

PROTOKOLL BÜRGERINFORMATION

Körperschaft:	Gemeinde Bad Zwischenahn		
Gremium	Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt		
Sitzung am:	Dienstag, 21.11.2017		
Sitzungsort:	Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5		
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr	Sitzungsende:	19:25 Uhr

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Sitzungsteilnehmer:

Ausschussvorsitzender

Herr Klaus Warnken CDU

Ausschussmitglieder

Herr Frank Arntjen SPD
Frau Annegret Bohlen SPD
Frau Gunda Bruns ÖDP
Frau Maria Bruns CDU
Herr Dr. Ulf Burmeister CDU
Herr Jonny Deeken FDP
Herr Wolfgang Mrotzek Die Zwischenahner
Herr Jochen Osmer CDU
Herr Ludger Schlüter GRÜNE
Herr Dr. Peter Wengelowski SPD

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 Axel Heyne
Frau Bärbel Nienaber
Herr Ralf Buhrs
Frau Gunda Meier Protokollführerin

weitere hinzugezogene Personen:

Frau Dipl.-Ing. Witt Planungsbüro Diekmann & Mosebach zu TOP 4 und 5
Herr Dipl.-Ing. Weydringer Planteam WMW GmbH & Co. KG zu TOP 6, 7 und 8

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|------|---|----|
| 1. | Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung | 3 |
| 2. | Genehmigung des Protokolls vom 22.08.2017 (Nr. 39) | 3 |
| 3. | Bericht der Verwaltung | 3 |
| 3.1. | Energiebericht 2016 der Gemeinde Bad Zwischenahn | 3 |
| 3.2. | Elmendorfer Holz - Ausweisung als Naturwaldgebiet | 4 |
| 4. | Bebauungsplan Nr. 161 - Südwestlich Mastenweg - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und dazugehörige 70. Flächennutzungsplanänderung
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/2017/197 | 5 |
| 5. | Vergnügungsstättenkonzept für den Kernort von Bad Zwischenahn sowie für Teile angrenzender Bauerschaften
hier: Behandlung des Ergebnisses der Beteiligungsverfahren sowie Beschlussfassung des Konzeptes
Vorlage: BV/2017/200 | 7 |
| 6. | 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 – Westlich August-Hinrichs-Straße - im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/2017/190 | 8 |
| 7. | Bebauungsplan Nr. 154 - Östlich An den Kolonaten - sowie dazugehörige 64. Änderung des Flächennutzungsplanes
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/2017/199 | 8 |
| 8. | Bebauungsplan Nr. 160 - Sondergebiet Verbrauchermarkt Reihdamm -
hier: Behandlung des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung
Vorlage: BV/2017/198 | 10 |
| 9. | Anfragen und Hinweise | 11 |
| 10. | Einwohnerfragestunde | 11 |

Nichtöffentlicher Teil

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

AV Warnken 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 22.08.2017 (Nr. 39)

AM Frau Gunda Bruns weist darauf hin, dass unter TOP 3.1 „Erweiterung des Naturschutzgebietes Fintlandsmoor“ bezüglich des von ihr angeführten Hinweises versehentlich nicht ihr Name, sondern der von AM Frau Maria Bruns protokolliert worden sei. Im Übrigen sei der Punkt missverständlich formuliert. Es handele sich nicht um den Bereich des „Junkersdamm“, sondern um Bereiche im NSG Fintlandsmoor, auf denen Aushub von Straßenunterbau aufgefahren wurde. Dort sollte eigentlich Schwarztorf zum Verfüllen eines Grabens entlang eines wertvollen Hochmoorstandortes angefahren werden. Die ausführende Firma habe aber Mischboden in einer Breite von ca. 10 m und Länge von 200 m aufgefahren. Auf Druck engagierter Umweltschützer werde dieser Mischboden in nächster Zeit von dort entfernt werden.

