

# PROTOKOLL

Körperschaft:	<b>Gemeinde Bad Zwischenahn</b>		
Gremium	<b>Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt</b>		
Sitzung am:	<b>Dienstag, 24.06.2014</b>		
Sitzungsort:	<b>Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5</b>		
Sitzungsbeginn:	<b>17:00 Uhr</b>	Sitzungsende:	<b>17:17 Uhr</b>

## 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	
Herr Detlef Dierks	SPD	für AM Meyer
Herr Henning Dierks	SPD	
Herr Karl-Heinz Hinrichs	SPD	
Herr Jan Hullmann	UWG	
Herr Hermann Peters	CDU	
Herr Ludger Schlüter	GRÜNE	
Herr Klaus Warnken	CDU	

#### **Grundmandatsinhaber**

Herr Dr. Horst-Herbert Witt FDP

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

Frau Manuela Imkeit SPD

#### **Verwaltung**

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

#### **entschuldigt fehlen:**

#### **Ausschussmitglieder**

Herr Dietmar Meyer SPD

<u>Tagesordnung:</u>	<u>Seite:</u>
Öffentlicher Teil	
1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung	2
2. Genehmigung der Protokolle vom 27.05.2014 (Nr. 129) und 02.06.2014 (Nr. 130)	2
3. Bericht der Verwaltung	2
4. Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup hier: Fortsetzung der Beratungen über die Konzeptplanung sowie Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie über die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes Vorlage: BV/2014/099	3
5. Anfragen und Hinweise	5
6. Einwohnerfragestunde	5
6.1. Wortmeldungen zur Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup	5

## 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 der Protokolle vom 27.05.2014 (Nr. 129) und 02.06.2014 (Nr. 130)**

#### **Beschluss:**

Die Protokolle vom 27.05.2014 (Nr. 129) und 02.06.2014 (Nr. 130) werden genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

### **3 Bericht der Verwaltung**

Keine Berichtspunkte.

**4 Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup**  
**hier: Fortsetzung der Beratungen über die Konzeptplanung sowie Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie über die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Vorlage: BV/2014/099**

FBL Meyer erläutert anhand der Beschlussvorlage ausführlich den Sachverhalt. Er verweist auf die Vorstellung der Konzeptplanung durch die Vertreter der Fa. Palais am Meer GmbH & Co. KG in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt am 02.06.2014 in der Gastwirtschaft „Querensteder Mühle“. Dabei sei inhaltlich ein Konzept vorgestellt worden, welches im Wesentlichen die Errichtung eines Ferienressorts zum Inhalt habe, bestehend aus einer Hotelanlage in Verbindung mit einer Ferienhaussiedlung. Hierbei sei der Schwerpunkt der Vorstellung auf das beabsichtigte Hotel gelegt worden, welches architektonisch in der Form eines Bumerangs konzipiert, einen zentralen Punkt der Planung bilde.

FBL Meyer führt weiter aus, dass es in der heutigen Sitzung insbesondere um die Fragestellung gehe, ob die vorgestellte Konzeptplanung eine ausreichende Grundlage für die Entscheidung bilde, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. FBL Meyer merkt weiter an, dass die Vertreter der Palais am Meer mit E-Mail vom 12.06.2014 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - vorerst - zurückgezogen hätten. Es sollte und könne aber nach Auffassung der Verwaltung trotzdem über die am 02.06.2014 vorgestellte Konzeptplanung und die Frage der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Entscheidung getroffen werden, da die Beurteilungskriterien mit dem Eckwertepapier vorliegen würden und die Konzeptplanung nach dem Bekunden der Palais am Meer zu einem späteren Zeitpunkt wieder vorgelegt werden sollen. Somit sei es folgerichtig, auch im Hinblick auf bestehende Fristen jetzt eine Entscheidung zu treffen.

