

# PROTOKOLL BÜRGERINFORMATION

Körperschaft:	<b>Gemeinde Bad Zwischenahn</b>		
Gremium	<b>Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt</b>		
Sitzung am:	<b>Dienstag, 19.03.2019</b>		
Sitzungsort:	<b>Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5</b>		
Sitzungsbeginn:	<b>17:00 Uhr</b>	Sitzungsende:	<b>18:50 Uhr</b>

## TEILNEHMERVERZEICHNIS

### **Sitzungsteilnehmer:**

#### **Ausschussvorsitzender**

Herr Klaus Warnken CDU

#### **Ausschussmitglieder**

Herr Frank Arntjen	SPD	
Herr Edgar Autenrieb	DIE LINKE.	Vertreter für Frau Gunda Bruns
Frau Annegret Bohlen	SPD	
Frau Maria Bruns	CDU	
Herr Dr. Ulf Burmeister	CDU	bis TOP 9 (18:47 Uhr)
Herr Jonny Deeken	FDP	
Herr Jan Hullmann	Die Zwischenahner	
Herr Jochen Osmers	CDU	
Herr Ludger Schlüter	GRÜNE	
Herr Dr. Peter Wengelowski	SPD	

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

Frau Manuela Imkeit SPD

#### **weitere hinzugezogene Personen**

Dipl.-Ing. Frau Abel	zu TOP 4 (17:00 Uhr bis 17:25 Uhr)
Herr Hoffmann, Geschäftsführer GEWOS	zu TOP 5 (17:25 Uhr bis 18:17 Uhr)

#### **Verwaltung**

Herr Wilfried Fischer	Vertreter für Herrn BM Dr. Arno Schilling
Herr Carsten Meyer	
Herr Andreas Gronde	
Frau Bärbel Nienaber	
Frau Merle Tönsmeier	
Frau Gunda Meier	Protokollführerin
Alicia Thümler	

**Tagesordnung:**

**Seite:**

**Öffentlicher Teil**

1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung	2
2.	Genehmigung des Protokolls vom 05.02.2019 (Nr. 112)	3
3.	Bericht der Verwaltung	3
3.1.	Bebauungsplan Nr. 155 – Südlich der Hermann-Ehlers-Straße hier: Normenkontrollklage Lundehn ./ . Gemeinde Bad Zwischenahn	3
4.	3. Änderung des Bebauungsplanes Nr 48 - Weißer Weg - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) hier: Behandlung des Ergebnisses aus der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss Vorlage: BV/2019/035	3
5.	Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland hier: Vorstellung des Konzeptes durch das Büro GEWOS, Hamburg Vorlage: BV/2019/042	4
6.	Anfragen und Hinweise	7
6.1.	Wasserstand des Zwischenahner Meeres	7
6.2.	Tanks im Boden des Bundeswehrgeländes	8
7.	Einwohnerfragestunde	8
7.1.	Anbau eines Fahrstuhls an den Wasserturm	8
7.2.	Unbebautes Grundstück am Reihdamm	8
7.3.	Schaffung weiteren Wohnraums in Ofen	8

**Nicht öffentlicher 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 05.02.2019 (Nr. 112)**

### **Beschluss:**

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt vom 05.02.2019 (Nr. 112) wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

- 10 -

## **3 Bericht der Verwaltung**

### **3.1 Bebauungsplan Nr. 155 - Südlich der Hermann-Ehlers-Straße hier: Normenkontrollklage**

Am 27.02.2019 fand beim Nds. Oberverwaltungsgericht in Lüneburg die mündliche Verhandlung statt. Der Normenkontrollantrag wurde verworfen mit der Begründung, dass der Antragsteller nicht antragsbefugt ist. Er konnte nicht hinreichend geltend machen, dass er durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in einem subjektiven Recht verletzt wird.

Das Gericht hat die Revision nicht zugelassen. Hiergegen könnte ggf. noch Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung des Urteils eingelegt werden. Einer Revisionszulassungsbeschwerde werden jedoch kaum Erfolgsaussichten beigemessen.

- 61 -

## **4 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr 48 - Weißer Weg - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) hier: Behandlung des Ergebnisses aus der öffentlichen Auslegung und Satzungs- beschluss Vorlage: BV/2019/035**

Nachdem AL Gronde die Thematik anhand der vorliegenden Beschlussvorlage kurz erläutert hat, stellt Dipl.-Ing. Frau Abel die Planung und die Abwägungsergebnisse mittels einer PowerPoint-Präsentation vor. Sie hebt insbesondere hervor, dass die nunmehr vorgesehene Tiefgarage mit 16 Stellplätzen zu einer verträglichen Innenentwicklung in dem Bereich beitrage.