Beschluss:

Das Protokoll vom 22.08.2017 (Nr. 39) wird mit diesen Hinweisen und Ergänzungen genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 10 -

3 Bericht der Verwaltung

3.1 Energiebericht 2016 der Gemeinde Bad Zwischenahn

AL Heyne stellt den Energiebericht für das Jahr 2016 (im Bürgerinformationssystem der Niederschrift als Anlage beigefügt) vor. Er betont, dass die Gemeinde seit mehreren Jahren in die energetische Sanierung des Gebäudebestandes investiere. Besonderes Augenmerk lege man hierbei auf die „Großverbraucher“, hier insbesondere das Schulzentrum, die Bäder und in jüngster Zeit auch auf die Wandelhalle. Bezogen auf das Jahr 2008 sei im Bereich des Gasverbrauchs eine Reduzierung um 27 % inzwischen erreicht worden, wenn man die Werte von 2016 auf die bereits 2008 im Energiebericht vorhandenen Gebäude bezieht. Insgesamt betrachtet habe aber der Gebäudebestand seit 2008 insbesondere durch die 2014 vorgenommene Übernahme von Liegenschaften der Kurbetriebsgesellschaft deutlich zugenommen. Auf die Wandelhalle und das Strandcafé wird verwiesen. Deshalb sei man auch hier aktiv geworden. Bei der Wandelhalle wurde 2017 ein BHKW eingebaut und das Strandcafé wird ebenfalls in Teilen saniert. Bei dem Stromverbrauch sei insgesamt eine Steigerung festzustellen, was sicherlich auch der heutigen PC-Welt an den Arbeitsplätzen geschuldet sei. Der Stromverbrauch sei seit 2008 um 12,5 % angestiegen.

AV Warnken dankt AL Heyne für seinen ausführlichen Vortrag und bittet um Aussprache.

AM Schlüter erkundigt sich, ob die Renovierungsarbeiten am ehemaligen Realschulgebäude (jetzt Oberschulgebäude) in energetischer Hinsicht nachweisbar seien. AL Heyne entgegnet, dass dieses schwierig sei, weil sich unter anderem auch die Schulzeiten nach hinten auf den Nachmittag verschoben hätten. Des Weiteren bittet AM Schlüter darum, über eine Lüftungsanlage mit einer Wärmerückgewinnung in den Klassenräumen nachzudenken. Das Lüftungsvolumen schlage enorm zu Buche bei wärme gedämmten Gebäuden. AL Heyne entgegnet, dass sehr wohl auch Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung im Realschulgebäude ausgetauscht worden seien. Von Hand gelüftet werden müssten die außen liegenden Räume dennoch. Auch das richtige Lüften müssten Schüler seiner Meinung nach lernen.

AM Dr. Burmeister entgegnet, dass aus bakteriologischer Sicht, s. E. Lüftungsanlagen als problematisch anzusehen seien, da zu viele Keime dadurch in Umlauf gebracht würden. Das führe dazu, dass Schüler zu oft krank wären. Das konventionelle Lüften halte er in dieser Hinsicht für besser.

FBL Meyer verweist auf die Energieberichte von 2014 und 2016, wonach für das Schulzentrum in 2006/2007, also vor Inbetriebnahme des Blockheizkraftwerkes, im Vergleich zu 2016 fast rd. 400.000 kWh an Wärme weniger verbraucht worden seien. Das sei eine Einsparung von rd. 10 % trotz Flächenmehrung durch die Hauptschule.

AM Arntjen erkundigt sich nach der Amortisation des BHKW Badepark. AL Heyne erklärt, dass man bei einer Investition in Höhe von ca. 100.000 € mit einer Amortisationszeit von 4 bis 5 Jahren rechne.

Nach Ansicht von AM Gunda Bruns müssten zur Ausweitung der 50/50-Projekte insbesondere die Schulen und hier vermehrt die weiterführenden Schulen mit herangezogen werden und im Besonderen seien es die Lehrkräfte.

