

# PROTOKOLL BÜRGERINFORMATION

Körperschaft:	<b>Gemeinde Bad Zwischenahn</b>		
Gremium	<b>Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt</b>		
Sitzung am:	<b>Dienstag, 18.10.2016</b>		
Sitzungsort:	<b>Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5</b>		
Sitzungsbeginn:	<b>16:00 Uhr</b>	Sitzungsende:	<b>21:00 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 Henning Dierks                                        SPD  
Herr Karl-Heinz Hinrichs                                      SPD  
Herr Dietmar Meyer                                         SPD  
Herr Hermann Peters                                        CDU  
Herr Stefan Pfeiffer                                         CDU  
Herr Ludger Schlüter                                        GRÜNE  
Herr Klaus Warnken                                         CDU

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

Frau Manuela Imkeit                                        SPD

#### **weitere beratende Mitglieder**

Herr Edgar Autenrieb                                      DIE LINKE.

#### **Verwaltung**

Herr Bürgermeister Dr. Arno Schilling  
Herr Wilfried Fischer  
Herr Carsten Meyer  
Herr Rolf Oeljeschläger  
Herr Andreas Gronde  
Frau Bärbel Nienaber  
Herr Heiko Lindemann

#### **weitere hinzugezogene Personen:**

Herr Dipl.-Ing. Janssen	NWP Planungsgesellschaft mbH	zu TOP 4 und 5
Frau Dipl.-Ing. Abel	NWP Planungsgesellschaft mbH	zu TOP 4 und 5
Frau Dipl.-Ing. Gröblichhoff	NWP Planungsgesellschaft mbH	zu TOP 4 und 5
Herr Dipl.-Ing. Weydringer	Planteam WMW GmbH & Co. KG	zu TOP 6, 7 und 8
Herr Thiele	Palais am Meer GmbH & Co. KG	zu TOP 4
Herr Schmidt	Palais am Meer GmbH & Co. KG	zu TOP 4
Herr Helms	Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH	zu TOP 4
Herr leitender Kreisverwaltungsdirektor Dr. Jürgens	Landkreis Ammerland	zu TOP 4

**Tagesordnung:**

**Seite:**

**Öffentlicher Teil**

1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung	3
2.	Genehmigung des Protokolls vom 31.05.2016 (Nr. 229)	3
3.	Bericht der Verwaltung	3
4.	Bebauungsplan Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg - sowie dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 68 hier: Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes sowie Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Vorentwürfen der Bauleitplanungen Vorlage: BV/2016/163	3
4.1.	Einwohnerfragestunde zu TOP 4	11
5.	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 - Strandpark - sowie dazugehörige 63. Änderung des Flächennutzungsplanes hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegungen sowie Satzungs- und Feststellungsbeschluss Vorlage: BV/2016/158	12
6.	Bebauungsplan Nr. 155 - Südlich der Hermann-Ehlers-Straße - sowie dazugehörige 65. Änderung des Flächennutzungsplanes hier: Behandlung des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Beschlussfassung über die öffentlichen Auslegungen Vorlage: BV/2016/157	13
7.	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 - Feldkamp, Heideweg - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) hier: Vorstellung der Entwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung Vorlage: BV/2016/159	16
8.	Bebauungsplan Nr. 157 - Westlich August-Hinrichs-Straße - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 67 hier: Behandlung des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschlussfassung über die öffentlichen Auslegungen Vorlage: BV/2016/160	16
9.	Anfragen und Hinweise	18
10.	Einwohnerfragestunde	18

## Öffentlicher Teil

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

AV Kellermann-Schmidt eröffnet die Sitzung.

Auf Antrag von AM Schlüter kommt der Ausschuss einstimmig überein, eine weitere Einwohnerfragestunde nach dem Tagesordnungspunkt 4 (Bebauungsplan Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg - sowie dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 68) als Tagesordnungspunkt 4.1 vorzusehen.

Weiterhin kommt der Ausschuss einstimmig überein, die Tagesordnungspunkte 6 (Bebauungsplan Nr. 155 - Südlich der Hermann-Ehlers-Straße - sowie dazugehörige 65 Änderung des Flächennutzungsplanes) und 7 (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 - Feldkamp, Heideweg) gemeinsam zu beraten.

Es werden einstimmig festgestellt:

- a) die rechtzeitige Übersendung der Tagesordnung,
- b) die Beschlussfähigkeit,
- c) die Tagesordnung, wie sie zu Beginn des Protokolls aufgeführt ist. Die oben genannte Erweiterung der Tagesordnung wurde dabei berücksichtigt.

### 2 Genehmigung des Protokolls vom 31.05.2016 (Nr. 229)

#### Beschluss:

Das Protokoll vom 31.05.2016 (Nr. 229) wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

- 10 -

### 3 Bericht der Verwaltung

Keine Berichtspunkte.

### 4 Bebauungsplan Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg - sowie dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 68 hier: Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes sowie Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Vorentwürfen der Bauleitplanungen Vorlage: BV/2016/163

Vor der heutigen Sitzung fand um 14:30 Uhr eine Begehung des Geländes des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses durch den Fachausschuss statt. Beigeordnete des Verwaltungsausschuss waren ebenfalls dazu eingeladen.

FBL Meyer erläutert anhand der Beschlussvorlage den Sachverhalt.

Anschließend stellt Herr Dipl.-Ing. Helms ausführlich anhand einer Power-Point-Präsentation den Umgang mit der Altlastenproblematik (Kampfmittel) vor. Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem abrufbar.

Auf eine Frage des beratenden AM Autenrieb antwortet Herr Dipl.-Ing. Helms, dass im Landschaftsschutzgebiet nur festgestellte Blindgängerverdachtsflächen sondiert würden. Es gelte hier abzuwägen zwischen den Belangen des Naturschutzes und dem Restrisiko eines möglichen Verbleibs von Kampfmitteln. Eine komplette Sondierung dieses Bereiches würde, wie es für die Baureifmachung der Bauflächen westlich des „Bachstelzenweges“ erforderlich sei, eine komplette Rodung des Bestandes voraussetzen.

Auf Nachfrage von AM Frau Bruns bestätigt Herr Dipl.-Ing. Helms, dass für die Baureifmachung der Bauflächen westlich des „Bachstelzenweges“ die Vegetation gerodet und der Oberboden abgeschoben werden müsse.

AM Hinrichs führt aus, dass wünschenswert sei, den Gehölzstreifen entlang der „Elmendorfer Straße“ zu erhalten, zumal dort keine Bebauung geplant sei.

Herr Dipl.-Ing. Helms teilt mit, dass Prüfungen ergeben hätten, dass im nördlichen Bereich des ehemaligen Bundeswehrkrankenhausgrundstückes an der „Elmendorfer Straße“ unterirdische Tanks, die seinerzeit für die Betankung der Flugzeuge benötigt worden seien, vorhanden sein könnten. Hier gelte es zu ermitteln, ob durch kontaminierte Tanks eine Gefahr u. a. für das Grundwasser bestünde und diese daher zu entfernen seien. Dies würde auch die Beseitigung des dortigen Gehölzbestandes bedeuten.

AM Dierks spricht an, dass während der vor der Sitzung vorgenommenen Begehung des Geländes die Frage aufgekommen sei, ob man vereinzelt auch Bäume erhalten könne.

