

# PROTOKOLL BÜRGERINFORMATION

Körperschaft:	<b>Gemeinde Bad Zwischenahn</b>		
Gremium	<b>Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt</b>		
Sitzung am:	<b>Dienstag, 21.08.2018</b>		
Sitzungsort:	<b>Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5</b>		
Sitzungsbeginn:	<b>17:00 Uhr</b>	Sitzungsende:	<b>17:51 Uhr</b>

## TEILNEHMERVERZEICHNIS

### **Sitzungsteilnehmer:**

#### **Ausschussvorsitzender**

Herr Klaus Warnken CDU

#### **Ausschussmitglieder**

Herr Frank Arntjen	SPD	
Herr Edgar Autenrieb	DIE LINKE.	stellvertretend für AM Gunda Bruns
Frau Annegret Bohlen	SPD	
Herr Dr. Ulf Burmeister	CDU	
Herr Jonny Deeken	FDP	
Herr Jan Hullmann	Die Zwischenahner	
Herr Arne Keil	GRÜNE	stellvertretend für AM Ludger Schlüter
Herr Dr. Frank Martin	CDU	stellvertretend für AM Maria Bruns
Herr Jochen Osmer	CDU	
Herr Dr. Peter Wengelowski	SPD	

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

Frau Manuela Imkeit SPD

#### **weitere hinzugezogene Personen**

Herr Dipl.-Ing. Lux zu TOP 5 bis 17:30 Uhr  
Herr Dipl.-Ing. Weydringer zu TOP 4 bis 17:25 Uhr

#### **Verwaltung**

Herr Bürgermeister Dr. Arno Schilling  
Herr Carsten Meyer  
Herr Andreas Gronde  
Björn Gaedtke Auszubildender  
Frau Gunda Meier Protokollführerin

**Tagesordnung:**

**Seite:**

**Öffentlicher Teil**

1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung	3
2.	Genehmigung des Protokolls vom 06.06.2018 (Nr. 81)	3
3.	Bericht der Verwaltung	3
3.1.	Grundstückskaufvertrag zwischen der Palais am Meer GmbH & Co. KG, Bremen, und der The Grounds App 1 GmbH & Co. KG, Berlin	3
4.	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 - Westlich Brüderstraße - hier: Aufstellungsbeschluss, Vorstellung der Entwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung Vorlage: BV/2018/137	4
5.	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 - Innerörtliche Hauptverkehrsstraße - hier: Vorstellung der Entwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung Vorlage: BV/2018/136	5
6.	Bebauungsplan Nr. 159 - Beidseitig Borsigstraße - (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 2 b Baugesetzbuch (BauGB)) hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss Vorlage: BV/2018/133	6
7.	3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 80 - Westlich der Aue - und dazugehörige 73. Flächennutzungsplanänderung hier: Behandlung des Ergebnisses aus den öffentlichen Auslegungen und Satzungs- sowie Feststellungsbeschluss Vorlage: BV/2018/134	7
8.	Soziale und ökologische Anforderungen an neue Wohngebiete Vorlage: BV/2018/125	7
9.	Anfragen und Hinweise	8
9.1.	Baumaßnahmen an der Alten Dorfstraße in Ofen	8
9.2.	Antrag der CDU-Fraktion auf Geschwindigkeitsreduzierung eines Teilstückes der Straße "Wilderfang" auf 50 km/h	9
9.3.	Baumaßnahmen in Kayhausen am Seerosenweg 3 und 3 A	9
10.	Einwohnerfragestunde	9
10.1.	Erweiterung Wasserturm	9

**Nicht öffentlicher Teil**

## Öffentlicher Teil

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

AV Warnken eröffnet die Sitzung nachdem er alle Anwesenden begrüßt hat.

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 06.06.2018 (Nr. 81)

#### Beschluss:

Das Protokoll vom 06.06.2018 (Nr. 81) wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

- 10 -

### 3 Bericht der Verwaltung

#### 3.1 Grundstückskaufvertrag zwischen der Palais am Meer GmbH & Co. KG, Bremen, und der The Grounds App 1 GmbH & Co. KG, Berlin

Die Gemeinde Bad Zwischenahn hat vor dem Hintergrund des Verkaufs einer rd. 201.000 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des insgesamt rd. 370.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks ein Gespräch mit Vertretern der beiden Gesellschaften im Rathaus geführt.