Diese Ansicht unterstreicht auch AL Heyne nochmals und betont, dass es gelungen sei auch das Gymnasium Bad Zwischenahn-Edewecht beim 50/50-Projekt zu beteiligen, aber entscheidend sei nun einmal, dass ein energiesparendes Verhalten „gelebt“ werden müsste. Hier könnten insbesondere das Umweltbildungszentrum mit Frau Aderholz durch Schulungen die Hausmeister, die Lehrkräfte und die Schüler zu energetischem sinnvollen Handeln animieren.

AM Dr. Wengelowski schlägt vor, ein energiesparendes Verhalten noch einmal im Schulausschuss anzusprechen, damit ein bewussteres Verhalten an alle Schulen vorgelebt werde.

3.2 Elmendorfer Holz - Ausweisung als Naturwaldgebiet

Der Presse war zu entnehmen, dass Teile des ca. 29 ha großen Elmendorfer Holzes als Naturwaldgebiet ausgewiesen werden sollen. Dies habe die Niedersächsische Landesregierung beschlossen. Danach sollen sich zukünftig 12 ha „natürlich entwickeln“ können. Nach Auskunft der Landesforsten liegen jedoch hierfür vom Land noch keine „Handlungsanweisungen“ vor. D.h. welche Auswirkungen bestehen bzw. welche Bereiche betroffen sein werden, könne derzeit noch nicht gesagt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Sitzungen des „Runden Tisches“ verwiesen. Hier wurde bezogen auf den seinerzeitigen Antrag der „Bürgerinitiative gegen die intensive Durchforstung des Elmendorfer Holzes“ auf

Ausweisung des Elmendorfer Holzes als NWE-Gebiet darauf hingewiesen, dass ein Naturwald auch Auswirkungen haben könne auf die Verkehrssicherungspflicht (in der Regel werden Naturwaldgebiete nicht mehr unterhalten) und damit auch auf die Begehbarkeit der Wege, die Beleuchtung oder die Sitzbänke. Auch stelle sich für die Verwaltung die Frage, wie künftig mit den naturschutzfachlichen Zielen des FFH-Gebietes im Bereich der künftigen Naturwaldfläche umgegangen werde.

Die Verwaltung wird in dieser Angelegenheit weiter berichten, sobald nähere Informationen vorliegen.

- 61, 66 -

4 Bebauungsplan Nr. 161 - Südwestlich Mastenweg - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und dazugehörige 70. Flächennutzungsplanänderung 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/2017/197

AL Gronde führt in die Thematik ein und erklärt, dass mit dieser Bauleitplanung für ca. 30 Baugrundstücke die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen würden. Die Erschließungsplanung werde zurzeit von einem Ing.-Büro im Detail erarbeitet und dann im Frühjahr 2018 den Gremien vorgestellt werden. Insbesondere sei noch zu prüfen, ob und ggf. wo ein möglicher Fuß- und Radweg entlang des Mastenweges vom Kreisverkehr bis zum neuen Baugebiet angelegt werden könne. Auf den vorhandenen Baumbestand sowie auf eine unter Schutz stehende Wallhecke am Mastenweg wird hierbei verwiesen. Auch auf die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an das bestehende Gebiet „Brüggekamp“, wodurch auch eine sichere Verbindung in Richtung Mastenweg bestehe, wird verwiesen.

Frau Dipl.-Ing. Witt erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation ausführlich die zu beschließenden Abwägungsvorschläge zu den von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und zur Sammeleingabe von Anliegern des benachbarten Bau-gebietes „Brüggekamp“. Es habe sich zudem herausgestellt, dass sich im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens ein Biotop (Seggen) entwickelt habe, das nun mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde aus dem Schutz entlassen worden sei. Ausgleich hierfür werde im Bereich des neuen Regenrückhaltebeckens geschaffen. Im nordwestlichen Plangebiet am Mastenweg müsse ein neues Pumpwerk erstellt werden und beim ersten abzweigenden Stichweg sei noch eine zusätzliche Festsetzung (= mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche) notwendig, weil die Schmutzwasserentsorgung technisch bedingt über diesen Stichweg und nicht über den Mastenweg zu erfolgen habe.