AM Schlüter befürwortet im Namen der Fraktion „Grüne“ diese Planung mit einer Tiefgarage, die bereits eingehend diskutiert worden sei. Er plädiere dafür, dass als anzupflanzende Bäume nur Eichen vorzusehen seien, um der Straßennamensgebung „Unter den Eichen“ gerecht zu werden. Es dürften nicht nur Sträucher gepflanzt werden. Als Festsetzung schlage er daher eine Einzelbaumfestsetzung „Eichen“ vor, um den Bestand an Bäumen konkret zu sichern.

Dipl.-Ing. Frau Abel entgegnet, dass dem Investor schon eine gewisse Freiheit bei der Auswahl an „Grün“ auf der festgesetzten Grünfläche eingeräumt werden sollte, weil zu viele Eichen dazu führten, dass sie sich letztendlich im Wachstum behinderten, wenn sie zu dicht gepflanzt würden. Ihrer Ansicht nach reichten die vier festgesetzten Eichen auf dem Baugrundstück und die vier auf der Grünfläche anzupflanzenden Bäume aus. Auf der Grünfläche seien Eichen ebenfalls zulässig, aber nicht verbindlich vorgeschrieben. Das flächenhafte Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot sichere die gewünschte raumwirksame Begrünung ausreichend.

AM Deeken spricht sich im Namen der FDP-Fraktion ebenfalls für eine Tiefgarage aus. Die zunächst noch vorgesehenen Garagenanlagen hätten das Gesamtbild doch beeinträchtigt.

Auf den Hinweis des AM Autenrieb antwortet AL Gronde, dass auf der festgesetzten Grünfläche nicht gebaut werden dürfe. Bäume würden auch nicht direkt an die Grenze gepflanzt werden, auf den Kronentraufbereich müsse geachtet werden. Er macht deutlich, dass mit der Festsetzung der privaten Grünfläche das Baugrundstück um fast 25 % verkleinert worden sei. Es werde daher keine Notwendigkeit gesehen, die Baugrenze mit einem größeren Abstand von der Grünfläche festzusetzen, zumal sich diese im Norden befinde.

Für AM Maria Bruns stelle es sich auch so dar, dass der Abstand zur Grünfläche ausreichend sei. Die CDU-Fraktion habe sich intensiv mit der Sache beschäftigt, aber im Sinne der Nachverdichtung sei diese Planung richtig.

AM Arntjen schließt sich im Namen der SPD-Fraktion den vorgetragenen Ausführungen bezüglich der Tiefgarage an. Im Wesentlichen werde auch die Pflanzung von Eichen favorisiert. Begrüßenswert seien ggf. auch Bäume, die blühten, um dem Insektensterben entgegen zu wirken. Eine Festsetzung in dieser Hinsicht sei wünschenswert.

Dipl.-Ing. Frau Abel erklärt, dass ihr eine derartige Festsetzung so nicht bekannt sei. Sie halte sie im innerörtlichen Bereich auch nicht unbedingt für relevant, aber sie werde diese Fragestellung mit den Landschaftsplanern für ggf. künftige Planverfahren erörtern.

FBL Meyer verdeutlicht, dass die Verwaltung bei der konkreten Baumauswahl im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hinwirken werde, dass möglichst auch blühende Sorten und damit auch insektenfreundliche Arten anzupflanzen seien.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 - Weißer Weg - sowie der dazugehörigen Begründung vorgetragenen Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 - Weißer Weg - mit der dazugehörigen Begründung wird als Satzung beschlossen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

## **5 Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland hier: Vorstellung des Konzeptes durch das Büro GEWOS, Hamburg Vorlage: BV/2019/042**

