

NIEDERSCHRIFT

Körperschaft:	Gemeinde Bad Zwischenahn		
Gremium	Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt		
Sitzung am:	Dienstag, 03.09.2013		
Sitzungsort:	Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5		
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr	Sitzungsende:	21:45 Uhr

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Sitzungsteilnehmer:

Ausschussvorsitzender

Herr Peter Kellermann-Schmidt CDU

Ausschussmitglieder

Frau Annegret Bohlen	SPD	
Frau Inga Brettschneider	GRÜNE	
Frau Maria Bruns	CDU	
Herr Diethard Dehnert	UWG	für AM Hullmann
Herr Henning Dierks	SPD	
Herr Karl-Heinz Hinrichs	SPD	
Herr Gerhard Langner	CDU	
Herr Dietmar Meyer	SPD	
Herr Ludger Schlüter	GRÜNE	für AM Autenrieb
Herr Klaus Warnken	CDU	

Grundmandatsinhaber

Herr Dr. Horst-Herbert Witt FDP

beratendes Mitglied als Vors. des StruV

Frau Manuela Imkeit SPD

weitere hinzugezogene Personen

Frau Dipl.-Ing. Müller, NWP Planungsgesellschaft mbH	TOP 4
Herr Dipl.-Ing. Janssen, NWP Planungsgesellschaft mbH	TOP 4
Frau Dipl.-Ing. Abel, NWP Planungsgesellschaft mbH	TOP 5
Herr Dipl.-Ing. Janßen, Architekturbüro de Witt, Janßen und Partner	TOP 5
Herr Dipl.-Ing. Weydringer, Planteam WMW GmbH & Co. KG	TOP 7

Verwaltung

Herr Bürgermeister Dr. Arno Schilling
Herr Carsten Meyer
Herr Andreas Gronde
Herr Heiko Lindemann zugleich Protokollführer

entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglieder

Herr Edgar Autenrieb	GRÜNE
Herr Jan Hullmann	UWG

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil

1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung	3
2.	Genehmigung des Protokolls vom 28.05.2013 (Nr. 81)	3
3.	Bericht der Verwaltung	3
3.1.	Antrag der Agenda 21-Gruppe Ofen zum Baumschutz und zur Baumpflege	3
3.2.	Schreiben des Ortsbürger- und Heimatvereines Ofen e. V.	4
4.	Erlass einer Erhaltungssatzung und einer Gestaltungssatzung für Teile des Ortskernes von Bad Zwischenahn hier: Vorstellung eines Konzeptes zur Ortsbildpflege und Ortsgestaltung auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbildanalyse durch das Büro NWP Planungsgesellschaft mbH aus Oldenburg Vorlage: BV/2013/140	4
5.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 - Quartier "An der Aue" - hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss Vorlage: BV/2013/138	8
6.	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 - Aschhausen/nördlich der Windmühlenstraße - sowie dazugehörige 59. Berichtigung des Flächennutzungsplanes hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss Vorlage: BV/2013/135	10
7.	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - Am Schlart - hier: Vorstellung der Entwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung Vorlage: BV/2013/137	10
8.	Anfragen und Hinweise	11
8.1.	Grundstück am Hausmannweg	11
9.	Einwohnerfragestunde	11
9.1.	Wortbeiträge zum Tagesordnungspunkt 4, Erlass einer Erhaltungs- und einer Gestaltungssatzung	11
9.2.	Wortbeiträge zu geplanten Bauvorhaben	12
9.3.	Wortbeiträge zum Tagesordnungspunkt 7, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - Am Schlart -	13
9.4.	Wortbeitrag zur Bauverpflichtung	13

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 des Protokolls aufgeführt ist.

2 Genehmigung des Protokolls vom 28.05.2013 (Nr. 81)

Beschluss:

Das Protokoll vom 28.05.2013 (Nr. 81) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 10, 61 -

3 Bericht der Verwaltung

3.1 Antrag der Agenda 21-Gruppe Ofen zum Baumschutz und zur Baumpflege

Mit Schreiben vom 18.06.2013 hat die Agenda 21-Gruppe Ofen zu den obigen Themen Anträge eingereicht. Das Schreiben der Agenda 21-Gruppe steht den Ratsmitgliedern im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

Zum Thema Baumschutz in Ofen wird zunächst auf den ausführlichen Bericht in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt am 28.05.2013 (81/PIEnUm, 3.2 d. N.) verwiesen. Zu dem angesprochenen Baumschutz in Ofen wird ergänzend dargestellt, dass bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplanungen die Unterschützstellung von Bäumen grundsätzlich überprüft wird. So wird z. B. in den gemeindlichen Gremien in Verbindung mit einer Bauanfrage zurzeit über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Alten Dorfstraße diskutiert. In diesem Zusammenhang wird natürlich auch geprüft, in welchem Umfang nach der bestehenden Richtlinie des Rates Bäume als zu erhalten festzusetzen sind. Das Schreiben der Agenda 21-Gruppe wird daher bei der weiteren Beratung der Angelegenheit mit auszuwerten sein.

