

PROTOKOLL BÜRGERINFORMATION

Körperschaft:	Gemeinde Bad Zwischenahn		
Gremium	Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt		
Sitzung am:	Dienstag, 24.02.2015		
Sitzungsort:	Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5		
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr	Sitzungsende:	19:00 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
Herr Henning Dierks	SPD
Herr Karl-Heinz Hinrichs	SPD
Herr Dietmar Meyer	SPD
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 Andreas Gronde
Herr Axel Heyne
Ralf Buhrs
Herr Heiko Lindemann

entschuldigt fehlen:

weitere hinzugezogene Personen

Herr Dipl.-Ing. Mosebach,
Planungsbüro Dieckmann & Mosebach

zu TOP 4

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil

1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung	2
2.	Genehmigung des Protokolls vom 25.11.2014 (Nr. 155)	3
3.	Bericht der Verwaltung	3
3.1.	Energiebericht 2013 der Gemeinde Bad Zwischenahn	3
3.2.	Beseitigung einer als zu erhalten festgesetzten Eiche auf dem Spielplatz Auebogen	4
4.	Bebauungsplan Nr. 152 - Sondergebiet Wohnmobilstellplatz und Bootshalle "Am Badepark" - hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss	4
5.	Bebauungsplan Nr. 150 - Gewerbegebiet/Lagerfläche Firma Freytag - und dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 60 hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegungen sowie Satzungs- und Feststellungsbeschluss	6
6.	Bauliche Entwicklung (Verdichtung) des Ortskernbereiches hier: Aussprache über den Bericht der Verwaltung	8
7.	Anfragen und Hinweise	11
7.1.	Schäden am Kleinbahnwanderweg	11
8.	Einwohnerfragestunde	12
8.1.	Ersatzanpflanzung einer Magnolie, Peterstraße 3	12

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 25.11.2014 (Nr. 155)

GM Dr. Witt teilt mit, dass er mit seinem Wortbeitrag zum TOP 4 (Seite 6 des Protokolls) das genannte Gebäude nicht als „Negativbeispiel“ darstellen wollte. Wichtig sei es, frühzeitig ins Gespräch zu kommen, um wesentliche Gestaltungsfragen klären zu können.

Beschluss:

Mit der gemachten Anmerkung wird das Protokoll vom 25.11.2014 (Nr. 155) genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 10 -

3 Bericht der Verwaltung

3.1 Energiebericht 2013 der Gemeinde Bad Zwischenahn

AL Heyne stellt anhand einer Powerpoint-Präsentation die wesentlichen Inhalte des Energieberichtes für das Jahr 2013 und somit die sechste Gesamtschau über den Verbrauch von Strom, Gas und Wasser für den überwiegenden Teil der kommunalen Liegenschaften vor. Der Bericht ist für die Ratsmitglieder im Ratsinformationssystem abrufbar.

AV Kellermann-Schmidt bedankt sich für den Bericht.

AM Schlüter führt aus, dass man anhand des Energieberichtes die positive Entwicklung der sich nach und nach reduzierenden Verbräuche feststellen könne. In den Schulen werde jedoch durch das während des Unterrichtes notwendige Lüften über zeitweise geöffnete Fenster bei gleichzeitigem Heizen, Energie verbraucht. Mit Lüftungsanlagen könne man hier gegebenenfalls die Verbräuche noch weiter reduzieren. Denkbar sei zunächst die exemplarische Installation einer Lüftungsanlage, um dann vergleichen zu können, wie sich dieses auf die Verbräuche auswirke.

AL Heyne teilt dazu mit, dass die nachträgliche Installation von Lüftungsanlagen in vorhandene Gebäude sehr aufwendig sei. Um den Wärmeverlust bei geöffneten Fenstern entgegenzuwirken, gebe es z. B. in der Realschule eine technische Einrichtung, die bewirke, dass bei geöffneten Fenstern die Wärmezufuhr reduziert werde.

AM Peters spricht an, dass seines Erachtens die Verbräuche im Stadion im Verhältnis zu der geringen Nutzung der Einrichtung sehr hoch seien.