Herr Dipl.-Ing. Helms erläutert, dass man bei bestehenden Baumstandorten keine Sondierung vornehmen könne. Es bestünde bei dem Erhalt von Bäumen für diese Standorte ein Risiko, dass dort Kampfmittel unentdeckt bleiben. Wenn diese womöglich noch vorhandenen Blindgänger mal „hochgehen“ würden, ist nicht nur die direkte Umgebung des Baumes von der Detonation betroffen, sondern durch die entstehende Druckwelle auch ein größerer Umkreis. Aus fachlicher Sicht müsse er daher empfehlen, den kompletten Baumbestand im Bereich der künftigen Bauflächen westlich des „Bachstelzenweges“ abzuräumen. Nach der Baureifmachung könnten dann entsprechende Neuanpflanzungen vorgenommen werden. Für eine Sondierung der Straßenflächen wäre ebenfalls eine Beseitigung des kompletten Straßenkörpers erforderlich.

Im Anschluss an das Thema Kampfmittelräumung/Altlasten führt FBL Meyer aus, dass vom beauftragten Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft mbH ein städtebauliches Leitbild erarbeitet worden sei, dass entsprechend des Ratsbeschlusses fünf Bauabschnitte, alle westlich des „Bachstelzenweges“, vorsehe.

Herr Dipl.-Ing. Janssen stellt anschließend ausführlich anhand einer Power-Point-Präsentation das städtebauliche Konzept für den künftigen Bebauungsplan sowie einen auf dieser Grundlage erarbeiteten Bebauungsplan-Vorentwurf (Grundzüge der Planung) vor. Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem abrufbar.

AM Hinrichs führt aus, dass als Basis für eine Planung das Eckwertepapier und der zwischen der Firma Palais am Meer und der Gemeinde abgeschlossene städtebauliche Rahmenvertrag zu dienen habe. Es sei nun zu hinterfragen, ob die Umsetzung auch entsprechend vorgenommen worden sei. Bezüglich des Baufeldes 1 (künftiges Wohnbaugebiet der Gemeinde) führt er aus, dass eine gemischte Struktur aus verschiedenen Arten von Wohngebäuden entstehen sollte. Wie auch jetzt in Rostrup an der „Elmendorfer Straße“ vorhanden, sollte zwischen der „Elmendorfer Straße“ und der Planstraße im Baufeld 1 eine verdichtete Bebauung zugelassen werden. Hier seien in zweigeschossiger Bauweise neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Hausgruppen denkbar. Östlich der Planstraße sollte jedoch die Zahl der Vollgeschosse auf I reduziert werden und eine Bebauung überwiegend mit Einfamilienhäusern erfolgen. Damit werde eine Abstufung des Bauvolumens in Richtung des Zwischenahner Meeres gewährleistet. Die Vorhaltung einer Fläche für eine Kindertagesstätte werde begrüßt. Ebenso die Anbindung des Wohnbaugebietes auch über die „Behringstraße“.

Zum Baufeld 2 (allgemeines Wohngebiet) merkt AM Hinrichs an, dass dort die nach dem Rahmenvertrag zulässige Zweigeschossigkeit mit dem geplanten zweigeschossigen Geschosswohnungsbau ausgenutzt werde. Eine Begrenzung der Gebäudelängen halte er hier für empfehlenswert. Nach seinen Ermittlungen wären im Baufeld 2 ca. 190 Wohneinheiten möglich. Diese hohe Anzahl an Wohnungen habe ein entsprechendes Verkehrsaufkommen zur Folge und erfordere eine ausreichende Anzahl an Kfz-Stellplätzen. Es werde zwar begrüßt, dass Tiefgaragen vorgesehen seien, eine Erschließung über den „Bachstelzenweg“ könne er aber nicht unterstützen. Man sei davon ausgegangen, dass der „Bachstelzenweg“, auch vor dem Hintergrund der touristischen Bedeutung, nur als Fuß- und Radweg hergerichtet werde. Es sei daher notwendig, dass der „Bachstelzenweg“ autofrei bleibe. Es gebe Alternativen für eine andere Erschließung des Baufeldes 2. Er stellt daher den **Antrag**, dass der „Bachstelzenweg“ im Bereich zwischen der Zufahrt zum ehemaligen Offiziers-Casino und der Einmündung der Erschließungsstraße von Baufeld 1 als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt wird.

AM Hinrichs führt zudem aus, dass ein weiterer wichtiger Punkt die Realisierung einer ausreichenden Grünstruktur in den Baufeldern sei. Er stellt daher einen weiteren **Antrag**, wonach durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen ist, dass in den jeweiligen Baufeldern für alle zu entfernenden Bäume gleichwertiger Ersatz - quantitativ wie qualitativ, auch in angemessener Größe - geschaffen und dauerhaft erhalten wird.

AM Hinrichs stellt seine vorgesehenen Ausführungen zum Baufeld 3 (Sondergebiet Hotel) zunächst zurück, da noch keine konkrete Planung zum Hotel vorgestellt worden sei.

Zum Baufeld 4 (Sondergebiet Ferienhäuser) teilt AM Hinrichs mit, dass auch hier eine verkehrliche Erschließung unabhängig vom „Bachstelzenweg“ zu erfolgen habe. Festzustellen sei, dass die Planung eine hohe Anzahl an Bauteppichen für die Ferienhäuser vorsehe. Nach wie vor sei es wichtig, dass Dauerwohnen in den Ferienhäusern verhindert werde. Entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen seien daher zu treffen. Daher sei es auch richtig, die Dachneigung auf max. 15° zu beschränken.

Bezüglich des Baufeldes 5 (private Grünfläche) führt AM Hinrichs aus, dass gegen die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch Hereinnahme der gesamten Grünfläche keine Bedenken bestehen würden. Es sollte jedoch eine Aufteilung dieser Grünfläche in zwei Bereiche erfolgen. Direkt an die Ferienhäuser anschließend sollte eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitfläche“ und im Norden des Geltungsbereiches eine extensiv bewirtschaftete Grünfläche festgesetzt werden. Auch sei im Bereich der gesamten Grünfläche aus optischen Gründen auf die Anlegung eines Walles entlang der „Elmendofer Straße“ zu verzichten, zumal er dort aus Lärmschutzgründen auch nicht erforderlich sei. Er stellt daher den **Antrag**, dass die im Norden belegene private Grünfläche in einen südlichen Teil mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitfläche“ und einen nördlichen Teil mit der Festsetzung „extensive Bewirtschaftung“ aufgeteilt wird. Für beide Teilbereiche wird die Anlegung eines Walls ausgeschlossen.

AM Schlüter erklärt, dass er die von AM Hinrichs gestellten Anträge unterstütze. Es sei richtig, den „Bachstelzenweg“ nicht für den KFZ-Verkehr frei zu geben. Hier müsse die touristische Nutzung im Vordergrund stehen. Kraftfahrzeuge dürften somit dort nicht verkehren. Ein wesentlicher Punkt sei die Einhaltung des Eckwertepapiers, dass u. a. für das Hotel eine maximale Gebäudehöhe von 13 m vorsehe. Im Baufeld 2 sollte die Höhe der Gebäude in Richtung des Zwischenahner Meeres, also im WA3, herabgestuft werden. Er erhebt dieses zum **Antrag**. Die Gestaltung des Bereiches östlich des „Bachstelzenweges“, also der Flächen im Landschaftsschutzgebiet stehe hier noch nicht zur Debatte. Darüber sei separat zu beraten.