Zu der Thematik „Einsatz von zertifizierten Fachagrarwirten in der Baumpflege“ wird dargestellt, dass bei der Vergabe von Aufträgen zur Baumpflege an Fremdfirmen die Gemeinde mit verschiedenen Firmen zusammenarbeitet. Ganz allgemein kann man sagen: Je höher die Anforderungen sind, umso höher sind auch die Qualifikationen der beauftragten Firmen. Diese müssen dann einen „European Treeworker-Schein“ oder einen qualifizierten Fachagrarwirt nachweisen. Bei einfacheren Arbeiten, z. B. für die Fällung eines toten Baumes, beim Entfernen eines an- oder abgebrochenen Astes oder anderen Notfällen, kann auch eine Firma des Garten- und Landschaftsbauwes eingesetzt werden, die schon seit vielen Jahren Erfahrung in diesem Bereich hat. Wichtig ist hierbei, dass ein Nachweis über die Befähigung zur Durchführung dieser Arbeiten vorliegt (z. B. Baustellensicherung, Ketten-

sägenschein). Dies wurde der Antragstellerin schon mehrfach im Gespräch erläutert.

- 61 -

3.2 Schreiben des Ortsbürger- und Heimatvereines Ofen e. V.

Mit Schreiben vom 09.07.2013 hat der Ortsbürger- und Heimatverein Ofen e. V. Stellung bezogen zu der Thematik „Örtliche Bauvorschriften“ sowie zu Einzelbauvorhaben, die nach Ansicht des Vereines „überdimensioniert“ sind und nicht zum Ortsbild passen. Das Schreiben ist für die Ratsmitglieder als Anlage im Ratsinformationssystem beigefügt.

Allgemein wird dazu angemerkt, dass die angesprochenen Bauvorhaben den jeweiligen Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne entsprechen oder aber nach § 34 Baugesetzbuch (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) zu genehmigen waren. In den überwiegenden Fällen sind diese Bauvorhaben auch in den gemeindlichen Gremien vorgestellt worden.

Das Schreiben des Ortsbürger- und Heimatvereines Ofen e. V. wird bei den weiteren Beratungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Alten Dorfstraße mit ausgewertet. Grundsätzlich wird aber von der Verwaltung die Auffassung vertreten, dass ein Handlungsbedarf für den Erlass flächendeckender örtlicher Bauvorschriften für die Bauerschaft Ofen nicht besteht.

- 61 -

4 Erlass einer Erhaltungssatzung und einer Gestaltungssatzung für Teile des Ortskernes von Bad Zwischenahn **hier: Vorstellung eines Konzeptes zur Ortsbildpflege und Ortsgestaltung auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbildanalyse durch das Büro NWP Planungsgesellschaft mbH aus Oldenburg** **Vorlage: BV/2013/140**

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

Anschließend stellt Frau Dipl.-Ing. Müller anhand einer Power-Point-Präsentation ausführlich das Konzept zur Ortsbildpflege und Ortsgestaltung auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbildanalyse vor. Die Präsentation ist für die Ratsmitglieder im Ratsinformationssystem als Anlage zu diesem TOP einsehbar.

AV Kellermann-Schmidt bedankt sich für den informationsreichen Vortrag und die im Vorfeld geleistete Arbeit; auch der Kommission zur Ermittlung von Schützenswertem. Nun gelte es darauf aufzubauen und sich der umfangreichen Aufgabe anzunehmen.

AM Hinrichs spricht ebenfalls seinen Dank aus für die hervorragende Aufarbeitung und Vorstellung der Thematik. Was mit der Einberufung der Kommission zur Ermittlung von Schützenswertem begann, werde nun fortgeführt. Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung beschreite man den richtigen Weg um im Ortskern Bad Zwischenahns die Möglichkeit zu erhalten, schützenswerte Gebäude vor dem Abbruch zu bewahren. Es sei aber lediglich der erste Schritt Schützenswertes zu erhalten. Die Wirkung einer Erhaltungssatzung sei beschränkt, da eine Genehmigung z. B. zum Abbruch eines Gebäudes nur unter bestimmten Voraussetzungen versagt werden dürfe. Auch die Gerichtsfestigkeit dürfe bei einer entsprechenden Entscheidung nicht außer Acht gelassen werden. Die Erhaltungssatzung rei-