Dabei wurde von allen Beteiligten deutlich gemacht, dass die Inhalte des zwischen der Gemeinde und der Palais am Meer abgeschlossenen Rahmenvertrages weiterhin die Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung des Grundstückes in Rostrup darstellen. Der städtebauliche Rahmenvertrag ist deshalb auch Bestandteil der abgeschlossenen vertraglichen Regelungen und von der Gesellschaft The Grounds anerkannt worden.

Es wird betont, dass die Gemeinde Bad Zwischenahn weiterhin in ihrer Planungshoheit nicht eingeschränkt ist und die gemeindlichen Gremien über die Inhalte des noch aufzustellenden Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung beraten werden.

AM Deeken erkundigt sich, ob die Palais am Meer einfach so ohne Zustimmung der Gemeinde verkaufen durfte und ob der Gemeinde nicht unter Umständen auch ein Vorkaufsrecht zustünde.

FBL Meyer bestätigt, dass ein Verkauf grundsätzlich jederzeit möglich sei. Über die nach dem städtebaulichen Rahmenvertrag erforderliche Zustimmung der Gemeinde sei noch zu befinden.

Ein gemeindliches Vorkaufsrecht bestehe nicht, da hier zum Beispiel keine öffentlichen Flächen betroffen seien. Es handele sich derzeit um unbeplante Flächen im Außenbereich.

AM Dr. Burmeister verweist ebenfalls auf die erforderliche Zustimmung der Gemeinde.

AM Arntjen erklärt, die SPD-Fraktion fühle sich vor vollendete Tatsachen gestellt und bemängelt, dass die Gemeinde vorab nicht informiert worden sei.

AM Autenrieb hebt hervor, dass er viel überraschter gewesen sei, dass eine Wiesbadener Immobilienzeitung bereits vorab eine Presseerklärung herausgegeben habe, wonach die Firma The Grounds auf dem Gelände altengerechte Wohnanlagen mit medizinischer Versorgung errichten wolle. Er sehe die ganze Sache skeptisch.

FBL Meyer betont noch einmal, dass die Planungshoheit bezüglich künftiger Nutzungen nach wie vor bei der Gemeinde liege.

4 **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 - Westlich Brüderstraße - hier: Aufstellungsbeschluss, Vorstellung der Entwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung**  
**Vorlage: BV/2018/137**

AL Gronde erläutert die wesentlichen Inhalte der Bebauungsplanänderung gemäß der Beschlussvorlage und stellt heraus, dass diese im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung sofort mit der öffentlichen Auslegung beginnen könne. Das notwendige Verträglichkeitsgutachten der CIMA Beratung und Management GmbH liege nunmehr vor und es belege, dass das Vorhaben des Lebensmitteldiscounters raumordnungsrechtlich vertretbar sei.

Im Anschluss trägt Herr Dipl.-Ing. Weydringer die vorzunehmenden Änderungen anhand einer power-point-Präsentation, die dem Ratsinformationssystem zu entnehmen ist, vor. Als „Arbeitserleichterung“ diene insbesondere der Wechsel von der Geschossflächenzahl zur Verkaufsfläche bei der Berechnung der Größe des Marktes. Da es sich vornehmlich um Umstrukturierungen innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes handele, seien kaum nennenswerte Belange betroffen und zu regeln. Es bleibe beim Sondergebiet Verbrauchermarkt. Von Bedeutung sei die Beseitigung und der damit verbundene Ausgleich zweier großer Eichen. Dementsprechend würde in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 - Westlich Brüderstraße - als textliche Festsetzung Nr. 7.4 auch ausdrücklich gefordert, dass als Ersatz für zwei zu fällende Bäume außerhalb des überbaubaren Bereiches zwei großkronige Laubbäume (Eichen) mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen sind.

Vor der sich anschließenden Aussprache weist AL Gronde noch darauf hin, dass der Vorhabenträger für zwei bereits gepflanzte Bäume im Kurpark die Kosten übernehmen werde. Somit würden sogar vier Bäume nachgepflanzt.