AL Heyne erläutert dazu, dass man auch durch die Installation einer neuen Heizungsanlage im Jahre 2011 die Verbräuche ca. halbieren konnte. Ein gewisser Verbrauch entstehe jedoch bereits durch das notwendige Heizen der sanitären Anlagen. Aufgrund weiterer Nachfragen werde man nähere Einzelheiten zu den Verbräuchen des Stadions im Protokoll beantworten.

Anmerkung des Protokollführers:

Der hohe Verbrauch in den Umkleide- und Duschräumen des Stadions ist auf die Bereitstellung der Wärme in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr zurückzuführen. Außerdem muss das Trinkwasser aus Hygienegründen mindestens 16 Stunden täglich auf Temperatur gehalten werden. Das Gebäudemanagement hat die Kesselzeiten dahingehend auf 08:00 und 21:30 Uhr korrigiert und die Raumtemperatur-Sollwerte herabgesetzt. Die Hauptnutzer werden ein vom Gebäudemanagement bereitgestelltes Formular zum Nutzungsprofil erhalten, auf dessen Grundlage die Zeiten ggf. nochmals angepasst werden können.

AM Hinrichs führt aus, dass man die Selbstverpflichtung der Gemeinde, wonach der CO₂-Ausstoß alle fünf Jahre um 10 % zu reduziert werden sollte, aktuell erfüllen könne. Diese Verpflichtung aber auch künftig noch erfüllen zu können, bedürfe aufgrund der stagnierenden Verbrauchswerte zusätzliche Anstrengungen.

AL Heyne teilt mit, dass es schwer sei eine Prognose über die künftige Reduzierung des CO₂-Ausstoßes abzugeben. In der im Jahre 2014 beim Badepark neu installierten Heizungsanlage, die im vorgestellten Energiebericht noch nicht enthalten sei, sehe er aber Potenzial für eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Im künftigen Energiebericht könne man gegebenenfalls näher auf den CO₂-Ausstoß eingehen.

- 65 -

3.2 Beseitigung einer als zu erhalten festgesetzten Eiche auf dem Spielplatz Auebogen

Schon während der Umgestaltung des Spielplatzes im Frühjahr 2013 hatte sich bei der festgesetzten Eiche eine Einschränkung ihrer Vitalität gezeigt. Sie wies einen hohen Anteil an Totholz auf. Trotzdem konnte der Baum vorerst erhalten werden. Im Dezember 2014 fand eine erneute Ortsbesichtigung statt. Es zeigte sich, dass der Baum mittlerweile durch den das Holz zersetzenden Lackporling im unteren Stammbereich so stark geschädigt ist, dass er nicht mehr verkehrssicher ist. Der Baum wird deshalb in Kürze gefällt.

Ein Nachpflanzgebot ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Trotzdem soll eine Linde als Hochstamm neu gepflanzt werden.

Anmerkung des Protokollführers:

Die Art des vorhandenen Pilzbefalls wird nochmal genauer untersucht. Deswegen wird der Baum zunächst bis zum Herbst stehen bleiben. Außer dem Pilzbefall hat der Baum zwei weitere Schadstellen, die seine Standsicherheit zumindest mittelfristig in Frage stellen. Dies wird ebenfalls geprüft.

- 66 -

4 Bebauungsplan Nr. 152 - Sondergebiet Wohnmobilstellplatz und Bootshalle "Am Badepark" - hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss **Vorlage: BV/2015/017**

AL Gronde führt anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein.

Anschließend geht Herr Dipl.-Ing. Mosebach ausführlich auf die von der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragene Anregungen und die dazu von der Verwaltung formulierten Abwägungsvorschläge ein.

AM Hinrichs führt aus, dass keine grundsätzlichen Anregungen vorgetragen worden seien. Lediglich zwei Anregungen vom Landkreis seien zu erwähnen. Danach sei der Teil des Plangebietes, der in einem Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft liege als private Grünfläche festzusetzen. Auf eine entsprechende Frage von AM Hinrichs antwortet AL Gronde, dass die Ausweisung der besagten Teilfläche als private Grünfläche

keine Auswirkung auf die tatsächliche Nutzung dieser Fläche habe. Der Bebauungsplan berücksichtige nun die Inhalte der Raumordnung und setze die Fläche als private Grünfläche fest. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens würden weitere Details zur Nutzung dieser Fläche geregelt werden können. Dieses sei mit dem Landkreis auch abgestimmt worden.