che alleine nicht aus, um das Ziel zu erreichen, das „Gesicht“ von Bad Zwischenahn zu bewahren. Darum sei der Erlass einer Gestaltungssatzung als zweites Instrument neben der Erhaltungssatzung von besonderer Bedeutung. Es werde sicherlich nicht einfach, die Gestaltungsfrage für alle Seiten einvernehmlich zu lösen, zumal im Ortskern Bad Zwischenahns keine einheitliche Architektur vorzufinden sei. Man habe aber mit dem vorgestellten Konzept eine gute Diskussionsgrundlage. AM Hinrichs führt weiter aus, dass eine besondere Bedeutung auf eine umfangreiche Öffentlichkeitsbeteiligung gelegt werden müsse. Mit der heutigen Vorstellung sei der Auftakt erfolgt, zumal der Erlass einer Erhaltungssatzung bereits als Beschlussvorschlag formuliert worden sei. Seines Erachtens sollte man sich heute aber auch bereits zu der Aufstellung einer Gestaltungssatzung bekennen. Er schlage daher vor, den Beschlussvorschlag der Verwaltung bezüglich des Erlasses einer Erhaltungssatzung dahingehend zu ergänzen, dass die Verwaltung beauftragt werde, einen Entwurf für eine Gestaltungssatzung zu erarbeiten. Mit der Gestaltungssatzung gelte es, die erforderlichen Festsetzungen zu treffen, um die gewünschte Linie bei der Gestaltung von Gebäuden zu sichern, Überregelungen seien jedoch zu vermeiden. Zu den vermehrt vorzufindenden Staffelgeschossen könne er bereits mitteilen, dass diese seiner Auffassung von einer positiven Gestaltung nicht entsprechen würden. Diese würde er daher gerne allgemein ausschließen, was aber nicht bedeuten dürfe, dass unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden können.

AM Langner führt aus, dass man sich für die Begehung des Ortskerns von Bad Zwischenahn mit der Kommission zur Ermittlung von Schützenswertem sehr viel Zeit genommen habe um sich die Gebäudestruktur anzusehen. Dennoch habe man das Potenzial an erhaltenswerten Gebäuden nicht vollständig erkannt. Dieses sei nun durch das beauftragte Planungsbüro im Detail ermittelt und vorgestellt worden. Die Aufstellung der genannten Satzungen sei wichtig, zumal man von der Öffentlichkeit immer wieder mit der Frage konfrontiert werde, warum das eine oder andere erhaltenswerte Gebäude beseitigt worden sei.

GM Dr. Witt erklärt, dass seines Erachtens die Erhaltung und Gestaltung von Gebäuden zusammen zu betrachten seien. Die Erhaltungssatzung sehe er dabei als eine Art „kleiner Denkmalschutz“. Für ihn spiele aber auch die Gebäudepflege eine sehr wichtige Rolle und dürfe auch von den Eigentümern nicht außer Acht gelassen werden. Eine Gestaltungssatzung dürfe nach seiner Ansicht jedoch nicht dazu führen, dass die Vielfalt der Architektur gänzlich eingeschränkt werde.

Herr Dipl.-Ing. Janssen erläutert, dass es eine Gradwanderung sei, aus der gewünschten Erhaltung von Gebäuden eine Gestaltungssatzung für den Ortskern zu entwickeln. Es gelte bei einer Gestaltungssatzung Überregulierungen zu vermeiden aber dennoch die richtigen Formulierungen zu wählen, die dazu dienen, das gewünschte Ortsbild Bad Zwischenahns zu bewahren. Man dürfe nicht ausschließen, dass unter bestimmten Voraussetzungen in Einzelfällen Ausnahmen zugelassen werden können. Eine Gestaltungssatzung dürfe nicht zu einem komplett uniformen Erscheinungsbild führen. Es sei noch nicht zu spät um auf ein positives Ortsbild einwirken zu können. Der Erlass einer Erhaltungs- und einer Gestaltungssatzung erfolge noch rechtzeitig.