AM Hullmann begrüßt die Planungen des Lebensmitteldiscounters mit der Nachpflanzung von zwei neuen Bäumen in Petersfehn ausdrücklich. Negativ sei für ihn nach wie vor, dass in Ofen der Blick auf die freie Landschaft durch den Neubau einer Kfz-Werkstatt eingeschränkt sei. Eine Verbrauchermarkterweiterung sei hier auch ursächlich gewesen.

AM Arntjen äußert sein Unbehagen, dass Märkte heute so groß sein müssten, um konkurrenzfähig bleiben zu können. Die SPD-Fraktion wolle den Standort auf keinen Fall gefährden, aber wünschenswert wäre es doch gewesen, wenn auch zusätzlich Bäume außerhalb des Plangebietes in Petersfehn angepflanzt werden könnten.

AL Gronde zeigt Verständnis für diesen Wunsch und sagt zu, nochmals das Gespräch mit dem Vorhabenträger zu suchen, um ggf. weitere Bäume in Petersfehn anpflanzen zu können.

Auch AM Autenrieb versteht nicht, warum Märkte in heutiger Zeit so wachsen müssten. Soweit er sich erinnere, seien Bäume doch infolge des Frühjahrssturms dort im Kurpark sowieso nachgepflanzt worden.

FBL Meyer entgegnet, dass im Kurpark entsprechend dem Konzept des Herrn Adam auch zusätzliche Bäume gepflanzt worden seien. Für diese Bebauungsplanänderung seien die Kosten für zwei zusätzliche Bäume als Ersatzpflanzung vom Vorhabenträger zu übernehmen.

AM Keil betont, dass eine adäquate Ersatzpflanzung wichtig sei und dass die restlichen Bäume auf keinen Fall geschädigt werden dürften.

AL Gronde antwortet, dass ein Schutz der vorhandenen Bäume gewährleistet sei, da der überbaubare Bereich nur bis an den Kronenbereich heran reiche.

Auch AM Dr. Martin freut sich, dass der Markt für Petersfehn erhalten bleibe. Die CDU-Fraktion unterstütze das Vorhaben des Lebensmitteldiscounters ausdrücklich.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Es wird die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 - Westlich der Brüderstraße - beschlossen. Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters netto.
2. Dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 - Westlich der Brüderstraße - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB) wird mit Begründung zugestimmt.
3. Die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 - Westlich der Brüderstraße - mit dazugehöriger Begründung wird beschlossen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### **5 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 - Innerörtliche Hauptverkehrsstraße - hier: Vorstellung der Entwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung** **Vorlage: BV/2018/136**

AL Gronde erläutert, dass die Bebauungsplanänderung im Sinne der gewollten Nachverdichtung vorgenommen werde, auch wenn das Vorhaben an dem Standort Immissionen ausgesetzt sei.

Herr Dipl.-Ing. Lux geht insbesondere auf die Lärmproblematik ein und weist darauf hin, dass letztendlich nur noch eine eingeschossige Bebauung mit einer Höhenbegrenzung auf 5,5 m zulässig sei. Vorstellbar sei ein Flachdachbungalow. Daher habe man die Lärmpegelbereiche auch nur noch für das Erdgeschoss berechnet. Damit sei dann gesundes Wohnen auch noch möglich.

Eine weitere Aussprache findet nicht statt.

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 - Innerörtliche Hauptverkehrsstraße - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)) mit Begründung wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 - Innerörtliche Hauptverkehrsstraße - mit Begründung wird gemäß 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

- 61 -

**6 Bebauungsplan Nr. 159 - Beidseitig Borsigstraße - (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 2 b Baugesetzbuch (BauGB))  
hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung sowie Satzungs-  
beschluss  
Vorlage: BV/2018/133**

AL Gronde führt in die Thematik kurz ein und weist darauf hin, dass keine Anregungen eingegangen seien, die abgewogen werden müssten, so dass einer abschließenden Beschlussfassung nichts entgegenstehe.