Im Anschluss einer kurzen Einführung in das Thema durch AL Gronde stellt der Geschäftsführer der Firma GEWOS Hamburg seine Firma vor und erläutert das Wohnraumversorgungskonzept, das als Voraussetzung für zukünftige Fördermöglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum im Auftrage des Landkreises Ammerland erstellt worden sei. Das Konzept ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Er führt aus, dass neben der hervorragenden Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben und der guten Infrastruktur für Bad Zwischenahn besonders die unmittelbare Nachbarschaft zur Stadt Oldenburg mit stetig wachsender Bevölkerung von Vorteil sei. Bad Zwischenahn verfüge über eine relativ hohe Kaufkraft und hohe Haushaltseinkommen. Die Bevölkerungsentwicklung sei jedoch recht verhalten. Es bestehe ein Geburtendefizit. Als Kurort ziehe die Gemeinde eher ältere Mitbürger an. Der Trend gehe auch in Bad Zwischenahn infolge kleinerer Haushalte eher zu kleineren Wohnungen sowohl für Singles als auch für Senioren. Ein Problem stellten dabei die durchschnittlichen Mietpreise in Bad Zwischenahn dar, die mit 7,20 € deutlich höher ausfielen als in den übrigen Nachbargemeinden. Deutlich teurer sei es nur in der Stadt Oldenburg. Ziel der Kommune müsse es daher sein, möglichst preisgünstiges Wohnen bereitzuhalten. Zurzeit bestünde kein Notstand, aber für die Zukunft sei schon ein gewisser Handlungsbedarf in diesem Segment zu sehen. Problematisch sei auch, dass aus bisher gefördertem Wohnraum normale Mietwohnungen entstünden, die dann ggf. als günstiger Wohnraum nicht mehr zur Verfügung stehen.

Zum Thema „Wohnungsmarktprososen“ wird die problematische Berücksichtigung von Wanderungen erläutert. Als Beispiel werden die Öffnung der Mauer 1989 verbunden mit der Deutschen Einheit und die Flüchtlingsströme seit 2015 angeführt. Derartige Ströme könne man weder zeitlich noch in der Menge vorausberechnen. Daher seien im Konzept, dass die Jahre 2011 bis 2017 berücksichtige, die Zahlen für 2015 und 2016 gänzlich aus der Prognose herausgenommen worden. Berücksichtigt worden seien die Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnung, aber ohne Heimbewohner. Danach würden im Jahr 2035 ca. 30.900 Einwohner in Bad Zwischenahn leben (= + 2,3 %). Die Altersstruktur werde sich nicht wesentlich verändern, jedoch kämen jährlich ca. 100 mehr ältere Mitbürger hinzu. Zu bedenken sei, dass ab 80 Jahren die Pflegebedürftigkeit steige. Somit würde mehr kleinteiliger und barrierefreier Wohnraum benötigt. Dieses werde nur durch finanzielle Förderungen und Unterstützung zu leisten sein. Das Konzept gehe für Bad Zwischenahn von einem Wohnungsbedarf von 1.170 Wohnungen aus, welcher in den vergangenen Jahren mit 148 jährlich gebauten Wohnungen sogar übererfüllt worden sei.

Für Bad Zwischenahn bestehe der Sonderfall der Überalterung, die sich fortsetzen werde. Der jüngeren Generation müssten u. a. hochwertige Arbeitsplätze geboten werden, um sie langfristig halten zu können. Positiv zu bewerten seien in dieser Hinsicht das sog. Einheimischenmodell bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken oder auch der Einsatz eines Bürgerbusses. Seiner Ansicht nach sollte Bad Zwischenahn im Rahmen eines bevorstehenden Generationenwechsels bei Einfamilienhäusern im Altbestand darauf hinwirken, bei einem Neu- oder Umbau zu kleineren Wohnungen finanzielle Anreize zu schaffen. Kleinere Einheiten mit ihrem speziellen Bedarf müssten gefördert werden.

AV Warnken eröffnet die Aussprache.

AM Schlüter bedankt sich für den zusammengefassten Vortrag. Das Konzept bestehe aus vielen Zahlen und sei schwierig zu lesen. Für ihn sei das neue Wohngebiet in Ofen ein gelungenes Beispiel, um auch kleinere und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen, wobei die größte Schwierigkeit darin bestand, einen geeigneten Investor zu finden. Auf dem Gelände des Bundeswehrkrankenhauses müssten seiner Ansicht nach vermehrt Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden, um dem dringenden Wohnbedarf gerecht zu werden. Die Politik habe die Verantwortung und Verpflichtung, für die Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Daher sei es in der Tat auch ein Fehler gewesen, keine Mehrfamilienhäuser zuzulassen. Es müsse auch dringend ein Konzept erstellt werden, um jüngeren Menschen eine Chance zu bieten. Denn schließlich müssten sie in der Gemeinde nicht nur wohnen, sondern nach Möglichkeit auch arbeiten und sich versorgen können. Für ihn sei eine gute Durchmischung das Ziel. Er plädiere für die Gründung einer eigenen gemeindlichen Wohnungsbaugesellschaft, um diese Ziele zu erreichen.