AM Schlüter führt weiter aus, dass es seines Erachtens sinnvoll sei, an der nördlichen Seite des Hotels Baumanpflanzungen vorzusehen. Es fehle ihm eine räumliche Trennung zwischen dem Hotel im Baufeld 3 und den Ferienhäusern im Baufeld 4. Von besonderer Bedeutung sei die Einhaltung des Eckwertepapiers mit der daraus resultie-

renden max. Höhe des Hotels von 13 m und der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Die vorgestellte Planung sehe sehr viele Gebäude vor, so dass der Eindruck entstehe, die zulässige Grundfläche werde nicht eingehalten. Man müsse feststellen, dass sich die Bebauung der Baufelder sehr verdichtet darstellen würde. Vorgestellt habe man sich aber eher eine offene Struktur. Es müsse darauf bestanden werden, dass das Eckwertepapier eingehalten werde.

AM Frau Bruns führt aus, dass die Ausführungen schon sehr ins Detail gehen würden. Sie frage sich, ob man sich zum derzeitigen Verfahrensstand bereits zu den verschiedenen Punkten wie z. B. die Verkehrsführung festlegen müsse. In Bezug auf den „Bachstelzenweg“ könne sie sich vorstellen, diesen für den Anliegerverkehr zu öffnen.

FBL Meyer fasst zusammen, dass Grundlage für die Bebauung das städtebauliche Leitkonzept sei. Innerhalb dieses Rahmens gelte es die Planung umzusetzen. Derzeit befinde man sich noch am Anfang des Verfahrens. Details seien im weiteren Verlauf des Verfahrens zu konkretisieren. So gebe das Eckwertepapier vor, dass sich die Grundfläche an einen Wert von 20.000 m<sup>2</sup> zu orientieren habe. Hier gelte es zu prüfen, ob dieser Wert mit der vorgelegten Planung eingehalten werde. Auch sei die angesprochene Begrenzung der Gebäudelänge in den U-förmigen Baufenstern im WA3 zu definieren. Bezüglich des „Bachstelzenweges“ führt er aus, dass das Verkehrsaufkommen überschaubar sei. Der Verkehr würde über einen verkehrsberuhigten Ausbau überwiegend in die Tiefgaragen geführt. Die vorhandene Verkehrsfläche mit ca. 6,50 m Breite sei dafür ausreichend. Eine verkehrliche Erschließung unabhängig vom „Bachstelzenweg“ vorzunehmen, habe zur Folge, dass die Verkehrsführung mittig durch das Baufeld 2 verlaufen würde. Damit würde man die geplante Grünstruktur, die nach dem städtebaulichen Konzept einen Grundzug darstelle, verlassen.

FBL Meyer weist darauf hin, dass die konkrete Planung zum Hotel noch vorgelegt werde. Aus der konkreten Objektplanung gehe dann auch die Gebäudehöhe hervor, die womöglich aus technischen Gründen (z. B. Lüftungsanlage) geringfügig über 13 m Höhe liegen müsse. Auch werde es einen Grünordnungsplan geben, der Aussagen zu den Arten und der Qualität der anzupflanzenden Bäume beinhalten werde. Die Zulässigkeit der Errichtung eines Walles entlang der „Elmendorfer Straße“ im Bereich der Ferienhausanlage sei auch Inhalt des städtebaulichen Rahmenvertrages. Der Wall sei auch auf der Höhe der Ferienhäuser aus Lärmschutzgründen erforderlich. Sinnvoll sei es womöglich den Wall zwischen den Ferienhäusern und der „Sport- und Freizeitfläche“ auslaufen zu lassen. FBL Meyer führt weiter aus, dass es stimmig sei, im Baufeld 1 zum See hin nur noch ein Vollgeschoss zuzulassen. Dem Vorschlag könne man folgen, auch was die Zulassung einer verdichteten Bebauung mit Einzel-/Doppelhäusern sowie Hausgruppen, ausgerichtet zur „Elmendorfer Straße“ betreffe. Er halte es aber für sehr bedenklich, die Gebäudehöhe im Baufeld 2 in Richtung des Zwischenahner Meeres zu reduzieren. Damit würde man vom städtebaulichen Rahmenvertrag abweichen. Für die Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Zwischenahner Meer mit Umgebung“ sei ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Im Uferbereich seien jedoch keine Maßnahmen bzw. Eingriffe vorgesehen.

Herr lfd. Kreisverwaltungsdirektor Dr. Jürgens weist auf die gesetzlichen Verbote im Landschaftsschutzgebiet sowie auf die geschützten Biotop im Uferbereich des Zwischenahner Meeres hin.

Beratendes AM Autenrieb führt aus, dass die Planung auf ihn den Eindruck einer Blocklandschaft mache. Man sollte bei der Planung fortschrittliche Aspekte einbringen. So sei z. B. ein Mehrgenerationenhaus wünschenswert. Auch seien Vorgaben zu einer ökologischen Bauweise zu machen. Er denke dabei an eine Dachbegrünung und eine autarke Energieversorgung. Er halte es für befremdlich, dass bei der hohen Anzahl an künftigen Wohneinheiten kein Kinderspielplatz vorgesehen werde. Die für eine Kindertagesstätte vorgesehene Fläche reiche seines Erachtens nicht aus. Erweiterungsmöglichkeiten würden dort nicht bestehen.

AV Kellermann-Schmidt weist auf die „Sport- und Freizeitfläche (Baufeld 5) hin, die sicherlich auch von Kindern zum Spielen genutzt werden könne. Die Planung einer Kindertagesstätte werde von ihm ausdrücklich begrüßt.

Beratendes AM Frau Imkeit teilt mit, dass sie grundsätzlich die Planung von Tiefgaragen begrüße. Sie frage sich aber, ob die erforderliche Anzahl an Stellplätzen auch oberirdisch angelegt werden könne, wenn aus technischen Gründen (z. B. Grundwasser) der Bau von Tiefgaragen nicht möglich sei.

Herr Architekt Brockmann erklärt, dass man keine technischen Probleme sehe, die gegen den Bau von Tiefgaragen sprechen würden. Auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht seien Tiefgaragen erforderlich, da man mit den Flächen, die man für oberirdische Stellplätze benötigen würde, die nach dem künftigen Bebauungsplan zulässigen Grundflächenzahlen nicht einhalten könne.

AM Hinrichs führt aus, dass über das städtebauliche Konzept und den Vorentwurf des Bebauungsplanes abzustimmen sei. Dafür sei die Frage der verkehrlichen Erschließung mit oder ohne den „Bachstelzenweg“ zu klären. In Bezug auf die Ausführungen von FBL Meyer, dass die Höhe von 13 m für das Hotel womöglich nicht ausreichen werde, teilt er mit, dass die SPD-Fraktion immer Wert auf die Einhaltung vom 13 m gelegt habe. Man sei der im Rahmen des städtebaulichen Rahmenvertrages dargelegten Bitte, anstelle einer Zweigeschossigkeit plus Dachgeschoss für das Hotel drei Vollgeschosse zuzulassen nur nachgekommen, in der Überzeugung, dass dieses unter Einhaltung von 13 m Höhe realisierbar sei. Auch hätte er bezüglich der Grundfläche heute eine konkrete Angabe erwartet, ob 20.000 m<sup>2</sup> eingehalten würden. Diesbezüglich würde man auch keine Zugeständnisse machen.