AM Dierks lobt zunächst ebenfalls die vom Planungsbüro erbrachte aufwendige Erarbeitung des Konzeptes. Er führt aus, dass man seines Erachtens keine halben Lösungen wählen sollte. Er schlage daher vor, den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung auf den geplanten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung auszuweiten. Von der Öffentlichkeit könne man vernehmen, dass diese mit dem Verlust alter Gebäude unzufrieden seien. Das Ortsbild habe sich in den letzten Jahren gewandelt. Es seien Neubauten entstanden, die sich nicht in das Ortsbild einfügen würden. Dieses habe zu einer städtebaulichen Disharmonie geführt. Beispiele dafür seien die in jüngster Zeit entstandenen Verbrauchermärkte und u. a. das McDonalds-Restaurant. Es gebe aber auch Beispiele für eine positive Ortsentwicklung. Er denke dabei z. B. an die Aussiedlung der Rügenwalder Wurstfabrik oder der Aalrucherei Bruns. Viele von ihm befragte Bürgerinnen und Bürger hätten ge-

antwortet, dass man sich zu spät mit der Erhaltung und Gestaltung von Gebäuden auseinandersetze. Dieses sei nicht ganz von der Hand zu weisen. Es gebe aber noch viele ortsbildprägende Gebäude, was dafür spreche, eine Erhaltungs- und eine Gestaltungssatzung zu erlassen. Das Zentrum sei die Visitenkarte eines Ortes. Es lohne sich daher im Ortskern alte Gebäude zu erhalten. Beispiel dafür sei die Stadt Leer, aber auch Westerstede u. a. mit dem Erhalt der „Krömerei“. Hier in Bad Zwischenahn dürfte z. B. der Erhalt des „Dr.-Schüßler-Hauses“ keine Ausnahme bleiben. AM Dierks erinnert auch an das Freilichtmuseum mit dem „Ammerländer Bauernhaus“, dem „Spieker“ usw.. Diese Gebäude seien aus dem Ortsbild nicht mehr wegzudenken. Es gehe jedoch nicht nur darum alte Gebäude zu erhalten, sondern auch darum, dass neue Gebäude sich in das Ortsbild einzufügen hätten.

AM Frau Bruns führt zunächst aus, dass sie das Ortsbild Bad Zwischenahns nicht so negativ beurteile. So könne man z. B. von Besuchern vernehmen, dass Bad Zwischenahn durchaus positiv wahrgenommen werde. Sie lege bei der Aufstellung einer Erhaltungs- und einer Gestaltungssatzung ebenfalls Wert auf eine umfangreiche Öffentlichkeitsbeteiligung. Es sei daher wünschenswert, wenn bereits der heutige Vortrag des Planungsbüros der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werde. Die für den Ortskern von Bad Zwischenahn anvisierte Gestaltung von Gebäuden sollte anhand einer Positivliste dokumentiert werden. Die Gestaltungsvorgaben dürften jedoch nicht zu eng festgelegt werden. Bad Zwischenahn lebe auch von einem Mix an Gebäudegestaltungen. Auch müsse es möglich sein, in bestimmten Quartieren z. B. eine „schlichtere“ Bauweise realisieren zu können.

Auf eine entsprechende Frage von AM Frau Bruns antwortet Herr Dipl.-Ing. Janssen, dass es z. B. in Leer eine Gestaltungssatzung gebe und damit positive Erfahrungen gemacht worden seien. Wichtig sei es, die Öffentlichkeit und somit auch die Bauherren für dieses Thema zu sensibilisieren und „mitzuziehen“.

AV Kellermann-Schmidt spricht sich ebenfalls dafür aus, die Öffentlichkeit und insbesondere auch die Architekten und Planer einzubinden.

FBL Meyer erklärt, dass es gerade heute viele Gründe gebe in Bauvorhaben zu investieren. Die Geschwindigkeit mit der im Ort Neubauten entstünden habe zugenommen. Es sei aber noch nicht zu spät für eine Erhaltungs- sowie eine Gestaltungssatzung. Eine Gestaltungssatzung dürfe jedoch nicht überfrachtet werden. Zusätzlich zur Gestaltungssatzung könne man in einer Gestaltungsfibel die verschiedensten Positivbeispiele aufnehmen und damit in die Beratung gehen. FBL Meyer gibt zu bedenken, dass gerade eine Erhaltungssatzung auch gerichtsfest sein müsse. Er halte es daher für rechtlich bedenklich den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung auf den vorgesehenen Bereich der Gestaltungssatzung auszudehnen. Er macht nochmals deutlich, dass mit einer Erhaltungssatzung auch das Ziel verfolgt werde, dass vor Abriss eines z. B. ortsbildprägenden Gebäudes der Bauherr die Planung für eine Neubebauung mit der Gemeinde abzustimmen habe. Mit der Gestaltungssatzung könne erreicht werden, dass auch nach Abbruch von nicht ortsbildprägenden Gebäuden bei einer Neubebauung die Zielsetzungen zur Gestaltung zu beachten seien. FBL Meyer weist darauf hin, dass man nicht verkennen dürfe, dass bei einer Versagung eines geplanten Abbruchs unter Umständen ein Übernahmeanspruch des Objektes durch die Gemeinde entstehen könne.