Eine weitere Anregung des Landkreises, so AM Hinrichs weiter, betreffe die Klimaanlage der Wohnmobile als Schallquellen. Die vom Schallgutachter ermittelte Schallschutzwand von mindestens 5 m Höhe zur Einhaltung der Orientierungswerte bei eingeschalteten Klimaanlage sei auch aus Ortsbildgründen undenkbar. Eine Ausschaltung der Klimaanlage in den Nachtzeiten sei daher eine pragmatische Lösung.

AM Hinrichs spricht die zulässige Größe der Bootshalle an. Eine geringere Hallenhöhe als die im Bebauungsplan vorgesehene Firsthöhe von 7 m sei zwar wünschenswert, aber nur zu realisieren, wenn dadurch die Funktion der Halle nicht beeinträchtigt werde.

AL Gronde teilt mit, dass die Verwaltung mit dem Betreiber der Halle gesprochen habe. Danach seien Tore mit einer Durchfahrthöhe von 4 m erforderlich. Bedingt durch die im Bebauungsplan vorgesehene Mindestdachneigung und der notwendigen Bewegungsfreiräume in der Halle sei eine Ausnutzung der zulässigen Firsthöhe von 7 m erforderlich.

AM Hinrichs erklärt, dass die SPD-Fraktion die Erweiterung der Kapazitäten für Wohnmobile begrüße und dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zustimmen werde.

AM Peters führt aus, dass seines Erachtens die Klimaanlage der Wohnmobile nicht sehr viel Lärm machen würden, sodass die Forderung nach einer 5 m hohen Lärmschutzwand nicht nachvollziehbar sei. Die vorgenommene Abwägung der Verwaltung sei in Ordnung.

AM Dehnert geht auf die Anregungen eines Bürgers wegen eines Kassenautomaten ein.

FBL Meyer teilt dazu mit, dass der Kassenautomat beim Wohnmobilstellplatz von der BTG betrieben werde. Über eine Schrankenanlage werde sichergestellt, dass kein Wohnmobil den Stellplatz verlässt, bevor nicht der Kurbeitrag am Automaten bezahlt worden sei.

Auf eine Frage von AM Dehnert nach einer Kosten-Nutzen-Berechnung für den Wohnmobilstellplatz erläutert FBL Meyer, dass diese ausführlich in den gemeindlichen Gremien vorgestellt worden sei. Verwiesen wird an dieser Stelle auf die Sitzung des StruVA vom 11.11.2014 (Protokoll Nr. 150, 6 d. N.) sowie auf die dazugehörige Beschlussvorlage BV/2014/146. FBL Meyer erläutert anschließend nochmals die wesentlichen Rahmenbedingungen der Finanzierung.

Die Frage von AM Dehnert nach der Handhabung der Regelung, dass nach 22:00 Uhr die Klimaanlage auszuschalten seien, beantwortet FBL Meyer dahingehend, dass mit einem Schild auf diesen Sachverhalt hingewiesen werde. Bei berechtigten Beschwerden von Anwohnern würde man tätig werden.

Auf eine weitere Frage von AM Dehnert antwortet AL Gronde, dass die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen nach abschließender Behandlung in den gemeindlichen Gremien den Adressaten mitgeteilt würden.

GM Dr. Witt geht auf die von einem Bürger vorgetragene Anregung ein, wonach die Campingplatz-Verordnung anzuwenden sei.

AL Gronde erläutert dazu, dass es sich hier nicht um einen klassischen Campingplatz handeln würde, sondern ausschließlich um einen Reisemobil-Stellplatz, auf den man auch einige Tage übernachten könne. Es werde ein Parkplatz für Wohnmobile angeboten, mit dem

Ziel, zu Erholungs- und Freizeitwecken die Einrichtungen und Parkanlagen des Ortes aufzusuchen. Ein klassischer Campingplatz zielt eher auf das Dauercampen ab, verbunden mit dem Aufbau von Vorzelten usw. Die Empfehlungen des ADAC für die Anlegung von Wohnmobilstellplätzen würden bei der Ausführung des Wohnmobilstellplatzes eingehalten.