Herr Thiele als Geschäftsführer der Fa. Palais am Meer bestätigt ausdrücklich, dass eine Gebäudehöhe von 13 m mit dem Hotel und eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> mit den Gebäuden eingehalten würden.

AM Schlüter spricht an, dass ihm im Baufeld 4 die einzelnen Baufenster mit den Ausmaßen von 12 x 15 m für die Realisierung von Ferienhäusern recht groß erscheinen. Es müsse Wert darauf gelegt werden, dass dort Ferienhäuser entstehen werden und keine Einfamilienwohnhäuser.

Frau Dipl.-Ing. Abel erläutert, dass die Größe der Grundfläche der Ferienhäuser nicht nur über die Baufenster geregelt werde, sondern auch über die im „Sondergebiet Ferienhäuser“ festgelegte Grundflächenzahl und textliche Festsetzungen, die Angaben über die zulässige Grundfläche der Ferienhäuser beinhalten werden. Auch seien die Nebenanlagen innerhalb der Baufenster zu realisieren. FBL Meyer ergänzt, dass die Größe der ausschließlich im Bauteppich zulässigen Nebenanlagen auf 50 m<sup>2</sup> Grundfläche beschränkt werden solle.

AM Dierks spricht an, dass durch die Zusage von Herrn Thiele zu der Einhaltung der Gebäudehöhe von 13 m für das Hotel und der Grundflächenzahl von 20.000 m<sup>2</sup> große Bedenken ausgeräumt worden seien. Der vorgesehene Standort für die Kindertagesstätte sei gegebenenfalls noch auf mögliche Alternativen zu prüfen. Er verweist in diesem Zusammenhang auf ein Pilotprojekt der Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft. Danach werde in Westerstede ein Mehrfamilienwohnhaus errichtet, das für Alleinerziehende mit Kindern vorgesehen sei. Ein solches Projekt könne er sich auch für Bad Zwischenahn vorstellen. Bei der noch für den Bereich östlich des „Bachstelzenweges“ zu planenden Wegeführung sei auf eine Ausführung zu achten, die für Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen verträglich sei, so AM Dierks weiter.

Bei dieser Gelegenheit weist FBL Meyer darauf hin, dass eine vorhandene Engstelle mit einem 90°-Verlauf des Seerundwanderweges im Bereich des ehemaligen Bundeswehrkrankenhausgeländes bereits vorab beseitigt werde. Die erforderliche Zustimmung des Landkreises liege bereits vor.

AM Dierks führt aus, dass als Ersatz für die wegen der Kampfmittelbeseitigung zu entfernenden Bäume auch Anpflanzungen im südlichen Bereich des ehemaligen Krankenhauses vorgenommen werden könnten. Für die Baumanpflanzungen würde sich eine Lücke anbieten, die nach Abbruch eines zu beseitigenden Gebäudes zwischen vorhandenen Baumbeständen frei werde. Dadurch würde eine zusammenhängende „Waldfläche“ entstehen.

AM Warnken führt aus, dass er eine Nutzung des „Bachstelzenweges“, insbesondere für die verkehrliche Erschließung der Tiefgaragen im Baufeld 2, nachvollziehen könne, zumal eine durchgängige Öffnung des „Bachstelzenweges“ für den Kfz-Verkehr unterbunden werden könne.

AM Hinrichs erläutert anhand eines Planes seinen Vorschlag, wonach die Erschließung des Baufeldes 2 analog der im Baufeld 1 vorgesehenen Planstraße, die dort mittig durch das Baufeld verläuft, erfolgen könne.

AM Warnken merkt dazu an, dass mit einer derartigen Lösung im städtebaulichen Konzept vorgesehene Grünflächen verloren gehen würden.

AM Schlüter erklärt, dass er den Vorschlag von AM Hinrichs bezüglich der Erschließung des Baufeldes 2 unabhängig vom „Bachstelzenweg“ unterstütze. Fraglich sei auch, ob der vorhandene Ausbau des „Bachstelzenweges“ überhaupt ausreichen würde, für eine verkehrliche Erschließung. Allgemein sei festzustellen, dass man sich im Vorentwurfsstadium befinde. Es gelte, den Planern die wesentlichen Punkte an die Hand zu geben für eine weitere Konkretisierung der Planungen.

Auf eine Frage von AM Frau Bruns antwortet FBL Meyer, dass die Erarbeitung des Grünplanes vom Planungsbüro NWP geleistet werden könne. Von der Fa. Palais am Meer sei darüber hinaus bereits das Fachbüro Ingenieur-Dienst-Nord aus Oyten mit den vegetationskundlichen und faunistischen Bestandserfassungen beauftragt worden.

AM Hinrichs spricht an, dass der Inhalt des städtebaulichen Rahmenvertrages für beide Parteien gelte. Herr Thiele habe erklärt, dass die zulässige Höhe von 13 m mit dem Hotel und eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> eingehalten werde. Die Gemeinde könne sich nicht anders verhalten und abweichend vom städtebaulichen Rahmenvertrag im Baufeld 2 eine Reduzierung der Gebäudehöhe in Richtung des Zwischenahner Meeres verlangen.

AM Schlüter zieht vor dem Hintergrund der o. g. Bestätigung von Herrn Thiele seinen **Antrag** auf Reduzierung der Gebäudehöhe im Baufeld 2 zurück.

Von AM Autenrieb werden folgende Anträge gestellt:

1. In dem Bebauungsplan sind Vorgaben zu einer ökologischen Bauweise aufzunehmen.
2. Für die Baufelder 2 (Allgemeines Wohngebiet), 3 (Sondergebiet Hotel) und 4 (Sondergebiet Ferienhäuser) ist eine autarke Energieversorgung vorzusehen.
3. Die Dächer sind als Gründächer auszubilden.
4. Es ist ein Mehrgenerationen-Wohngebäude vorzusehen.
5. Es ist ein Kinderspielplatz vorzusehen.

AM Autenrieb führt aus, dass seines Erachtens hier die Möglichkeit bestünde, im Rahmen der Bauleitplanung z. B. die Voraussetzungen für eine ökologische Bauweise oder Mehrgenerationenwohnen zu schaffen.

FBL Meyer führt dazu aus, dass ein Kinderspielplatz noch vorgesehen werde. Auf Nachfrage erklärt FBL Meyer, dass die für die Kindertagesstätte geplante Fläche eine Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> habe und Potenzial für Erweiterungen biete. Wegen der Forderung nach einer ökologischen Bauweise verweist FBL Meyer auf die diesbezüglich bereits geltenden Bestimmungen, wie z. B. die Energieeinsparungsverordnung.



BM Dr. Schilling weist darauf hin, dass man diese Punkte bereits mehrfach diskutiert habe. Bisher habe man von derartigen Vorgaben abgesehen. Die Forderungen der Energieeinsparungsverordnung würden die Baupreise bereits erheblich verteuern. BM Dr. Schilling erinnert in Bezug auf eine ökologische Bauweise auf die seinerzeitigen Erfahrungen für ein Baugebiet in Rostrup, wo vor Jahren Ansätze einer ökologischen Bauweise umgesetzt werden sollten. Nach anfänglicher Euphorie wurde das Interesse der Bauwilligen nach und nach geringer und nur sehr wenige Maßnahmen wurden umgesetzt. Es sei nun mal festzustellen, dass der „Ammerländer Bauherr“ selber entscheiden möchte, wie er sein Wohngebäude gestaltet und ökologisch ausrichtet. So sei auch die Nachfrage nach Gründächern sehr gering. Auch konnte das Mehrgenerationenwohnen sich in Bad Zwischenahn bisher nicht etablieren. Man könne nicht regeln, welcher Personenkreis wo einzieht. In unserer Region sei die nachbarschaftliche Hilfe noch verbreitet, was den Zielen von Mehrgenerationenwohnen entspreche. BM Dr. Schilling rät diesbezüglich von speziellen Regelungen im Bauleitplanverfahren ab.