AM Schlüter führt aus, dass die Fraktion der Grünen es begrüße, dass nun eine Erhaltungs- und eine Gestaltungssatzung erlassen werden solle. Man könne von der Öffentlichkeit immer wieder Äußerungen vernehmen, wonach es bedauert werde, dass schöne alte Gebäude abgerissen würden um für Neubauten Platz zu schaffen. Heute als ersten Schritt die Erhaltungssatzung auf den Weg zu bringen sei daher folgerichtig. Es sei aber auch wichtig als zweiten Schritt eine Gestaltungssatzung zu erlassen. Dabei gehe es nicht darum alles zu verbieten, man erhöhe aber deutlich die Einflussnahme der Gemeinde bei der baulichen Entwicklung des Ortskerns. Mit der Begrenzung auf den nördlichen Bereich der Bahn bestünden im Übrigen noch ausreichende Möglichkeiten für Architekten sich in ande-

ren Bereichen Bad Zwischenahns architektonisch zu „entfalten“.

AM Langner erinnert daran, dass in den 90iger Jahren die Aufstellung einer Werbegestaltungssatzung diskutiert worden sei, wovon man letztendlich jedoch Abstand genommen habe. Als Grundlage könne man gegebenenfalls darauf zurückgreifen.

GM Dr. Witt gibt zu bedenken, dass viele Gebäude bzw. Grundstücke Auswärtigen gehören würden, die sich nicht so sehr mit Bad Zwischenahn verbunden fühlen würden. Folglich stehe für diese Eigentümer nicht die Gestaltung im Vordergrund, sondern der Profit. Er führt weiter aus, dass man sicherlich nicht alles an modernen Bauformen verbieten sollte. Es sei aber bedauerlich wie viel alte Bausubstanz beseitigt worden sei. Er denke dabei z. B. an das historische Torgebäude der ehemaligen Fabrik Intelmann.

BM Dr. Schilling erläutert, dass in Bezug auf die Rechtssicherheit einer Erhaltungssatzung der festgelegte Geltungsbereich begründbar sein müsse. Dieses halte er bei einer Ausweitung des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung auf den für eine Gestaltungssatzung vorgesehenen Bereich für nicht gegeben.

Herr Dipl.-Ing. Janssen unterstützt diese Auffassung. Die Festlegung des Geltungsbereiches einer Erhaltungssatzung müsse fachlich begründbar sein. Eine Begründung für eine Ausweitung des Geltungsbereiches sei allenfalls für den Bereich „Lange Straße/Mühlenstraße“ gegeben. In diesem Bereich seien viele ortsbildprägende Gebäude identifiziert worden.

AM Dierks führt aus, dass es ihm bei seinem Vorschlag zur Ausweitung des Geltungsbereiches für eine Erhaltungssatzung auch in erster Linie um den nun angesprochenen Bereich „Lange Straße/Mühlenstraße“ gegangen sei.

Auf eine entsprechende Frage von AM Dierks antwortet Herr Dipl.-Ing. Janssen, dass man den Geltungsbereich nicht beliebig bis zum Grundstück der ehemaligen Molkerei an der „Eyhauser Allee“ erweitern könne. Die Grenze sollte dort der Verlauf des Wasserzuges „Aue“ bilden.

AM Frau Imkeit regt an, gegebenenfalls eine spätere Erweiterung des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung vorzunehmen.

In der abschließenden Diskussion spricht sich der Fachausschuss einmütig dafür aus, den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung um den Bereich „Lange Straße/Mühlenstraße“ zu erweitern.

Beschlussvorschlag:

1. Es wird der Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den sich aus der **Anlage 1** ergebenden Geltungsbereich beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Auswertung der in der Sitzung gemachten Ausführungen den Entwurf einer Gestaltungssatzung gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für den sich aus der **Anlage 1** ergebenden Geltungsbereich vorzubereiten und den gemeindlichen Gremien zur weiteren Beratung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 - Quartier "An der Aue" -
hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbe-
schluss
Vorlage: BV/2013/138**

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

Anschließend geht Frau Dipl.-Ing. Abel ausführlich auf die von den Behörden und von der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und die dazu von der Verwaltung formulierten Abwägungsvorschläge ein.

AM Hinrichs spricht an, dass er sich gewünscht hätte, dass das Thema „Mehrgenerationenwohnen“ bei den Bürgerinnen und Bürgern auf mehr Interesse stoße. Dieses sei leider nicht der Fall gewesen, wie auch die geringe Beteiligung an der im Rahmen der öffentlichen Auslegung durchgeführten Bürgerversammlung gezeigt habe. Er führt weiter aus, dass man den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen folgen könne. So seien in einem Ortstermin von der Verwaltung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Voraussetzungen zum Schutz der zu erhaltenen Bäume abgestimmt worden. Auch begrüße er, dass der in der Stellungnahme des Landkreises Ammerland angeregten Riegelbebauung entlang der Bahnlinie nicht nachgekommen werden solle. Eine Riegelbebauung sei aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert. Die SPD-Fraktion werde dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zustimmen.