AM Frau Bruns teilt mit, dass die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den vorgetragenen Anregungen nachvollziehbar seien. Die CDU-Fraktion werde dem Beschlussvorschlag zustimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 152 – Sondergebiet Wohnmobilstellplatz und Bootshalle „Am Badepark“ – vorgetragenen Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Es wird nachträglich der Durchführung eines Änderungsverfahrens (§ 4 a BauGB) beschlossen. Ziel ist die Umwandlung einer bislang im nördlichen Plangebiet festgesetzten Sondergebietsfläche „Bootshalle“ in eine private Grünfläche. Die Darstellung in der 62. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird ebenfalls angepasst.
3. Der Bebauungsplan Nr. 152 – Sondergebiet Wohnmobilstellplatz und Bootshalle „Am Badepark“ – wird als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**5 Bebauungsplan Nr. 150 - Gewerbegebiet/Lagerfläche Firma Freytag - und dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 60
hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegungen sowie Satzungs- und Feststellungsbeschluss
Vorlage: BV/2015/009**

AL Gronde erläutert anhand der Beschlussvorlage den Sachverhalt. Er geht auf die wesentlichen im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen mit den dazu von der Verwaltung formulierten Abwägungsvorschlägen ein.

AL Gronde führt aus, dass von der Öffentlichkeit eine einzige Anregung vorgetragen worden sei und zwar von der Firma Ludwig Freytag selber. Die Firma Ludwig Freytag habe angeregt, die Wallhöhe auf der Nordostseite des Lagerplatzes von 2,50 m auf 1,50 m zu reduzieren. Neben technischen und wirtschaftlichen Gründen wurde dabei auch aufgeführt, dass nicht die Höhe des Walles sondern die Qualität der Eingrünung entscheidend für den erwünschten Sichtschutz sei.

AL Gronde ergänzt zu der Begründung der Firma Freytag, dass sich in nordöstliche Richtung vom Lagerplatz keine Wohnbebauung befinden würde, sondern Freiflächen der Firma Picoplant. Weiterhin würden sich der nicht überbaubare Bereich von 13 m Breite und damit die Gesamtfläche des Lagerplatzes durch die Reduzierung der Wallhöhe nicht ändern. Eine Reduzierung der Wallhöhe würde aber eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes zur Folge haben. Der Landkreis Ammerland wurde vorbehaltlich einer entsprechenden Beschlussfassung zu der Änderung beteiligt. Die Stellungnahme des Landkreises wurde als Tischvorlage verteilt und ist für die Ratsmitglieder als Anlage beigelegt.

AM Hinrichs spricht an, dass über das Bauleitplanverfahren bereits mehrmals kontrovers in den Ausschüssen und Fraktionen beraten worden sei. Im Ergebnis sei man sich in der SPD-Fraktion darüber einig, dass man den Betrieb der Firma Freytag am vorhandenen Standort sichern wolle. Der Lagerplatz müsse jedoch mit einem ausreichenden Sicht- und Lärmschutz versehen sein. Dieses sehe die Mehrheit in der SPD-Fraktion mit der nun vorgelegten Planung als gegeben an, auch mit der angesprochenen Reduzierung der Wallhöhe auf der Nordostseite des Lagerplatzes. Die SPD-Fraktion stimme daher dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu.

AM Meyer weist darauf hin, dass auf dem Lagerplatz teilweise Container übereinander gestapelt würden und die somit aus der Umgebung sichtbar seien. Die Eingrünung des Lagerplatzes müsse seines Erachtens daher so intensiv sein, dass die Container nicht mehr aus der Umgebung wahrgenommen würden.

AM Dehnert führt aus, dass die Firma Freytag den Unmut der gemeindlichen Gremien über die Vorgehensweise bei der Anlegung des Lagerplatzes registriert habe. Jetzt gelte es, das Verfahren zum Abschluss zu bringen. Die UWG-Fraktion werde daher ebenfalls dem Beschlussvorschlag zustimmen.

AM Frau Bruns bezieht sich auf die fachlichen Ausführungen des GM Dr. Witt im Rahmen vergangener Beratungen in dieser Angelegenheit. Danach würden die Wachstumsvoraussetzungen für Pflanzen auf Wallanlagen schlechter, umso höher man den Wall anlege. Sie habe sich vor Ort nochmals die Einsehbarkeit des Lagerplatzes auch aus nordöstlicher Richtung angeschaut. Man müsse schon sehr genau hinschauen, um den Lagerplatz wahrnehmen zu können. Auch die CDU-Fraktion werde dem Beschlussvorschlag zustimmen.

