweltberichten werden gutgeheißen.

4. Zu den Bauleitplanungen wird die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

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

- 61 -

9 Anfragen und Hinweise

Keine.

10 Einwohnerfragestunde

10.1 Wortbeitrag zum Tagesordnungspunkt 8, Bebauungsplan Nr. 149 - Östlich Sandweg -

Auf eine entsprechende Frage eines Bürgers antwortet AL Gronde, dass noch nicht abschließend geklärt sei, ob der am östlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 125 „Nördlich der Mittellinie“ verlaufende Graben im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 149 erhalten bleiben müsse. Dieses werde noch bei der anstehenden Erschließungsplanung geprüft.

- 61 -

Nicht öffentlicher Teil

AV Kellermann-Schmidt schließt die Sitzung.

Kellermann-Schmidt
Ausschussvorsitzender

Meyer
Fachbereichsleiter

Lindemann
Protokollführer