AM Schlüter erkundigt sich zur Verdeutlichung der grundsätzlichen Zulässigkeit im WA 2 nach den Festsetzungen. AL Gronde erklärt, dass man im Rahmen der Beratungen zum Vorentwurf die damaligen Ideen einer Verdichtung in einem Quartier am Mastenweg verworfen habe. Vorgesehen seien im WA 2 in I-geschossiger Bauweise nunmehr nur Einzel-, und Doppelhäuser, aber keine Reihenhäuser mehr. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sei die Ausnutzung etwas höher als im WA 1 mit einer GRZ von 0,3.

AM Arntjen betont, dass die SPD-Fraktion dem zur Beschlussfassung vorgelegten Entwurf zustimmen werde. Für die SPD-Fraktion sei die Erhaltung der vorhandenen dörflichen Struktur insbesondere am Mastenweg wichtig gewesen. Daher begrüße man die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z) auf I. Auch die Herausplanung einer nach Westen führenden Stichstraße begrüße die SPD-Fraktion. Mit der Verlegung des Regenrückhaltebeckens zugunsten einer weiteren Wohnbebauung sei es als positiv zu bewerten, dass die

Eigentümer am Brüggekamp einen Streifen von 5 m dazu erwerben könnten und dass damit zwischen den bestehenden Baugrundstücken am Brüggekamp und den neuen Baugrundstücken ein 10 m breiter unbebauter Streifen im Plangebiet verbleibe. Die Erhaltung der Bäume sei ebenso positiv und bei den umliegenden Bürgern habe man herausgehört, dass die Verkehrssicherheit eine zentrale Rolle spiele. Abschließend bittet er um Auskunft, ob die Regelungen des Einheimischenmodells noch aktuell seien.

Daraufhin entgegnet AL Frau Nienaber, dass infolge neueren EU-Rechtes das bisherige Einheimischenmodell im Grundsatz noch möglich und anwendbar sei. Die Kriterien Wohnort und Arbeitsstelle blieben enthalten. Aber auch eine soziale Komponente sei zu beachten. Neu seien die Einkommensgrenzen. Man wisse noch nicht, wie sich das entwickeln werde. Die Baupreise seien stark gestiegen und künftige Käufer hätten schließlich auch noch Zins- und Tilgungsleistungen aufzubringen. Das Verhältnis müsse noch passen. Im Ergebnis stehe aber das Einheimischenmodell nicht zur Disposition.

AM Frau Maria Bruns stimmt dem Entwurf seitens der CDU-Fraktion ebenfalls zu. Sie bemerkt aber, dass sie persönlich gerne eine etwas verdichtete Bebauung mit Mietwohnungsbau im verträglichen Maße gesehen hätte. Diese Position sei aber leider nicht mehrheitsfähig und somit zu akzeptieren gewesen. Im Übrigen sei es in allen Bebauungsplangebieten so, dass die, die den freien Blick gehabt hätten, sich bei einer Erweiterung benachteiligt fühlten. Hier sei ein akzeptabler Kompromiss gefunden worden, dem die CDU-Fraktion zustimmen könne.

AM Schlüter betont, dass die Grüne-Fraktion diesem Entwurf nicht zustimmen könne, weil mit der Planung kein Mietwohnungsbau möglich sei. Alle anderen Festsetzungen seien in Ordnung. Nach seiner Ansicht müssten auch in Ohrwege Mehrfamilienwohnhäuser in verträglichem Maße möglich und zulässig sein. Er halte diese Planung für eine Fehlentwicklung, die nicht zukunftsweisend und auch nicht nachhaltig sei.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen zu den Bauleitplänen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Dem Entwurf der 70. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 161 - Südwestlich Mastenweg - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, der Begründung und dem Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanes Nr. 161 - Südwestlich Mastenweg - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, der Begründung und dem Umweltbericht sowie der dazugehörigen 70. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht werden beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	2
Stimmenthaltungen:	2

AV Warnken erteilt auf Nachfrage einer Einwohnerin aus dem Baugebiet Ohrwege, Brüggekamp, im Rahmen einer vorgezogenen **Einwohnerfragestunde** das Wort.