AM Schlüter erklärt, dass er die angesprochene Wallhöhe von 1,50 m für ausreichend halte. Die Reduzierung der für die Anlegung des Walles vorgesehenen 8 m breiten Anpflanzfläche auf 5 m breite und die Festsetzung eines Grünstreifens auf der zum Lagerplatz ausgerichteten Seite des Grabens könne er nicht nachvollziehen. Seines Erachtens sei die Anlegung des Grünstreifens entlang des Walles und des Grabens direkt am Lagerplatz die bessere Lösung. Damit würde es bei einer Breite von 8 m bleiben. Er stellt daher den **Antrag** die Planung diesbezüglich zu ändern.

AL Gronde erläutert dazu, dass eine 5 m breite Fläche für die Anlegung eines 1,50 m hohen Walles ausreichen würde. Der 3 m breite Streifen entlang der Nordostseite des Lagerplatzes sei auch nicht als Grünstreifen zu verstehen, sondern lediglich als nicht überbaubare Fläche im Bebauungsplanentwurf vorgesehen. Auch werde darauf hingewiesen, dass zwischen dem Lagerplatz und dem Wall ein 5 m breiter Entwässerungsgraben vorgesehen und notwendig sei.

FBL Meyer ergänzt, dass es sich bei dem angesprochenen Graben um einen Regenrückhaltegraben, also um ein technisches Bauwerk handeln würde.

AM Schlüter spricht an, dass er befürchte, dass die nicht überbaubare Fläche als Abstellfläche genutzt werde.

Über den **Antrag** von AM Schlüter, wonach die Breite der Fläche für Anpflanzungen in Kombination mit einem Erdwall bei 8 m belassen wird, stimmt der Ausschuss wie folgt ab:

Ja-Stimmen:	2
Nein-Stimmen:	5
Enthaltungen:	4

Anschließend wird über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanes Nr. 150 – Gewerbegebiet/Lagerfläche Firma Freytag - sowie der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung Nr. 60 mit den jeweiligen Begründungen und den Umweltberichten vorgetragene Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Es wird nachträglich der Durchführung eines Änderungsverfahrens (§ 4 a BauGB) zugestimmt. Ziel ist die Reduzierung der Höhe des festgesetzten Erdwalls innerhalb der Anpflanzfläche nach § 9 (1) Nr. 25 a des Baugesetzbuches (BauGB) im nordöstlichen Bereich von 2,50 m auf 1,50 m. Die Anpflanzfläche wird hierbei von 8 m auf 5 m reduziert.
3. Es wird der Feststellungsbeschluss zu der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gefasst.
4. Der Bebauungsplan Nr. 150 – Gewerbegebiet/Lagerfläche Firma Freytag – mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	2
Stimmenthaltungen:	1

- 61 -

6 Bauliche Entwicklung (Verdichtung) des Ortskernbereiches hier: Aussprache über den Bericht der Verwaltung Vorlage: BV/2015/021

AL Gronde führt anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein.

AM Frau Bruns führt aus, dass sie die Erstellung einer Analyse, so wie es der Beschlussvorschlag Nr. 1 der Verwaltung vorsehe, für die richtige Entscheidung halte. Mit dem zweiten Beschlussvorschlag sehe sie noch nicht eine abschließende Entscheidung über eine Reduzierung der teilweise im Ortskern zulässigen Anzahl von 3 Vollgeschossen auf 2 Vollgeschosse verbunden. Dieser Beschluss sollte ergebnisoffen gefasst werden.

AL Gronde ergänzt, dass es Ziel sei, zunächst die Analyse erstellen zu lassen und dann über die Änderung der Bebauungspläne zu beraten. Mit dem vorgeschlagenen Beschluss über die Änderung der Bebauungspläne sei es jedoch möglich, im Einzelfall eine Entscheidung über die Bebauung eines Grundstückes zurückzustellen. Die Entscheidung über „kritische“ Einzelfälle werde unter Beteiligung des Planungsbüros den gemeindlichen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

AM Schlüter teilt mit, dass er die genannte Reihenfolge für die richtige Vorgehensweise halte. Er erinnert an die massiven Neubauvorhaben im Ortskern von Bad Zwischenahn, z. B. im Bereich der Straße „Auf der Wurth“ und in der „Peterstraße“. Bad Zwischenahn dürfe keinen städtischen Charakter erhalten. Vielmehr müsse ein „grünes“ Bad Zwischenahn Ziel sein. Die Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung, wie z. B. die Geschossigkeit, werde daher begrüßt.