AM Schlüter führt aus, dass er Bedenken habe, dass zu nahe an die vorhandenen Bäume heran gebaut werde und die Bäume dadurch Schäden nehmen könnten. Auch bedaure er, dass der Anregung des Landkreises zur bestmöglichen Nutzung regenerativer Energien Firstrichtungen vorzugeben nicht gefolgt worden sei. Weiterhin spricht AM Schlüter an, dass das Vorhaben zwar als „Mehrgenerationenwohnen“ beschrieben worden sei, er aber Aussagen zu einem sozialpädagogischen Konzept vermisse.

FBL Meyer erläutert, dass der Schutz der zu erhaltenden Bäume weitestgehend berücksichtigt worden sei. So habe man als Ergebnis eines Ortstermins mit der Unteren Naturschutzbehörde den Abstand der Planstraße zu einem als Naturdenkmal ausgewiesenen Baum um ca. 1 m erhöht. Auch würden Stellplätze im Bereich dieses Baumes verschoben und mit Rasengittersteinen hergestellt. FBL Meyer teilt weiter mit, dass man der Anregung des Landkreises bezüglich der Vorgabe einer bestimmten Firstrichtung nicht gefolgt sei, da bereits aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen regenerative Energien zu nutzen seien. Im Übrigen gebe es seitens des Investors Überlegungen auch die Lärmschutzwand für regenerative Energien zu nutzen.

AM Langner erklärt, dass er keine Bedenken gegen das Vorhaben vorzubringen habe. Lediglich mit den hohen Wänden könne er sich nicht so gut anfreunden. Sie seien hier jedoch als Lärmschutzmaßnahme erforderlich.

AM Dierks teilt mit, dass Lärmschutzmaßnahmen wichtig seien, gerade zum Schutz des Bereiches entlang der Bahnstrecke, in dem Häuser für Familien mit Kindern vorgesehen seien. Bei der Straßenbenennung im Geltungsbereich des Plangebietes würde er sich wünschen, dass historische Bezeichnungen aus diesem Bereich, wie z. B. „Brokhoff“ berücksichtigt würden.

FBL Meyer ergänzt, dass mit der Lärmschutzwand das Erdgeschoss und die Freibereiche der Bauzeile entlang der Bahnlinie abgeschirmt würden. Für die weiteren Geschosse seien passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, wie Schallschutzfenster und Lüftungsanlagen erforderlich.

Auf eine Frage von AM Frau Brettschneider erklärt FBL Meyer, dass im Verwaltungsausschuss am 18.06.2013 die Gestaltung des Stadthauses vorgestellt worden sei und diese Ansicht danach nicht mehr verändert worden sei.

Anschließend stellt Herr Dipl.-Ing. Janßen die Projektplanung mit Darstellung der Gebäudegestaltung vor.

Beratendes AM Frau Imkeit führt aus, dass sie sich die geplante Bauform an dem Standort nicht vorstellen könne. Für sie sei diese moderne Bauform in städtischen Bereichen eher angebracht.

AV Kellermann-Schmidt erklärt, dass er ein Befürworter des Konzeptes „Mehrgenerationenwohnen“ sei. Damit würden die Voraussetzungen geschaffen, dass mehrere Generationen innerhalb eines Quartiers wohnen können.

GM Dr. Witt weist darauf hin, dass bei der Durchführung der Baumaßnahmen auf den Schutz der Bäume besonders Wert gelegt werden müsse. Dabei sei auch der Schutz des Wurzelwerks zu beachten. Hier seien Fachfirmen und Fachplaner gefragt.