Der Ausschuss kommt überein, auf Anregung von AM Hinrichs im Bau Feld 1 (künftiges Wohnbaugebiet der Gemeinde) für den Bereich östlich der Planstraße die Zahl der Vollgeschosse auf I zu reduzieren. Hier sollte überwiegend eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern erfolgen. Für den Bereich zwischen „Elmendorfer Straße“ und der Planstraße könne eine zweigeschossige Bauweise beibehalten werden. Hier sei durchaus eine verdichtete Bebauung vertretbar, wie sie auch im Bereich der „Elmendorfer Straße“ und der „Behringstraße“ vorzufinden sei. Neben Einzelhäusern sollen dort auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sein.

Über die im Rahmen der Aussprache durch AM Hinrichs gestellten Anträge wird wie folgt abgestimmt:

1. Der „Bachstelzenweg“ wird im Bereich zwischen der Zufahrt zum ehemaligen Offiziers-Casino und der Einmündung der Erschließungsstraße von Bau Feld 1 als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	3
Enthaltungen:	1

2. Durch entsprechende Festsetzungen wird sichergestellt, dass in den jeweiligen Baufeldern für alle zu entfernenden Bäume gleichwertiger Ersatz - quantitativ wie qualitativ, auch in angemessener Größe - geschaffen und dauerhaft erhalten wird.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

3. Die im Norden belegene private Grünfläche wird in einen südlichen Teil mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitfläche“ und einen nördlichen Teil mit der Festsetzung „extensive Bewirtschaftung“ aufgeteilt, für beide Teilbereiche wird die Anlegung eines Walls ausgeschlossen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

Über die vom beratenden AM Autenrieb im Rahmen der Aussprache gestellten Anträge wird wie folgt abgestimmt:

1. In dem Bebauungsplan sind Vorgaben zu einer ökologischen Bauweise aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

2. Für die Baufelder 2 (Allgemeines Wohngebiet), 3 (Sondergebiet Hotel) und 4 (Sondergebiet Ferienhäuser) ist eine autarke Energieversorgung vorzusehen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

3. Die Dächer sind als Gründächer auszubilden.

**Abstimmungsergebnis:**

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

4. Es ist ein Mehrgenerationen-Wohngebäude vorzusehen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	9
Enthaltungen:	1

5. Es ist ein Kinderspielplatz vorzusehen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem vorgestellten städtebaulichen Konzept sowie den darauf fußenden Vorentwürfen des Bebauungsplanes Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg - sowie der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung Nr. 68 wird mit den sich aus der Sitzung ergebenden Änderungen zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zu den Vorentwürfen der Bauleitplanungen (Bebauungsplan Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg - und 68. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den jeweiligen Begründungen und Umweltberichten) die Öffentlichkeit sowie die Fachbehörden zu beteiligen.

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

#### 4.1 Einwohnerfragestunde zu TOP 4

Frau Bösche führt in Bezug auf die Diskussion zum TOP 4 aus, dass sich ein Ausschussvorsitzender im Rahmen der Sitzungsführung neutral verhalten sollte.

Ein Einwohner meldet sich zu Wort. Er verliest und verteilt einen Fragenkatalog zum Verfahren für die Nachfolgenutzung des Bundeswehrkrankenhausgeländes. Dieser Fragenkatalog ist dieser Niederschrift als **Anlage 1** beigelegt. Die einzelnen Fragen betreffen die Bürgerbeteiligung, ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren, Folgekosten, die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und die Entscheidungsfreiheit des Rates.

AV Kellermann-Schmidt teilt dazu mit, dass eine umfangreiche Bürgerbeteiligung vorgenommen worden sei. In mehreren Einwohnerinformationsversammlungen und vielen öffentlichen Ausschusssitzungen sei intensiv über die Nachfolgenutzung des Bundeswehrkrankenhausgeländes beraten worden. Bürgerinnen und Bürger hätten die Öffentlichkeitsbeteiligung genutzt und eine Vielzahl von Anregungen vorgetragen.

FBL Meyer geht ebenfalls auf den Fragenkatalog ein. So habe die Gemeinde die Planungshoheit und sei damit Herr des Bauleitplanverfahrens. Die Gemeinde könne jederzeit das Bauleitplanverfahren beenden, ohne in die Schadenersatzpflicht zu gelangen. Dass die Möglichkeit bestanden hätte, hier einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufstellen, sei bekannt. Man habe sich jedoch für einen qualifizierten Bebauungsplan in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen entschieden. Ein städtebaulicher Rahmenvertrag sei zwischen der Firma Palais am Meer und der Gemeinde bereits abgeschlossen worden. Damit seien bereits etliche Details geregelt worden. Mindestens ein weiterer Vertrag mit zusätzlichen Regelungen werde noch folgen. Bezüglich der Frage nach Folgekosten teilt FBL Meyer mit, dass auch hier Details noch zu regeln seien. So werde z. B. festgelegt, dass die Erschließungsanlagen, wie die Straßenverkehrsflächen, vom Erschließungsträger herzustellen und kostenlos an die Gemeinde zu übertragen seien.

Auf Anfrage eines Einwohners antwortet FBL Meyer, dass die Grundstücke der beiden ehemaligen Ärzthäuser bereits vor Jahren aus dem Grundstück des Bundeswehrkrankenhauses herausgetrennt und veräußert worden seien. Daher seien diese Grundstücke derzeit nicht in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten.

FBL Meyer teilt zu einer weiteren Frage mit, dass für die Kosten der Altlastenbeseitigung im Plangebiet der Grundstückseigentümer, also die Fa. Palais am Meer aufzukommen habe. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Grundstücksverkäufer beteilige sich daran.

Ein Anlieger der „Behringstraße“ bedankt sich bei der Verwaltung und den gemeindlichen Gremien für die nun vorgestellte Planung. Auf eine Frage von ihm antwortet FBL Meyer, dass das ehemalige Schwesternwohnheim für drei Jahre von der Gemeinde für die Unterbringung von Flüchtlingen gemietet worden sei. Die Flüchtlingslage habe sich entspannt, so dass das Gebäude derzeit nicht genutzt werde. Ein Erhalt des Gebäudes sei nicht vorgesehen. Der Bereich des Schwesternwohnheimes werde nach heutigem Stand Teil der künftigen Wohnbauflächen.

FBL Meyer erläutert auf Nachfrage, dass die „Behringstraße“ als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet sei und ihr Ausbauzustand eine verkehrliche Erschließung eines Teilbereiches der künftigen Wohnbauflächen zulasse.

Frau Bösche bezieht sich auf einen NWZ-Artikel, der von bereits veräußerten Immobilien spreche. Die Verwaltung teilt dazu mit, dass damit die beiden bereits genannten ehemaligen Ärzthäuser gemeint seien.