Auf Nachfrage von AM Schlüter erläutert AL Gronde, dass das für die Überprüfung des

Maßes der baulichen Nutzung vorgesehene Gebiet.

AM Hinrichs führt aus, dass man bisher das „Problemfeld“ für eine zunehmende bauliche Verdichtung im Ortskernbereich gesehen habe. Das nun nach dem Angebot der Firma NWP Planungsgesellschaft vorgesehene Untersuchungsgebiet gehe jedoch deutlich darüber hinaus. Der Gesetzgeber verfolge zwar das Ziel einer Innenverdichtung, dieses habe aber gewisse Grenzen. Mit Neubauvorhaben dürfe nicht zu massiv in die vorhandene bauliche Struktur des Ortes eingegriffen werden. Er verweist dabei auf das in der Diskussion stehende neue Wohn- und Geschäftshaus „Peterstraße 3“. Auf Nachfrage von AM Hinrichs bestätigt FBL Meyer, dass für die beseitigte Magnolie vom Bauherrn eine Ersatzanpflanzung vorzunehmen sei.

AM Hinrichs führt weiter aus, dass ein Indiz für einen Handlungsbedarf, also für die Notwendigkeit einer Konzepterstellung, die Diskussion im Ort über die in jüngster Vergangenheit entstandenen massiven Gebäude bilde. Eine städtebauliche Untersuchung in Auftrag zu geben, werde daher begrüßt. Es werde aber eine Konkretisierung des Beschlussvorschlages bzw. des Auftrages für erforderlich gehalten. Die Ermittlung von Verdichtungspotenzialen werde nicht für erforderlich gehalten. Es gelte vielmehr künftig eine überdemissionierte, sich nicht einfügende Bebauung zu verhindern. Ziel des Konzeptes sollte die Steuerung einer verträglichen Innenverdichtung sein. Die Notwendigkeit einer Ausdehnung des Untersuchungsgebietes über den Ort Bad Zwischenahn hinaus werde nicht gesehen. Es werde nicht für erforderlich gehalten außerhalb des Ortes Potenziale für eine bauliche Entwicklung feststellen zu müssen. Er stelle daher den **Antrag**, den Beschlussvorschlag zu Punkt 1 der Verwaltung wie folgt zu formulieren: „Die NWP Planungsgesellschaft mbH wird auf der Grundlage des Angebotes vom 10.02.2015 beauftragt, für die bebauten Bereiche eine Untersuchung (Grobanalyse) durchzuführen. Ziel ist es, ein Konzept zur Steuerung einer verträglichen Innenentwicklung zu erstellen.“

Dem Punkt 2 des Beschlussvorschlages der Verwaltung könne uneingeschränkt zugestimmt werden. Eine Überarbeitung der im Ortskern Bad Zwischenahns geltenden Bebauungspläne, auch zu diesem Zeitpunkt zu beschließen, sei zielführend. Damit könnten konkrete Bauvorhaben, die den gewünschten Zielen entgegenstehen würden, zurückgestellt werden.

AM Dehnert teilt mit, dass der Handlungsbedarf gesehen werde. Es gelte, die baulichen „Sünden“ der Vergangenheit nicht fortzusetzen. Auch er spricht als Beispiel das Bauvorhaben „Peterstraße 3“ mit seinem hohen Versiegelungsgrad an. Auf der anderen Seite bedeute eine Reduzierung der möglichen baulichen Ausnutzung der Grundstücke auch eine gewisse „Einschränkung“ der Eigentümer. Dennoch sei es richtig, die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

GM Dr. Witt spricht an, dass in der Vergangenheit das Ziel aufgezeigt worden sei, eine Verdichtung im Ortskern der Entwicklung neuer Bauflächen im Außenbereich vorzuziehen. Das zu erstellende Konzept werde Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung aufzeigen. Es würden sich womöglich auch Einschränkungen in den baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke und somit für die Investoren ergeben. Die Planungshoheit liege jedoch bei der Gemeinde, die damit auch maßgeblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Ortes habe. Bauliche „Sünden“ der Vergangenheit, so wie sie z. B. in den 80er-Jahren entstanden seien, dürften sich nicht wiederholen.