Herr Dipl.-Ing. Janßen teilt dazu mit, dass man dem Schutz der Bäume großen Stellenwert einräume, auch unter Beteiligung von Fachfirmen und Fachplanern. Teilweise seien die Standorte der Bäume durch Versiegelungen von vorhandenen Zuwegungen bereits vorgeprägt und die Bäume hätten sich den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 - Quartier „An der Aue“ - und der dazugehörigen Begründung vorgetragenen Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplane Nr. 12 - Quartier „An der Aue“ - wird als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

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

6 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 - Aschhausen/nördlich der Windmühlenstraße - sowie dazugehörige 59. Berichtigung des Flächennutzungsplanes hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss **Vorlage: BV/2013/135**

AL Gronde erläutert anhand der Beschlussvorlage den Sachverhalt und geht 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.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 - Aschhausen/nördlich der Windmühlenstraße - mit der dazugehörigen 59. Berichtigung des Flächennutzungsplanes und der Begründung vorgetragenen Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 - Aschhausen/nördlich der Windmühlenstraße - mit der dazugehörigen 59. Berichtigung des Flächennutzungsplanes und der Begründung wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 61 -

**7 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - Am Schlart -
hier: Vorstellung der Entwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die öffentliche
Auslegung
Vorlage: BV/2013/137**

AL Gronde führt anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein. Er weist dabei auf eine aktuell eingereichte Bauvoranfrage für ein Grundstück innerhalb des Änderungsbereiches hin. Danach sei geplant, ein außerhalb der Baugrenze vorhandenes Garagengebäude in Wohnraum umzunutzen, unter Einbau von Dachgauben. Von der Verwaltung werde nach Rücksprache mit Herrn Dipl.-Ing. Weydringer vorgeschlagen, an der Baugrenze festzuhalten, auch wenn dieses für den Antragsteller zur Folge habe, dass die Garage nicht zu Wohnraum umgenutzt werden könne. Ein weiterer Grund der gegen das Vorhaben spreche, liege auch im Nachbarschutz.

Anschließend erläutert Herr Dipl.-Ing. Weydringer ausführlich die Inhalte der Bebauungsplanänderung. Er geht dabei auch auf die bereits angesprochene Bauvoranfrage im Detail ein.

Auf Nachfrage von AM Dehnert erläutert AL Gronde die Beweggründe, die zur Durchführung des Änderungsverfahrens geführt hätten. In dem Plangebiet stünden mehrere Grundstücke zum Verkauf. Durch die Zusammenlegung von Grundstücken könnten unter Einhaltung der noch geltenden Bebauungsplanfestsetzungen unmaßstäbliche Wohngebäude in einem Ausmaß errichtet werden, der sich in die nördlich der Straße „Am Schlart“ noch vorzufindenden kleinteiligen Bebauung überwiegend mit Einfamilienwohnhäusern nicht einfügen würde.

AM Frau Brettschneider teilt mit, dass sie die Gründe für die Bebauungsplanänderung nachvollziehen könne.

AM Hinrichs führt aus, dass der geltende Bebauungsplan ca. 35 Jahre alt sei und demnach aus einer Zeit stamme, in der eine großzügige Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewollt gewesen sei. In dem Bereich nördlich der Straße „Am Schlart“ habe sich jedoch keine massive Bebauung entwickelt. Auch wenn grundsätzlich zwar eine Innenverdichtung gewollt sei, würden hier Gründe dafür sprechen, das Maß der baulichen Nutzung zu reduzieren. Raum für eine bauliche Entwicklung würden auch die für den Änderungsbereich vorgeschlagenen Festsetzungen ermöglichen, jedoch nicht so „massiv“ wie nach dem geltenden Bebauungsplan.

FBL Meyer erläutert auf Nachfrage, dass ein Bebauungsplan nach Ablauf von 7 Jahren nach Bebaubarkeit der Grundstücke, also nach Herstellung der Erschließungsanlagen, in der Regel entschädigungslos geändert werden könne. Dieses sei hier der Fall.

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - Am Schlart - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB) mit der dazugehörigen Begründung wird gutgeheißen.
2. Es wird die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - Am Schlart - mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 61 -

8 Anfragen und Hinweise

8.1 Grundstück am Hausmannweg

Auf Nachfrage von AM Meyer teilt AL Gronde mit, dass man die ohne Baugenehmigung durchgeführten baulichen Veränderungen (Nutzungsänderung in eine Haus- und Grundstücksverwaltung, zusätzliche Versiegelung des Grundstückes durch die Befestigung weiterer Flächen) auf dem betreffenden Grundstück dem Landkreis Ammerland als zuständige Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt habe. Da auch nachträglich kein Bauantrag gestellt worden sei, werde der Landkreis nunmehr schriftlich tätig.

- 61 -

9 Einwohnerfragestunde

9.1 Wortbeiträge zum Tagesordnungspunkt 4, Erlass einer Erhaltungs- und einer Gestaltungssatzung

Ein Bürger meldet sich zu Wort und führt aus, dass er besonderen Wert auf den Erhalt des Wasserturms lege. Gegebenenfalls sollte durch den Anbau eines Aufzuges dieser auch barrierefrei zugänglich gemacht werden.

FBL Meyer erklärt dazu, dass es sich bei dem Wasserturm um ein Baudenkmal handeln würde.