**5** **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 - Strandpark - sowie dazugehörige 63. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegungen sowie Satzungs- und Feststellungsbeschluss**  
**Vorlage: BV/2016/158**

Frau Dipl.-Ing. Abel stellt anhand einer Power-Point-Präsentation, die im Ratsinformationssystem abrufbar ist, die Inhalte des Entwurfes der Flächennutzungsplan- sowie der Bebauungsplanänderung vor. Sie geht dann auf die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegungen abgegebenen Stellungnahmen sowie auf die Abwägungsvorschläge der Verwaltung ein. Von der Öffentlichkeit, also von den Bürgerinnen und Bürgern seien keine Stellungnahmen abgegeben worden.

AM Dehnert teilt mit, dass er nicht nachvollziehen könne, dass hier ein Teil des Landschaftsschutzgebietes „Zwischenahner Meer mit Umgebung“ aufgehoben worden sei. Er könne der Planung daher nicht zustimmen.

Auf eine Frage des beratenden AM Autenrieb antwortet Frau Dipl.-Ing. Abel, dass der Kompensationsbedarf über den Flächenpool Fintlandsmoor ausgeglichen werde. Zusätzliche Maßnahmen würden jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Zwischenahner Meer mit Umgebung“ vorgenommen.

FBL Meyer ergänzt, dass es sich dabei um freiwillige Maßnahmen handeln würde. So werde z. B. ein Feuchtbiotop im Bereich der Seggenwiese um eine Feuchtzone erweitert. Da dieser Bereich bereits heute als hochwertig einzustufen sei, könne diese Maßnahme nicht als Kompensationsmaßnahme herangezogen werden, was auch vom Landkreis Ammerland bestätigt wurde. Eine weitere Maßnahme sei die Herstellung einer Sohlgleite im Bereich des Landschaftsparks Rostrup. Zum Fintlandsmoor teilt er mit, dass positiv zu verzeichnen sei, dass das Naturschutzgebiet Fintlandsmoor aktuell um eine Fläche von rd. 110 ha erweitert werden solle. Das entsprechende Verfahren sei zwischenzeitlich eingeleitet worden.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 - Strandpark - sowie der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung Nr. 63 mit den jeweiligen Begründungen und den Umweltberichten vorgetragene Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Es wird nachträglich der Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt (Korrektur der Darstellung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes). Es wird festgestellt, dass dazu Anregungen nicht vorgetragen worden sind.
3. Es wird der Feststellungsbeschluss zu der 63. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht gefasst.
4. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 - Strandpark - mit Begründung und Umweltbericht wird als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**6 Bebauungsplan Nr. 155 - Südlich der Hermann-Ehlers-Straße - sowie dazugehörige 65. Änderung des Flächennutzungsplanes  
hier: Behandlung des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Beschlussfassung über die öffentlichen Auslegungen  
Vorlage: BV/2016/157**

AL Gronde führt anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein. Er weist darauf hin, dass, wie unter TOP 1 beschlossen, dieser TOP gemeinsam mit dem TOP 7 (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 - Feldkamp Heideweg -) beraten werde, da beide Bauleitplanungen bekanntermaßen untrennbar miteinander verbunden seien. Weiterhin teilt er mit, dass das Bauleitplanverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 - Feldkamp, Heideweg - zunächst als einstufiges Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB) durchgeführt werden sollte. In Abstimmung mit der Fa. EDEKA sei nun ein zweistufiges Bauleitplanverfahren mit frühzeitiger Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgesehen.

Herr Dipl.-Ing. Weydringer stellt anschließend anhand einer Power-Point-Präsentation die Vorentwurfsplanungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 - Feldkamp, Heideweg - mit dazugehöriger Flächennutzungsplanänderung vor. Anhand einer weiteren Präsentation stellt er die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen und der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 155 - Südlich der Hermann-Ehlers-Straße - sowie dazugehörige 65. Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Beide Präsentationen sind im Ratsinformationssystem abrufbar.

AM Schlüter führt aus, dass man grundsätzlich nicht gegen die Erweiterung des EDEKA-Marktes sei. Voraussetzung für eine Erweiterung des Marktes dürfe jedoch nicht eine Umsiedlung des Kfz-Betriebes Guddat auf die Grünfläche an der „Hermann-Ehlers-Straße“ sein. Er habe aus den Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 - Südlich der Hermann-Ehlers-Straße - abgegeben worden seien, durchaus auch kritische Gesichtspunkte entnehmen können. So verliere der Pächter der Grünfläche eine nahe am Hof belegene Weidefläche, was eine Einschränkung für seinen landwirtschaftlichen Biobetrieb bedeute. Auch würden von einem Kfz-Betrieb Emissionen ausgehen. Weiterhin würden sich seines Erachtens die potentiell für Wiesenvögel geeigneten Flächen noch weiter weg von der „Hermann-Ehlers-Straße“ verschieben. Man müsse sorgfältig mit der Landschaft umgehen und dürfe diese nicht verbauen.

AM Schlüter führt zur Erweiterung des EDEKA-Marktes aus, dass er die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche und die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze für massiv überzogen halte. Es sei zwar sehr bedauerlich, wenn der Marktstandort in Ofen geschlossen werde, man habe aber auf der Oldenburger Seite in Wechloy eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, so dass die Grundversorgung gewährleistet sei. Es werde aber hier von EDEKA der Eindruck vermittelt, man müsse zwangsläufig in Ofen eine Verkaufsfläche von rd. 1.400 m<sup>2</sup> vorhalten. Eine kleinere Lösung mit einer gemeinsamen Unterbringung des Marktes und des Kfz-Betriebes Guddat am vorhandenen Standort sei seines Erachtens möglich. Man dürfe sich nicht zwingen lassen, Grünflächen zu bebauen. Dieses werde von der Grünen-Fraktion abgelehnt.

AM Schlüter überreicht abschließend der Verwaltung eine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Darin wird die Zulässigkeit der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ohne Umweltverträglichkeitsprüfung hinterfragt. Mit dem von der Verwaltung nunmehr vorgeschlagenen zweistufigen Verfahren sei man daher einverstanden. Die Anfrage ist dieser Niederschrift als **Anlage 2** beigefügt.

AM Meyer spricht an, dass man mit den Ortseinfahrtsbereichen sorgfältig umgehen müsse. Die Ortseinfahrt von Ofen stelle sich jetzt sehr positiv dar. Seinerzeit sei darauf geachtet worden, dass aus Ortsbildgründen die Bebauung nicht direkt an der „Kirchstraße“ beginne, sondern erst mit einem gewissen Abstand davon. AM Meyer erinnert an einen Vergleichsfall, wo sich vor Jahren Opel Warnken mit einem Kfz-Betrieb und einer Tankstelle an der „Oldenburger Straße“ ansiedeln wollte. Seinerzeit habe man eine derartige Ansiedlung im Ortseingangsbereich von Bad Zwischenahn verhindert. Stattdessen sei man auf die „Edewechter Straße“ ausgewichen, dort wo der Bereich durch vorhandene Gewerbebetriebe auf der anderen Straßenseite vorgeprägt war. In Ofen passt ein Kfz-Betrieb nicht in den Ortseingangsbereich. Es entstehe seines Erachtens der Eindruck, dass die Gemeinde durch die nicht vorliegende Bereitschaft von den handelnden Grundstückseigentümern, sich mit Alternativen auseinandersetzen zu wollen, in Zugzwang gerate, hier eine Bauleitplanung auf einer Grünfläche durchführen zu müssen. Seines Erachtens hätte es Alternativen dazu gegeben. Zudem bestehe die Gefahr, dass bei entsprechenden Anträgen „Scheibchen für Scheibchen“ die Bauflächen erweitert würden. Er lehne die geplante Bauflächenentwicklung ab. Seines Erachtens sei auch auf dem vorhandenen Standort eine gemeinsame Lösung von EDEKA und Guddat möglich gewesen.