AL Gronde erläutert auf Nachfrage ausführlich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Er geht hierbei auch auf die im Bebauungsplan vorgesehene abweichende Bauweise (maximale Gebäudelängen) ein. Im Übrigen habe es die Gemeinde bei der Grundstücksvergabe in der Hand, an wen die einzelnen Baugrundstücke letztendlich vergeben würden. Theoretisch könnten aber auch in einem Einzelhaus sowohl im Dachgeschoss als auch im Erdgeschoss je eine Wohnung untergebracht werden.

Eine weitere Frage einer Bürgerin bezieht sich auf den gewünschten Fuß- und Radweg am Mastenweg. Sie weist darauf hin, dass auf dem Mastenweg ein hohes Verkehrsaufkommen herrscht. AL Gronde verweist noch einmal auf den beengten Platz, wonach wenig Spielraum entlang des Mastenweges für einen derartigen Fuß- und Radweg bestehen würde. Die vorhandenen Bäume aber auch die gegenüberliegende Wallhecke sollen erhalten werden. Die verkehrliche Erschließung werde im Frühjahr 2018 wie bereits zuvor dargelegt in der Sitzung des Straßen- und Verkehrsausschusses vorgestellt und beraten werden. Eine Geschwindigkeitsreduzierung entlang des geplanten Baugebietes werde ebenfalls zu diskutieren sein.

- 61, 66 -

5 Vergnügungsstättenkonzept für den Kernort von Bad Zwischenahn sowie für Teile angrenzender Bauerschaften
hier: Behandlung des Ergebnisses der Beteiligungsverfahren sowie Beschlussfassung des Konzeptes
Vorlage: BV/2017/200

Anhand einer Power-Point-Präsentation erläutert Frau Dipl.-Ing. Witt ausführlich das Konzept und die erarbeiteten Abwägungsvorschläge zu den von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen.

AL Gronde unterstreicht, dass mit diesem Konzept nunmehr ein tragfähiges Werk vorliege, um die Zulässigkeit von Spielhallen zu steuern. Dementsprechend werde man künftig Bauwillige auch beraten. Würde ggf. dann doch entgegen der Zielsetzung des Konzeptes eine formelle Bauvoranfrage oder ein Bauantrag eingereicht werden, müsse seitens der Verwaltung im Einzelfall planungsrechtlich „nachgesteuert“ werden, also ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert werden. Im Rahmen der dann zu erarbeitenden Begründung könnten die in dem Konzept dargestellten städtebaulichen Gründe, die zu einem Ausschluss von Spielhallen geführt haben ergänzt und vertieft werden. Es wird hierbei nochmals betont, dass das Vergnügungsstättenkonzept eine informelle Planung darstelle.

Beschlussvorschlag:

Dem Vergnügungsstättenkonzept für den Kernort von Bad Zwischenahn sowie für Teile angrenzender Bauerschaften wird als informelle Planung gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 61 -

6 **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 - Westlich August-Hinrichs-Straße - im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**
hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungs-
beschluss
Vorlage: BV/2017/190

AL Gronde und FBL Meyer betonen, dass sich dieses 1. Änderungsverfahren zum einen nur auf die Höhe von 1 m von festen Einfriedungen (z.B. Mauern, Zäune) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf die Verschiebung einer bereits festgesetzten öffentlichen Stellplatzfläche um 4,0 m Richtung Osten im verkehrsberuhigten Bereich der Straße „Wittingskamp“ beziehe.