Die Verwaltung habe in ihrem Beschlussvorschlag u. a. formuliert, dass der in der Sitzung des PEnUm am 02.06.2014 vorgestellten Konzeptplanung nicht zugestimmt werden sollte. FBL Meyer legt die hierfür tragenden Gründe dar. Es bestünden danach deutliche Abweichungen von den Inhalten des Eckwertepapiers. Diese Abweichungen würden weniger die Art der Nutzung, soweit sie inhaltlich bislang erkennbar seien, betreffen. Das vorgesehene Hotel mit seinen dargestellten Schwerpunkten im Tagungs- und Familientourismus, die Ferienhäuser und die Ferienappartements würden von der Nutzungsart her zu den Anforderungen des Eckwertepapiers passen. Ebenso die Planung von einigen Sporteinrichtungen, soweit sie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Zwischenahner Meer mit Umgebung“ liegen würden. Allerdings gebe es Platzhalter für medizinische Einrichtungen, die zwar von der Nutzungsart her ebenfalls in das Eckwertepapier passen würden, aber bislang inhaltlich noch gar nicht erkennbar seien. Dieses gelte auch für Konzepte zur Nachnutzung des ehemaligen Offiziersheimes. Für diese Platzhalter seien somit überhaupt keine Vorstellungen zur Nutzung bzw. Architektur vorgetragen worden, so dass eine städtebauliche Abschätzung zurzeit hierfür nicht möglich sei. Deutliche Bedenken, so FBL Meyer weiter, gebe es aber wegen des erkennbaren Maßes der baulichen Nutzung für das Hotel. Der geplante Gebäudekomplex des Hotels inklusive der darin integrierten Ferienwohnungen habe mit seiner nördlichen Achse eine Länge von ca. 200 m. Hierbei überschreite es den Bachstelzenweg im nördlichen Bereich auf einer Länge von ca. 135 m. Mit der südlichen Achse des Hotels werde der Bachstelzenweg um ca. 90 m überschritten. Damit liege der überwiegende Teil des Baukörpers östlich des Bachstelzenweges. Dieses liege aber im Widerspruch zum Eckwertepapier, welches aussage, dass die Bebauung auf der Westseite des Bachstelzenweges liegen müsse. Abhängig vom Konzept können Ausnahmen zugelassen werden. Hier sei aber festzustellen, dass in Verbindung mit einer Bebauung, die auch östlich des Bachstelzenweges bis zu 4 Geschosse vorsehe, eine Bauweise gewählt worden sei, die zu wenig Rücksicht auf das Landschaftsbild nehme.

Auch die Höhe des Gebäudes, die für die Fernwirkung vom See her mitbestimmend sei, überschreite das im Eckwertepapier vorgesehene Maß von 13 m zum Teil deutlich mit bis zu 17,50 m.

FBL Meyer führt weiter aus, dass es für die Ferienhäuser zwar erste Ideen gebe, konkrete Vorstellungen für die Architektur seien aber auch noch nicht vorgelegt und diskutiert worden. Hier würden neben der Größe und Gestaltung aber auch Fragen der Verfügbarkeit dieser Ferienhäuser für das Ressort eine wichtige Rolle spielen. Dauerwohnen sei bekanntlich nach dem Eckwertepapier ausgeschlossen. Die vorgesehene Errichtung einer Marina innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sei ohne eine notwendige Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht möglich und müsste inhaltlich natürlich auch noch näher hinterfragt werden. Auch die Frage des Umfangs von betrieblichen Wohnungen für Angestellte sei zu hinterfragen und lasse Zweifel an der Konzeption aufkommen.

Abschließend führt FBL Meyer aus, dass aus den genannten Gründen die Verwaltung vorschläge, der vorgestellten Konzeptplanung nicht zuzustimmen und eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Basis der im PIEnUm vorgestellten Konzeption nicht in Aussicht zu stellen.