AM Hinrichs führt aus, dass die Erweiterung des EDEKA-Standortes in Ofen bereits seit Jahren die Gemeinde beschäftige. Die SPD-Fraktion könne die Gründe für eine Erweiterung des Marktes nachvollziehen. Für ein Grundzentrum wie Ofen bestehe die Aufgabe, eine ortsnahe Versorgung zu gewährleisten. Diese Versorgung sei aktuell nicht ausreichend. Es würden sich daher sehr viele Bürgerinnen und Bürger für eine Erweiterung des Marktes aussprechen, so auch der Ortsbürger- und Heimatverein. Eine kleinere Lösung am vorhandenen Standort lasse sich laut EDEKA nicht realisieren. Alternativen seien geprüft worden und kämen aus verschiedenen Gründen nicht in Frage, so dass man im Ergebnis feststellen müsse, dass eine Markterweiterung nur in der vorgelegten Form möglich sei. Der Sicherung der Grundversorgung sei der Vorrang einzuräumen aber nur unter Zurückstellung größter Bedenken. Eine Überplanung von ca. 2.300 m<sup>2</sup> Fläche sollte für den landwirtschaftlichen Betrieb vertretbar sein. Entsprechend habe auch die Landwirtschaftskammer Stellung genommen. Ein größeres Problem stelle die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Der freie Blick in die Landschaft sei wertvoll. Die Einengung dieses Blickes durch die geplante Bebauung sei jedoch noch vertretbar, wenngleich der Blick in die freie Landschaft durch Drehung des Gebäudes um 90° noch größer gewesen wäre. Dieses stelle für den KFZ-Betrieb aber keine Alternative dar. Eine weitere Bebauung, über die nun vorgesehene Fläche hinaus, werde eindeutig abgelehnt.

AM Frau Bruns spricht an, dass es sich sicherlich um einen sehr schönen Blick in die freie Landschaft handeln würde. Man habe sich daher auch im Jahre 2005 gegen eine Bebauung der gesamten Fläche mit einem Altenwohnheim entschieden. Die nun vorgesehene Bebauung einer Teilfläche stelle ein Kompromiss dar. Mit EDEKA habe man einen Vollsortimenter vor Ort. Dieses sei nicht selbstverständlich. Kurze Wege zu einem Verbrauchermarkt seien wichtig. Zu den Einkaufsmöglichkeiten auf dem Gebiet der Stadt Oldenburg, wie Familia, bestünde bereits eine gewisse Entfernung. Märkte könnten nur überleben mit einer gewissen Verkaufsfläche bzw. mit einem entsprechenden Sortiment. Eine Investition in den Marktstandort Ofen sei daher richtig. Der Entzug von 2.300 m<sup>2</sup> aus der landwirtschaftlichen Nutzung sei vertretbar. AM Frau Bruns verweist dabei auf das Grundstücksverkehrsgesetz, wonach Verträge im Zusammenhang mit dem Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen erst ab 1 ha Größe dem Grundstücksverkehrsausschuss vorzulegen seien. Nach diesen Bestimmungen sei somit für die Landwirtschaft die Veräußerung einer Fläche in der o. g. Größe nicht von Bedeutung. Die CDU-Fraktion stimme der nun geplanten Lösung zu.

Beratendes AM Frau Imkeit führt aus, dass ein KFZ-Betrieb wie Guddat ihres Erachtens sicherlich besser in einem Gewerbegebiet untergebracht sei. Diese Möglichkeit bestehe aber insbesondere wegen der großen Entfernung nicht. Sie hätte eine Drehung des geplanten Werkstattgebäudes von Guddat ebenfalls begrüßt. Weiterhin sollte auf eine ansprechende Gestaltung des Gebäudes hingewirkt werden.

AM Dehnert verweist auf die ca. 1.700 vorgelegten Unterschriften, die sich für die Markterweiterung ausgesprochen hätten. Der Bürgerwille sei klar erkennbar. Festzustellen sei, dass sich die Märkte allgemein vergrößern würden. Man wolle größere Bewegungsflächen, mehr Licht und ein größeres Sortiment. Man dürfe auch nicht verkennen, dass die Firma Guddat seit Jahrzehnten dort tätig sei. Bedauerlich sei, dass die vorgestellte Lösung zu Lasten der Landschaft ginge. Alternativen wären wünschenswert gewesen.

AM Warnken teilt mit, dass EDEKA mit der in Ofen geplanten Verkaufsfläche unter dem sonst durchaus üblichen Marktgrößen von 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bleiben würde. Für den Betreiber des Marktes in Ofen sei eine Fläche von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht rentabel und somit Existenzgefährdend. Auch der Markt in Rostrup sei aufgrund seiner Größe schwer zu betreiben. Für die 10.000 bis 15.000 zu führenden Artikel würden 1.200 bis 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche benötigt. Dem Kompromiss mit der Umsiedlung der Firma Guddat könne man zustimmen.

Beratendes AM Autenrieb merkt an, dass es sich seines Erachtens nicht um einen Kompromiss handeln würde. Er habe den Eindruck man beuge sich dem Anliegen der Wirtschaft.

AM Meyer führt aus, dass die Situation des Marktes in Rostrup nicht ideal sei. Die Rostruper Bürger würden sich aber mit dem Markt zufrieden geben. Der Betreiber komme anscheinend auch damit zurecht. Dort betrage die Verkaufsfläche auch nur 800 m<sup>2</sup> bei ca. 40 Kfz-Stellplätzen. Beim Standort in Ofen müssten somit auch 50 statt der geplanten 70 Stellplätze ausreichen. Auch sei nicht nachvollziehbar, warum nicht das Obergeschoss genutzt werden könne, z. B. mit Personalräumen. Seines Erachtens seien in Ofen andere Lösungen möglich gewesen, insbesondere wenn von allen Seiten die Bereitschaft dazu vorhanden gewesen wäre.

AV Kellermann-Schmidt berichtet, dass man im EDEKA-Markt in Rostrup nicht alle gewünschten Artikel bekommen könne und daher nach Bad Zwischenahn ausgewichen werde.

FBL Meyer erläutert, dass sich der Markt in Rostrup in einem Mischgebiet befinde und somit dort nur eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig gewesen sei. Dieses liege darin begründet, dass mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das entspricht einer Geschoßfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup>, die Grenze zur Großflächigkeit erreicht sei. Bei einer Großflächigkeit werde ein Sondergebiet benötigt. Auch erhöhe sich dann der Schlüssel für die Berechnung der erforderlichen Stellplätze.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Vorentwürfen der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 155 - Südlich der Hermann-Ehlers-Straße - mit den jeweiligen Begründungen und Umweltberichten vorgetragene Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Dem Entwurf der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 - Südlich der Hermann-Ehlers-Straße - mit den jeweiligen Begründungen und Umweltberichten wird zugestimmt.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 155 - Südlich der Hermann-Ehlers-Straße - mit den dazugehörigen Begründungen und Umweltberichten wird beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	3
Stimmenthaltungen:	1

**7** **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 - Feldkamp, Heideweg - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) hier: Vorstellung der Entwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung**  
**Vorlage: BV/2016/159**

Dieser TOP wurde entsprechend des Beschlusses unter TOP 1 gemeinsam mit dem TOP 6 (Bebauungsplan Nr. 155 - Südlich der Hermann-Ehlers-Straße) beraten. Ausführungen siehe daher unter TOP 6.