Auf eine Frage von GM Dr. Witt antwortet AL Gronde, dass die Gemeinde nach 7 Jahren einen Bebauungsplan ändern und damit z. B. das Maß der baulichen Nutzung reduzieren könne, ohne in die Entschädigungspflicht zu gelangen.

AM Dierks führt aus, dass er dem Angebotsentwurf des Planungsbüros wegen seines Umfangs skeptisch gegenüberstehe. Bisher habe seines Erachtens die bauliche Entwicklung

des Ortskerns von Bad Zwischenahn im Vordergrund gestanden, insbesondere im Zusammenhang mit der Erhaltungs- und der Gestaltungssatzung. Nun werde von Verdichtung gesprochen bis hin zur Siedlungsentwicklung in den angrenzenden Bauerschaften. Dieses könne er nicht mittragen. Eine Innenverdichtung sei nicht mit einer Siedlungsentwicklung in Specken vereinbar. Die Bauerschaft Specken habe bereits z. B. mit dem Neubaugebiet „Vor dem Moor“ und dem Baumarkt an der Edewechter Straße für eine kleine Bauerschaft sehr große Eingriffe in die „Freiräume“ hinnehmen müssen. Er habe keine Bedenken gegen eine Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung bei den vorhandenen Bebauungsplänen. Das Konzept dürfe jedoch nicht zu einer Entwicklung von neuen Baugebieten führen.

AL Gronde stellt klar, dass nicht das Ziel verfolgt werde, neues Bauerwartungsland zu entwickeln. Man habe sich lediglich auf Flächen bezogen, die der bestehende Flächennutzungsplan bereits als Bauerwartungsland darstellen würde.

AM Frau Bruns verweist wegen der Baulandentwicklung ebenfalls auf den vorhandenen Flächennutzungsplan. Für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen wäre aufgrund des erforderlichen Bauleitplanverfahrens unabhängig von der heutigen Beschlussfassung ein separates Verfahren erforderlich. Die Beauftragung eines Planungsbüros zur Erstellung eines Konzeptes sei der richtige Weg. Damit sei noch keine Entscheidung über Bauleitplanverfahren getroffen worden. Bei der Überprüfung der Bebauungspläne in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung gelte es, Schadensersatzansprüche von Investoren zu vermeiden. Man müsse auch bedenken, dass bei einer Reduzierung der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke die Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnraum reduziert würden. Sofern man zusätzlichen Wohnraum entwickeln möchte, müsse man sich die Frage stellen, wo dieses möglich sein solle. Das nun die Entwicklung von Bauflächen z. B. in Specken stattfinden sollte, verbinde sie nicht mit dem Auftrag an das Planungsbüro.

AM Schlüter führt aus, dass er den Beschlussvorschlag für die Änderung der Bebauungspläne begrüße, da man damit künftig nicht mehr verträgliche Neubauvorhaben verhindern könne. Er verweist auf ein Bauvorhaben an der Straße „Brummerforth“. Dort sei ein vorhandenes Wohngebäude beseitigt und durch zwei massiv wirkende Mehrfamilienhäuser ersetzt worden.

FBL Meyer erläutert, dass man mit der Änderung der Bebauungspläne die Bebauung nicht komplett reduzieren könne. Ein gewisser Rahmen für künftige Bebauungsmöglichkeiten müsse erhalten bleiben. Mit den Beschlüssen bestehe jedoch die Möglichkeit, insbesondere über geplante Bauvorhaben mit drei Vollgeschossen in den gemeindlichen Gremien zu beraten. Gegebenenfalls könne eine Zurückstellung des Baugesuchs beantragt werden. Damit gewinne man zunächst ein Jahr Zeit um eine Bebauungsplanänderung durchzuführen.