Für AM Maria Bruns stelle sich die Thematik nicht so dramatisch dar. Es sei eindeutig, dass ein Bedarf bestehe für kleinere Haushalte z. B. für Geschiedene, Singles und alleinstehende Senioren. Aber Bad Zwischenahn benötige auch weiterhin das typische Einfamilienhaus. Im Übrigen existiere die Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft, an der die Gemeinden beteiligt seien und der gemeindeeigenes Bauland günstiger zur Verfügung gestellt werden müsse. Im Ort sei das schwieriger, da die Baugrundstücke nicht der Gemeinde gehören und das Preisniveau zu hoch sei. Die Politik müsse die Kraft aufbringen, eine Mehrfamilienhausbebauung in möglichst allen künftigen Baugebieten unterzubringen. Auch verweise sie nochmals auf den Mut für eine Zulassung einer Hintergrundbebauung in Altgebieten, um damit kurzfristige Wohnraummöglichkeiten zu schaffen. Gute ÖPNV-Verbindungen sollten dabei auch immer bedacht werden.

Auch AM Autenrieb bedankt sich ausdrücklich für den gelungenen Vortrag und verweist auf eine durchmischte Wohnbebauung in Westerstede gegenüber dem Krankenhaus nordöstlich „Lange Straße“ hin. Dort habe die Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft inmitten größerer Grünbereiche einen ansprechenden Wohnbereich mit Mehrfamilienwohnhäusern geschaffen. Dieser Bereich werde nicht als störend wahrgenommen. Es müsse nicht gleich zum „Aufschrei“ kommen wie in Ohrwege, wenn Mehrfamilienhäuser entstehen sollen.

AM Arntjen betont, dass Bad Zwischenahn gut aufgestellt sei bis auf den geförderten Wohnungsbau.

Herr Hoffmann antwortet, dass eine Gemeinde nur Einfluss nehmen könne, wenn sie selbst im Eigentum der Baufläche sei oder wenn neues Baurecht geschaffen werde. In Bebauungsplänen oder im Rahmen der Grundstücksvergabe könne sie festlegen, ob und wie hoch der geförderte Anteil sein solle. Jeder Investor, auch Private, könnten dann ein entsprechendes Angebot abgeben und so Fördermittel bei der N-Bank abrufen, da der Landkreis das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept als Grundlage erstellt habe.

AM Imkeit freut sich über das Lob für Bad Zwischenahn, das gerne angenommen werde. Die gesamte Thematik müsse aber mit Leben gefüllt und ernst genommen werden. Es dürfe nicht außer Acht gelassen werden und sie appelliere an alle, mehr zu erreichen.

AM Dr. Wengelowski erkundigt sich bezüglich der Mietpreisbindung für geförderte Wohnungen danach, ob in naher Zukunft, wenn zwei von drei Wohnungen herausfielen, theoretisch auch eine zeitliche Verlängerung der Bindung möglich sei.

Dies wäre grundsätzlich möglich, so Herr Hoffmann, wobei ein Privateigentümer sich aber sicherlich nur darauf einließe, wenn ein finanzieller Ausgleich geboten würde.

FBL Meyer verdeutlicht, dass mit dem sog. Einheimischenmodell, mit dem Baugrundstücke an junge einheimische Bürger und Familien mit Kindern preislich günstiger gestaffelt vergeben würden, und der Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken in Ofen an einen privaten Investor zur Errichtung von vergünstigten kleineren Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern die Gemeinde einen wegweisenden Schritt in die richtige Richtung unternommen habe. Weitere Möglichkeiten, um kostengünstigen Wohnraum bereitzustellen, bestünden ggf. beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen oder indem ggf. höhere Zuschüsse gezahlt würden. Auch mit dem im letzten Jahr beschlossenen Konzept zur nachbarschaftsverträglichen Innenentwicklung sei die Gemeinde gut aufgestellt.

AM Arntjen schlägt das „Jung kauft Alt“-Modell vor, um ggf. kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.

Nach Ansicht von Herrn Hoffman seien mit diesem Modell keine Wunder zu erwarten. Gefördert werden könne z. B. die Gutachterstellung, wenn junge Menschen eine Grundlage für Modernisierungsmaßnahmen benötigten, mit denen sie ohne überfordert wären. In dem

einen oder anderen Fall sei das sicherlich eine Option.

AM Dr. Burmeister verweist auf ein weiteres Modell der sog. Tiny-Houses, mit dem unter Umständen auch kurzfristig kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden könnte. Die CDU-Fraktion werde in Kürze einen entsprechenden Antrag einreichen, mit dem die Realisierung derartiger neuer Wohnformen auf beengtem Raum und zum Mitnehmen geprüft werden sollen.