Beschlussvorschlag:

1. Die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 - Westlich August-Hinrichs-Straße - mit dazugehöriger Begründung werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 - Westlich August-Hinrichs-Straße - wird als Satzung mit Begründung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 61 -

7 **Bebauungsplan Nr. 154 - Östlich An den Kolonaten - sowie dazugehörige 64. Änderung des Flächennutzungsplanes**
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/2017/199

AL Gronde führt unter Bezugnahme auf die Beschlussvorlage in die Thematik ein. Herr Dipl.-Ing Weydringer erläutert anschließend anhand einer Power-Point-Präsentation ausführlich die vorgesehenen Festsetzungen des zu beschließenden Entwurfes sowie die Abwägungsvorschläge.

AM Schlüter spricht sich gegen die Planung im Bereich des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens aus. Diese Planung in Form eines langgezogenen Rechtecks führe aus seiner Sicht zu einer Flächenvergeudung. Man müsse wirtschaftlich an eine Planung herangehen und Flächenverbräuche möglichst optimieren, indem man das Regenrückhaltebecken eher in Form eines Quadrats plane. Er könne dem Entwurf in diesem Punkt nicht zustimmen.

AM Arntjen erklärt im Namen der SPD-Fraktion, dass man dem Entwurf zustimmen könne. Die Form des Regenrückhaltebeckens sollte nochmals geprüft werden. Für die SPD-Fraktion sei die Schaffung bezahlbaren Wohnraums weiterhin wichtig. Man könne aber nachvollziehen, dass städtebaulich dort ein Misch- bzw. Gewerbegebiet besser hinpasse als ein Wohnquartier. Er bittet aber ausdrücklich darum, im Zuge geplanter weiterer Wohnungsbaumöglichkeiten in Petersfehn zu prüfen, wo bezahlbarer Wohnraum untergebracht werden könne. Er beantragt in dieser Hinsicht den Beschlussvorschlag um den nachfolgend formulierten Punkt Nr. 5 zu ergänzen:

Die Verwaltung wird beauftragt, im Zuge der Neuausweisung von weiteren Wohnbauflächen in Petersfehn geeignete Standorte für bezahlbaren Wohnraum zu ermitteln.

FBL Meyer entgegnet zum Hinweis von AM Schlüter, das man bei der langgestreckten Lage des Regenrückhaltebeckens die Forderung der Haaren-Wasseracht zu beachten habe, entlang des vorhandenen Grabens (Gewässer 2. Ordnung) einen Räum-, und Unterhaltungstreifen grundsätzlich freizuhalten. Daher habe sich planerisch ein langgestrecktes Regenrückhaltebecken in gesamter Länge des bestehenden Grabens angeboten. Würde die Form beispielsweise im nordöstlichen Bereich zugunsten eines Quadrats geändert, so wäre unter Umständen die angrenzende Gewerbefläche nicht mehr so günstig zugeschnitten und in seiner Bebaubarkeit eingeschränkt. Der Kritikpunkt werde aber als Prüfauftrag bei der weiteren Planung aufgegriffen und ggf. berücksichtigt. Das Prüfergebnis werde die Verwaltung in der nächsten Sitzung des Verwaltungsausschusses mitteilen.

Auf die Bitte von AM Arntjen, bei weiteren Planungen die Möglichkeit der Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu berücksichtigen, antwortet FBL Meyer, dass diese Überlegungen möglicherweise im Bereich des Sandweges einfließen könnten.

AM Frau Maria Bruns erkundigt sich nach dem in der Präsentation enthaltenen städtebaulichen Konzept. An der Mittellinie seien drei rote Gebäude eingetragen. Ihr sei nicht klar, ob in diesem Bereich des Mischgebietes an der Mittellinie nun drei Einfamilienhäuser oder vielleicht auch Wohnen in Verbindung mit Gewerbe dort errichtet würden. Dipl.-Ing. Weydringer erläutert, dass letztendlich nur eine Festsetzung als Mischgebiet auch wegen der Lärmproblematik städtebaulich sinnvoll sei. Derzeit wisse man noch nicht, welche Nutzungen sich künftig dort ansiedeln würden. Es handele sich um ein ungegliedertes Mischgebiet. Auch eine reine Wohnnutzung sei dort denkbar. Er weist darauf hin, dass das direkt an der Mittellinie gelegene Grundstück nicht im Eigentum der Gemeinde stünde.