Eine weitere Aussprache erfolgt nicht.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 159 - Beidseitig Borsigstraße - (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 2 b BauGB) mit Begründung vorgetragene Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 159 - Beidseitig Borsigstraße - (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 2 b BauGB) wird als Satzung mit Begründung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

- 61 -

7 **3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 80 - Westlich der Aue - und dazugehörige 73. Flächennutzungsplanänderung**  
**hier: Behandlung des Ergebnisses aus den öffentlichen Auslegungen und Satzungs- sowie Feststellungsbeschluss**  
**Vorlage: BV/2018/134**

AL Gronde führt aus, dass es bei der heutigen abschließenden Beratung um das Ergebnis der öffentlichen Auslegung gehe. Es sei nur eine zu berücksichtigende Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eingegangen. Danach werde eine Luftbildauswertung empfohlen. Diesen Hinweis wolle die Verwaltung an die Vorhabenträgerin weitergeben.

AV Warnken gibt den Beratungspunkt zur Aussprache frei.

AM Arntjen weist nochmals ausdrücklich darauf hin, dass die SPD-Fraktion dieser Bebauungsplanänderung nur zustimmen könne, weil die wirklich prekäre Parkplatzproblematik beim Beerdigungsinstitut Funke am Diekweg durch dieses Vorhaben etwas entschärft werde.

AM Autenrieb bittet darum, dass die Parkplätze in wasserdurchlässiger Art und Weise angelegt werden.

Dieses sei nach Auskunft von AL Gronde gewährleistet, da eine entsprechende textliche Festsetzung in der Bebauungsplanänderung aufgeführt sei.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 80 - Westlich der Aue - mit den jeweiligen Begründungen und Umweltberichten vorgetragene Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Es wird der Feststellungsbeschluss zu der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gefasst.
3. Die 3. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 80 - Westlich der Aue - wird als Satzung mit Begründung und Umweltbericht beschlossen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

- 61 -

8 **Soziale und ökologische Anforderungen an neue Wohngebiete**  
**Vorlage: BV/2018/125**

AL Gronde führt anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein. Er macht deutlich, dass die abzurufenden 18 Sachverhalte der Checkliste des gemeinsamen Antrages aller Fraktionen bezüglich der Berücksichtigung sozialer und ökologischer Aspekte an neue Wohngebiete schon immer in die Überlegungen bei der Aufstellung von Bauleitplanungen eingeflossen seien und künftig auch weiterhin geprüft werden. Die Verwaltung werde die Checkliste als Denkanstoß für künftige Bebauungspläne an alle für die Gemeinde tätigen Planungsbüros versenden. Die Verwaltung sehe den Antrag aber nicht so, dass künftig bei allen Bauleitplanungen jeder der genannten Aspekte für sich genommen formalistisch abzurufen sei. Die Fraktionen würden heute schon umfangreiche Unterlagen zu den

jeweiligen Bauleitplanverfahren im Rahmen des Vorverfahrens und der öffentlichen Auslegung bekommen, ggf. mit Gutachten, Umweltberichten u. a. Hieraus ergeben sich insbesondere aus der Planbegründung und aus Gutachten zum Beispiel zum Lärm für viele der in der Checkliste aufgeführten Hinweise schon inhaltliche Ausführungen. Aus Sicht der Verwaltung sei das ausreichend.

AV Warnken eröffnet die Aussprache und AM Autenrieb begründet den Antrag der Fraktion ödp/Die Linke, der im Namen aller Fraktionen des Rates gestellt worden sei. Die Checkliste sei als ein Hilfsmittel zu verstehen. Dem Verfahrensvorschlag der Verwaltung könne er zustimmen.

AM Dr. Martin freut sich über die praktikable Lösung dieser Checkliste und bedankt sich bei AM Autenrieb als Fraktionsvorsitzenden der ödp/Die Linke. Es sei eine gelungene Initiative und alle Fraktionen seien eingebunden gewesen und stünden hinter diesem Antrag.

AM Arntjen schließt sich im Namen der SPD-Fraktion der Ansicht von AM Dr. Martin an und stellt heraus, dass der Verwaltung mit der Checkliste aber keinesfalls bürokratischer Mehraufwand aufgebürdet werden solle.

AM Autenrieb erklärt, dass er den Verfahrensvorschlag der Verwaltung durchaus beschließen lassen wolle.