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 - Feldkamp, Heideweg - sowie dem Vorentwurf der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes mit den dazugehörigen Begründungen (einschließlich Umweltverträglichkeitsprüfung) wird zugestimmt.
2. Es wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 - Feldkamp, Heideweg - sowie zu dem Vorentwurf der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes mit den dazugehörigen Begründungen (einschließlich Umweltverträglichkeitsprüfung) beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	3
Stimmenthaltungen:	1

**8** **Bebauungsplan Nr. 157 - Westlich August-Hinrichs-Straße - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 67**  
**hier: Behandlung des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschlussfassung über die öffentlichen Auslegungen**  
**Vorlage: BV/2016/160**

Herr Dipl.-Ing. Weydringer erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation die Inhalte des Entwurfes zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung. Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem abrufbar. Er geht dann auf die wesentlichen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen und der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen sowie auf die Abwägungsvorschläge der Verwaltung ein.



AM Hinrichs führt aus, dass sich entgegen der ersten Planung die Anzahl der möglichen Wohneinheiten von 98 auf 75 und die Anzahl der vorgesehenen Grundstücke von 75 auf 56 reduziert habe. Somit sei bereits eine Auflockerung der Bebauungsdichte erfolgt, was auch Anliegen der Ofener Ratsmitglieder aus der SPD-Fraktion gewesen sei. Die Forderungen des Ortsbürger- und Heimatvereins Ofen e. V. würden jedoch noch weiter gehen. Demnach sollte unter anderem für das gesamte Plangebiet nur ein Vollgeschoss und keine Stadtvillen mit 4 bzw. 5 Wohnungen zugelassen werden. AM Hinrichs teilt dazu mit, dass die Planung lediglich entlang der „August-Hinrichs-Straße“ eine zweigeschossige Bauweise vorsehe, dort wo gegenüberliegend auf Seiten der Stadt Oldenburg mit der sogenannten „Englischen Siedlung“ bereits eine entsprechende Wohnbebauung vorhanden sei. Städtebaulich füge sich daher die vorgesehene Zweigeschossigkeit ein. An den geplanten zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern sollte daher festgehalten werden, auch wenn der Ortsbürgerverein sich damit schwer tue. Durch die Festsetzung von entsprechen Traufhöhen und Dachneigungen könne einer städtisch geprägten Bebauung entgegengewirkt werden. Verbessert werden könnte die Wirkung der vorgesehenen zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhäuser durch eine Verlegung der geplanten Standorte. Zurzeit beginne die zweigeschossige Bebauung mit dem Eckgrundstück „Nordweg/August-Hinrichs-Straße“. Dort könnte man sich nach Auffassung der SPD-Fraktion aber auch das eingeschossige Doppelhaus vorstellen, welches nach dem aktuellen städtebaulichen Konzept ganz im Norden an der „August-Hinrichs-Straße“ vorgesehen sei. Die Kindertagesstätte hingegen könnte dann an den nördlichen Rand des Plangebietes verschoben werden. Die beiden Mehrfamilienwohnhäuser könnten somit um ein Grundstück nach Norden verlegt werden. Eine zunächst in der Fraktion diskutierte Lösung, wonach das südlich gelegene zweigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit dem Standort der Kindertagesstätte getauscht werde, werde dagegen nicht mehr favorisiert. Insgesamt werde die Planung, die einen Mix aus verschiedenen Bauformen zulasse und damit ein Angebot für eine breite Bevölkerungsschicht biete, begrüßt.

AM Schlüter weist darauf hin, dass die Grünen-Fraktion besonderen Wert auf den Erhalt der Bäume entlang des „Nordweges“ lege. Es sollte geprüft werden, ob der Abstand der Bebauung zu den Bäumen für den Schutz der Bäume ausreichend sei. Auch sollte bei Abgang von Bäumen ein Nachpflanzgebot festgesetzt werden. Den von AM Hinrichs favorisierten Vorschlag bezüglich einer Verlegung des Standortes für eine Kindertagesstätte in den Norden des Plangebietes schließe er sich an. Die Kindertagesstätte gehöre nicht in den Eingangsbereich des Plangebietes. Auch ist eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen bei der Kindertagesstätte vorzusehen.

AL Gronde erläutert, dass die Bäume am „Nordweg“ auf einem Areal der Gemeinde stehen würden, das im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt werde und somit im Eigentum der Gemeinde verbleibe. An diesem 5 m breiten Grünstreifen schließe sich ein 5 m breiter nicht überbaubarer Bereich an. Der ausreichende Schutz der Bäume sei somit berücksichtigt worden.

FBL Fischer spricht an, dass auch aus fachlicher Sicht ein Standort für eine Kindertagesstätte am nördlichen Rand des Plangebietes begrüßt werde. Dort würden sich gegebenenfalls Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Er verweist dabei darauf, dass der Standort an der „Kirchstraße“ ausgeschöpft sei und nicht mehr erweitert werden könne.

AM Frau Bruns gibt zu bedenken, dass die Erweiterung einer vorhandenen Kindertagesstätte günstiger sei als ein neuer Standort.

FBL Fischer weist darauf hin, dass der Standort an der „Kirchstraße“ mit seinen sechs Gruppen auch wegen des Verkehrsaufkommens an seine Grenzen stoße.

AM Schlüter führt aus, dass es auch denkbar sei, für eine Vergrößerung des angesprochenen Standortes für die Kindertagesstätte im Nordosten des Plangebietes den Kinderspielplatz in Richtung Westen zu verschieben und den am Plangebiet endenden Stichweg zu verlegen.

FBL Meyer ergänzt, dass es auch möglich sei auf eine Reihenhausscheibe zu verzichten, damit das Grundstück für die Kindertagesstätte eine ausreichende Größe erhalte.

Der Ausschuss kommt überein, dass im Norden des Plangebietes an der „August-Hinrichs-Straße“ anstelle des geplanten eingeschossigen Doppelhauses ein Standort für eine Kindertagesstätte vorgesehen werde. Ebenfalls werde das im Süden des Plangebietes auf dem ersten Grundstück an der „August-Hinrichs-Straße“ vorgesehene zweigeschossige Mehrfamilienwohnhaus durch ein eingeschossiges Doppelhaus ersetzt.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen zu den Bauleitplanungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Dem Entwurf der 67. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 157 - Westlich August-Hinrichs-Straße - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, der Begründung und dem Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanes Nr. 157 - Westlich August-Hinrichs-Straße - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, der Begründung und dem Umweltbericht sowie der dazugehörigen 67. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht werden beschlossen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

- 23/80, 40, 61 -

**9 Anfragen und Hinweise**

Keine Anfragen und Hinweise.

**10 Einwohnerfragestunde**

Keine Wortmeldungen.

AV Kellermann-Schmidt schließt die Sitzung.

Kellermann-Schmidt  
Ausschussvorsitzender

Meyer  
Fachbereichsleiter

Lindemann  
Protokollführer

Veröffentlicht: Hauptamt