AL Gronde erläutert auf Nachfrage, dass die konkreten Größen der Grundstücke noch nicht feststünden. Auch wisse man derzeit nicht, an welche Betriebe die Grundstücke veräußert würden. Es handele sich nur um ein städtebauliches Konzept. Es sei derzeit nicht möglich, Grundstücksgrößen zu benennen.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen zu den Bauleitplanungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Dem Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 154 - Östlich An den Kolonaten - mit Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die öffentlichen Auslegungen der Entwürfe der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 154 - Östlich An den Kolonaten - mit den jeweiligen Begründungen und Umweltberichten werden beschlossen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, im Zuge der Neuausweisung von weiteren Wohnbauflächen in Petersfehn geeignete Standorte für bezahlbaren Wohnraum zu ermitteln.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	1
Stimmenthaltungen:	0

- 61, 66, 23/80 -

**8 Bebauungsplan Nr. 160 - Sondergebiet Verbrauchermarkt Reihdamm - hier: Behandlung des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung
Vorlage: BV/2017/198**

Nachdem AL Gronde anhand der Beschlussvorlage in die Thematik eingeführt hat, erläutert Dipl.-Ing. Weydringer anhand einer Power-Point-Präsentation die Inhalte der Planung sowie die Abwägungsvorschläge zu den eingereichten Stellungnahmen.

Nach kurzer Aussprache betont AM Dr. Burmeister, dass er die Verlängerung der Linksabbiegespur im Reihdamm für absolut notwendig halte. AL Gronde erwidert, dass diese gemäß der Beratung im Straßen-, und Verkehrsausschuss am 25.04.2017 unter TOP 6 zur Beschlussvorlage BV/2017/061 (Protokoll Nr. 27) planungsrechtlich vorgesehen sei. Die Details würden in einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde Bad Zwischenahn und der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg, abgestimmt und festgelegt.

AM Arntjen erkundigt sich nach den geplanten Ladeneinheiten und deren Werbeanlagen. AL Gronde entgegnet, dass im festgesetzten Sondergebiet Werbeanlagen bzw. größere Pylonen nur auf den überbaubaren Flächen zulässig seien. Auf den nicht überbaubaren Bereichen seien diese nur ausnahmsweise zulässig. Das bedeutet, dass die Gemeinde im Einzelfall Einfluss auf die Gestaltung und Größe von Werbeanlagen nehmen könne. Neben dem Verbrauchermarkt sei nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur ein Backshop zulässig.

AM Deeken regt an, dass die Verwaltung mit dem benachbarten Grundstückseigentümer Herrn Ripken Gespräche aufnehmen möge wegen einer einheitlichen Gestaltung des Fuß- und Radweges. FBL Meyer erwidert, dass dieses bereits erfolgt sei.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen zu der Bauleitplanung mit Begründung und Umweltbericht werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 160 - Sondergebiet Verbrauchermarkt Reihdamm - mit Begründung und dem Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 160 - Sondergebiet Verbrauchermarkt Reihdamm - mit Begründung und dem Umweltbericht wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 61, 66 -

9 Anfragen und Hinweise

Keine.

10 Einwohnerfragestunde

Anfragen wurden bereits mit Zustimmung des AV Warnken direkt nach der Abstimmung zu TOP 4 zugelassen und beantwortet. Weitere Anmerkungen oder Anfragen wurden von der Öffentlichkeit nicht vorgetragen.

Nicht öffentlicher Teil

AV Warnken schließt die Sitzung.

Warnken
Ausschussvorsitzender

Meyer
Fachbereichsleiter

Meier
Protokollführerin

veröffentlicht: Hauptamt