AV Warnken verdeutlicht, dass kein Beschlussvorschlag formuliert sei. Ein Beschluss sei nicht vorgesehen und nicht notwendig, weil die Verwaltung damit nicht gebunden werden solle.

AM Dr. Martin erklärt, dass der Ausschuss den Verfahrensvorschlag zustimmend zur Kenntnis nehmen könne. Damit werde die Checkliste der Verwaltung und den beauftragten Planungsbüros bei künftigen Baulandausweisungen für neue Wohngebiete „an die Hand“ gegeben. Inhaltlich ergeben sich nähere Ausführungen dann aus den jeweiligen Planbegründungen und Gutachten.

Hiermit erklären sich die Ausschussmitglieder einverstanden.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

## **9 Anfragen und Hinweise**

### **9.1 Baumaßnahmen an der Alten Dorfstraße in Ofen**

AM Keil erkundigt sich nach der Baumaßnahme, die zurzeit an der Alten Dorfstraße in Ofen durchgeführt werde.

FBL Meyer verweist auf die von den Gremien beschlossenen Straßensanierungsmaßnahmen für 2018.

#### **Anmerkung der Protokollführerin:**

Verwiesen wird auf die Beschlussvorlage BV/2017/165 „Haushalt 2018“, TOP 8 des Protokolls (Nr. 48) über die Sitzung des Straßen- und Verkehrsausschusses vom 23.10.2017, wonach für 2018 unter anderem die Alte Dorfstraße, Ofen, Teilabschnitt (130.000 €) zur Sanierung vorgesehen ist.



**9.2 Antrag der CDU-Fraktion auf Geschwindigkeitsreduzierung eines Teilstückes der Straße "Wilderfang" auf 50 km/h**

AM Osmers kündigt einen Antrag der CDU-Fraktion bezüglich einer Geschwindigkeitsbegrenzung der Straße Wilderfang auf 50 km/h an. Es gehe um das Stück von der ehe-maligen Gaststätte Keilers bis zur Hüllsteder Straße (K 123). Es handele sich um einen Straßenabschnitt, der auch als Schulweg genutzt werde, auf dem bis zu 100 km/h gefahren werden dürfe. Das sei dort viel zu schnell, zumal der Wilderfang gerne als Umfahrung benutzt würde.

FBL Meyer sagt eine Weiterleitung des Antrages an die zuständige Straßenverkehrsbehörde beim Landkreis Ammerland zu.

- 61, 66 -

**9.3 Baumaßnahmen in Kayhausen am Seerosenweg 3 und 3 A**

AM Autenrieb erkundigt sich nach den zurzeit am Seerosenweg durchgeführten Auskofferungsarbeiten.

FBL Meyer erläutert, dass es sich um eine genehmigte Baumaßnahme handele. Unter anderem werde das Flachdachgebäude zum Teil aufgestockt. Zudem werden dort unter anderem Ferienwohnungen und eine Heilpraktiker-Praxis geschaffen. Die Bauangelegenheit sei auch im Verwaltungsausschuss zur Kenntnis gegeben worden.

**Anmerkung der Protokollführerin:**

Die Bauangelegenheit wurde im Verwaltungsausschuss am 13.03.2018 (Protokoll Nr. 68) unter TOP 5.3 „Nutzungsänderung und Umbau eines Architekturbüros zu einer Heilpraktiker-Praxis und zum Umbau/Erweiterung eines Wohnhauses in Kayhausen am Seerosenweg 3 und 3 A“ zur Kenntnis gegeben.

- 61 -

**10 Einwohnerfragestunde**

**10.1 Erweiterung Wasserturm**

Ein Einwohner fragt nach dem Sachstand zur Erweiterung des Wasserturms.

BM Schilling erklärt, dass mittlerweile eine der Verwaltung vorgestellte Planungsvariante an die Denkmalbehörde zur Prüfung gegeben worden sei. Eine Beratung in den Gremien werde voraussichtlich Ende September erfolgen.

- 61, 81 -

**Nicht öffentlicher Teil**

AV Warnken schließt die Sitzung.

Warnken  
Ausschussvorsitzender

Meyer  
Fachbereichsleiter

Meier  
Protokollführerin

Veröffentlicht: Hauptamt