Herr Hoffmann hält dieses Modell für ein Modethema aus den Metropolen, wie z. B. Amsterdam. Es wäre ein Novum, wenn Derartiges im eher ländlichen Raum entstünde, wo der Wohnungsdruck geringer sei. Grundsätzlich wäre es jedoch interessant, dies auch für den ländlichen Raum zu begleiten.

Abschließend wiederholt AM Schlüter nochmals seinen Wunsch zur Gründung einer eigenständigen gemeindlichen Wohnungsbaugesellschaft und überreicht einen entsprechenden Antrag der Fraktion „Grüne“, der dem Protokoll als **Anlage 1** beigefügt ist.

#### **Verfahrensvorschlag:**

Eine Beschlussfassung des Wohnraumversorgungskonzeptes ist nicht vorgesehen.

Das vom Landkreis Ammerland in Auftrag gegebene und von der Firma GEWOS, Hamburg, in der heutigen öffentlichen Sitzung der Öffentlichkeit vorgestellte Wohnraumversorgungskonzept wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Es soll bei künftigen Wohnbaulandausweisungen hinzugezogen werden.

Der Antrag der Fraktion „Grüne“ zur Gründung einer eigenständigen gemeindlichen Wohnungsbaugesellschaft wird dem Verwaltungsausschuss zur Beratung und Beschlussfassung über das weitere Verfahren vorgelegt.

- 20, 61 -

## **6 Anfragen und Hinweise**

### **6.1 Wasserstand des Zwischenahner Meeres**

AM Maria Bruns bittet im Namen eines Bürgers, der sie schon mehrfach deshalb angerufen habe, um Überprüfung, ob der zurzeit als sehr hoch empfundene Wasserstand des Zwischenahner Meeres nicht gesenkt werden könne.

FBL Meyer verweist auf die Zuständigkeit der Ammerländer Wasseracht. Die Verwaltung werde den Hinweis weiterleiten.

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

Die Ammerländer Wasseracht senkt aktuell den Wasserstand des Meeres ab, wobei die Kapazitätsgrenze der Aue beachtet werden müsse.

- 61, 66 -

## **6.2 Tanks im Boden des Bundeswehrgeländes**

AM Arntjen erkundigt sich nach dem Verbleib von unterirdischen Tanks auf dem ehemaligen Bundeswehrgelände.

FBL Meyer bestätigt, dass die wenigen noch auffindbaren Tanks herausgenommen wurden.

- 61, 32 -

## **7 Einwohnerfragestunde**

### **7.1 Anbau eines Fahrstuhls an den Wasserturm**

Ein Einwohner aus Rostrup bringt nochmals seinen Vorschlag bezüglich eines Fahrstuhl-anbaus an den Wasserturm ein und erkundigt sich nach dem Stand der Angelegenheit.

FBL Meyer entgegnet, dass die sich bei der Gemeinde gemeldeten Investoren angeschrieben worden seien, um Konzepte einzureichen. Die weitere Beratung darüber werde voraussichtlich im Sommer 2019 fortgesetzt.

- 61 -

### **7.2 Unbebautes Grundstück am Reihdamm**

Ein Einwohner aus Rostrup weist auf den seiner Meinung nach verwaorlosten Zustand des Grundstücks am Reihdamm hin. Infolge intensiven Regens sei es zu tiefen Wasserlachen auf dem Grundstück gekommen. Die Eigentümerin sollte auf ihre Verkehrssicherungspflichten hingewiesen werden. Darüber hinaus eigne sich diese große und freie Fläche hervorragend für Mehrfamilienwohnhäuser.

FBL Meyer verweist auf den rechtskräftigen Bebauungsplan, der eine verdichtete Bebauung zulasse. Eine ggf. beabsichtigte Bebauung sei allein Sache der Eigentümerin. Ein Vorkaufsrecht bestünde für die Gemeinde ggf. nur in einem möglichen Verkaufsfall. Die Verkehrssicherungspflicht treffe die Eigentümerin.

- 61, 66 -

### **7.3 Schaffung weiteren Wohnraums in Ofen**

Ein Unternehmer aus Ofen, bittet im Namen seiner Mitarbeiter um Schaffung von mehr bezahlbaren Wohnmöglichkeiten in Ofen. Seiner Meinung nach müssten gerade in Ofen Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden.

- 61 -

## **Nicht öffentlicher Teil**

AV Warnken schließt die Sitzung um 18:50 Uhr.

Warnken  
Ausschussvorsitzender

Meyer  
Fachbereichsleiter

Meier  
Protokollführerin

Veröffentlicht: Hauptamt