BM Dr. Schilling ergänzt, dass die Fraktionsvorsitzenden am 18.06.2014 gemeinsam die in dieser Angelegenheit aufgetretenen neuen Erkenntnisse bewertet hätten. Man sei zu dem Entschluss gekommen, die heutige Fachausschusssitzung entgegen einer ersten Auffassung stattfinden zu lassen. Dieses liege auch an der im Kaufvertrag zwischen der BIMA und der Fa. Palais am Meer GmbH & Co. KG vereinbarten Möglichkeit begründet, wonach der Käufer bis zum 30.06.2014 vom Vertrag zurücktreten könne. Bis zum Ablauf dieser Frist sollte die Position der Gemeinde klargestellt sein.

AV Kellermann-Schmidt führt aus, dass erstmals im Jahre 2012 dem Fachausschuss und der Öffentlichkeit das erste Konzept zur Nachfolgenutzung des ehemaligen Bundeswehrkrankenhausgeländes von der Fa. Palais am Meer vorgestellt worden sei. Weitere öffentliche Konzeptvorstellungen folgten, die Presse berichtete darüber. Es stelle sich die Frage, was für die Gemeinde und das Gemeinwesen das beste Konzept sei. Einzelinteressen hätten auch künftig dabei keine Rolle zu spielen. Für eine Beurteilung sei es somit wichtig, so AV Kellermann-Schmidt weiter, die notwendigen Informationen zu bekommen. Der Öffentlichkeit sei am 02.06.2014 in der „Querensteder Mühle“ die letzte veränderte Konzeptplanung durch die Fa. Palais am Meer vorgestellt worden. Die neuen Erkenntnisse flossen dann auch in das überarbeitete Tourismuskonzept der Fa. ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH vom 16.06.2014 ein. AV Kellermann-Schmidt führt weiter aus, dass die Mitglieder des PIEnUm und auch alle anderen Ratsmitglieder seit diesem Datum erneut in den Fraktionen die Vorstellung sowohl analysiert als auch diskutiert hätten. Dabei seien auch die unter bestimmten Voraussetzungen möglichen Ausnahmen des Eckwertepapiers betrachtet und ausgewertet worden.

Als Ergebnis dieser Beratungen werde beantragt, über den Beschlussvorschlag der Verwaltung in folgender abgeänderter Form abzustimmen:

#### **Beschlussvorschlag für den VA:**

Der in der Sitzung des PIEnUm am 02.06.2014 vorgestellten Konzeptplanung der Palais am Meer GmbH & Co. KG wird nicht zugestimmt. Einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes auf Basis der im Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt vorgestellten Konzeption wird nicht zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**5 Anfragen und Hinweise**

Keine Anfragen und Hinweise.

**6 Einwohnerfragestunde**

**6.1 Wortmeldungen zur Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup**

Ein Bürger fragt vor dem Hintergrund der im Kaufvertrag zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) und der Fa. Palais am Meer GmbH & Co. KG vereinbarten Rücktrittsfrist nach der weiteren Vorgehensweise.

AV Kellermann Schmidt teilt dazu mit, dass über die heute im Fachausschuss gefasste Beschlussempfehlung noch der anschließend tagende Verwaltungsausschuss zu beschließen habe. Der Beschluss des Verwaltungsausschusses werde dann umgehend von der Verwaltung der für den Kaufvertrag zuständigen BIMA und natürlich auch der Palais am Meer mitgeteilt.

Auf eine entsprechende Frage antwortet BM Dr. Schilling, dass die Gemeinde keinen Einfluss auf die Inhalte des bereits angesprochenen Kaufvertrages für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses habe. Grundstückseigentümer sei der Bund, in dessen Auftrage die BIMA die Verhandlungen führe.

- 61 -

AV Kellermann-Schmidt schließt die Sitzung.

Kellermann-Schmidt  
Ausschussvorsitzender

Meyer  
Fachbereichsleiter

Lindemann  
Protokollführer