BM Dr. Schilling führt aus, dass sich wohl alle darin einig seien, dass die bauliche Entwicklung im Ortskern positiv gesteuert werden sollte. Eine Reduzierung der Bebauung auf null sei jedoch nicht möglich. Es müsse begründbar die bauliche Entwicklung aufgezeigt werden. Es gelte dabei auch Bereiche wie z. B. westlich der Straße „Reihdamm“ mit in die Untersuchung einzubeziehen. Man müsse sich die Frage stellen, wie Bad Zwischenahn sich künftig entwickeln solle. Für Bad Zwischenahn seien steigende Bevölkerungszahlen festzustellen. Wenn man dem gerecht werden wolle, bedeute dieses neuen Wohnraum zu schaffen. Dieses sei über Geschosswohnungsbau, aber auch durch die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im „Außenbereich“ möglich, was aber nicht immer Ziel sein dürfe. Es gelte einen Kompromiss zu finden. Man sollte sich bei dem Untersuchungsgebiet nicht zu sehr auf den Ortskern Bad Zwischenahns beschränken, zumal es sich zunächst um eine Grobanalyse handeln werde. Man entscheide damit nicht über Änderungen des Flächennutzungsplanes.

Auf eine Frage von AM Frau Bruns antwortet FBL Meyer, dass eine Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Erstellung der Analyse derzeit nicht vorgesehen sei. Sofern im zweiten Schritt Bebauungsplanänderungen durchgeführt würden, werde die gesetzlich erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung vorgenommen.

AM Dierks macht nochmals deutlich, dass für ihn das Ziel des Angebotes des Planungsbüros bzw. die Formulierung der Beschlussvorlage zu weit gehe. Es gelte nicht städtebauliche Verdichtungsmöglichkeiten oder Potenziale aufzuzeigen. Vielmehr sollte eine verträgliche Innenentwicklung Ziel sein.

Beratendes AM Frau Imkeit spricht an, dass nicht die Entwicklung von Verdichtungsmöglichkeiten Ziel sein sollte. Wie von AM Hinrichs ausgeführt, muss es das Ziel sein, eine verträgliche Innenentwicklung zu gewährleisten. Hierbei müsse man auch den demographischen Wandel im Auge behalten.

AV Kellermann-Schmidt begrüßt die Erarbeitung des Konzeptes und damit die Beauftragung der Analyse. Langfristig gesehen sollte eine ähnliche Untersuchung auch für die übrigen Ortsteile der Gemeinde erfolgen.

Anschließend wird über den folgenden Beschlussvorschlag abgestimmt, der bereits die von AM Hinrichs vorgeschlagenen Änderungen zu Punkt 1 beinhaltet. Der Fachausschuss kommt hierbei überein, die Analyse für den von der Verwaltung vorgeschlagenen Bereich lediglich auf bereits bebaute Siedlungsbereiche zu beziehen.

Beschlussvorschlag:

1. Die NWP Planungsgesellschaft mbH wird auf der Grundlage des Angebotes vom 10.02.2015 beauftragt, für die bebauten Bereiche eine Untersuchung (Grobanalyse) durchzuführen. Ziel ist es, ein Konzept zur Steuerung einer verträglichen Innenentwicklung zu erstellen.
2. Es wird eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 32 I - Lange Straße, Nordseite -, Nr. 58 - Schulstraße - und Nr. 11 I - Peterstraße/In der Horst - beschlossen. Ziel ist insbesondere die Überprüfung des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossigkeit usw.).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	1
Stimmenthaltungen:	-

- 61 -

7 Anfragen und Hinweise

7.1 Schäden am Kleinbahnwanderweg

AM Schlüter weist darauf hin, dass am Kleinbahnwanderweg auf der Höhe der Bauvorhaben „Hardenberg/Buchsbaumweg“ Schäden durch Wurzelwerk entstanden seien.

- 66 -

8 Einwohnerfragestunde

8.1 Ersatzanpflanzung einer Magnolie, Peterstraße 3

Auf Nachfrage von Herrn Hubert erklärt FBL Meyer, dass für die im Rahmen des Neubauvorhabens „Peterstraße 3“ beseitigte Magnolie eine neue Magnolie vom Bauherrn auf dem Baugrundstück als Ersatz gepflanzt werde.

- 61 -

AV Kellermann-Schmidt schließt die Sitzung.

Kellermann-Schmidt
Ausschussvorsitzender

Meyer
Fachbereichsleiter

Lindemann
Protokollführer