Nach Auffassung eines weiteren Bürgers hätte man bei der angesprochenen Ortsgestaltung für den Ort Bad Zwischenahn auch den Bereich südlich der Bahn berücksichtigen sollen. Auch dort seien bereits Gebäude entstanden, die sich seines Erachtens nicht einfügen würden. Des Weiteren habe er neben den Aussagen zur Gebäudegestaltung Ausführungen zur Straßen-, Fußweg- und Grüngestaltung vermisst, sodass es ihm an einer Gesamtbetrachtung fehle.

FBL Meyer führt aus, dass es sich bei dem Bereich nördlich der Bahn um den historischen Ortskern handeln würde. Auf diesen wesentlichen Bereich habe man sich konzentriert. Für den südlich der Bahn gelegenen Bereich halte er eine flächendeckende Gestaltungssat-

zung für kaum begründbar. Die übrigen angesprochenen Punkte könnten im Übrigen überwiegend nicht in einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung geregelt werden. Ein Bürger führt zunächst allgemein aus, dass die Verwaltung auf seine Anliegen sehr entgegenkommend und hilfsbereit reagieren würde. Er teilt weiter mit, dass er den Vortrag des Planungsbüros sehr interessant fand und das Thema Ortsgestaltung seines Erachtens sehr viele Bürgerinnen und Bürger ansprechen würde. Die breite Öffentlichkeit sollte daher nach seiner Auffassung in einer Veranstaltung über dieses Thema informiert werden. Die angesprochene Höhe der Geldbuße bei Verstößen gegen die Erhaltungssatzung halte er mit 25.000,00 € für zu gering.

BM Dr. Schilling teilt mit, dass die Öffentlichkeit über das Thema Ortsgestaltung informiert werde.

FBL Meyer erläutert, dass die Höhe der angesprochenen Geldbuße im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt sei. 25.000,00 € sei bereits der zulässige Höchstbetrag.

Auf die Frage eines Bürgers antwortet FBL Meyer, dass durch die Erhaltungs- und die Gestaltungssatzung sicherlich Mehraufwand auf die Verwaltung zukommen würde und somit gegebenenfalls auch Bedarf an zusätzlichem Personal bestehen könnte.

- 61 -

9.2 Wortbeiträge zu geplanten Bauvorhaben

Ein Bürger teilt mit, dass den Mietern der Wohnungen des Wohn- und Geschäftshauses „Peterstraße 25/Ecke Bahnhofstraße“ gekündigt worden seien, um wohl eine Baumaßnahme vorzubereiten.

FBL Meyer teilt mit, dass der Verwaltung Informationen vorliegen würden, wonach das Gebäude unter Teilabriss der oberen Geschosse energetisch saniert werde solle.

Auf eine weitere Frage des Bürgers antwortet FBL Meyer, dass es richtig sei, dass das Grundstück der ehemaligen Gaststätte „Weiße Taube“ an der „Oldenburger Straße“ verkauft worden sei. Die Befürchtung, dass dort eine Unterkunft für Asylbewerber eingerichtet werden solle, bestehe jedoch nicht. Die geplante neue Nutzung des Grundstückes orientiere sich an die in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Nutzungen.

- 61 -

9.3 Wortbeiträge zum Tagesordnungspunkt 7, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 - Am Schlart -

Der Eigentümer eines Grundstückes in dem Bereich begrüßt die Änderung der Bebauungsplanes und

Aufgrund einer Anfrage einer Bürgerin antwortet FBL Meyer, dass der Bereich südlich der Straße „Am Schlart“ nicht von der 3. Änderung betroffen sei. Hier würden nach wie vor die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 - Am Schlart - gelten.

- 61 -

9.4 Wortbeitrag zur Bauverpflichtung

Auf Nachfrage von RM Wassink antwortet BM Dr. Schilling, dass es bei den gemeindeeigenen Baugebieten, in denen es eine Bauverpflichtung gebe, im Vorfeld keine Unterschiede für den Zeitraum in dem man mit dem Neubau beginnen müsse, gemacht würden. Sollte im Nachhinein eine entsprechende Ausnahme beantragt werden, müsse man prüfen, ob besondere Gründe eine Abweichung rechtfertigen würden. BM Dr. Schilling erinnert an einen Fall in Rostrup, wo ein Grundstück an die Gemeinde zurück übertragen worden sei, da der Grundstückskäufer seiner Bauverpflichtung nicht nachgekommen sei.

- 23/80 -

Nicht öffentlicher Teil

AV Kellermann-Schmidt schließt die Sitzung.

Kellermann-Schmidt
Ausschussvorsitzender

Meyer
Fachbereichsleiter

Lindemann
Protokoll