

PROTOKOLL BÜRGERINFORMATION

Körperschaft:	Gemeinde Bad Zwischenahn		
Gremium	Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt		
Sitzung am:	Montag, 03.06.2019		
Sitzungsort:	Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5		
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr	Sitzungsende:	20:55 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 Jan Hullmann Die Zwischenahner
Herr Jochen Osmers CDU
Herr Ludger Schlüter GRÜNE
Herr Dr. Peter Wengelowski SPD

beratendes Mitglied als Vors. des StruVA

Frau Manuela Imkeit SPD

weitere hinzugezogene Personen

Frau Dipl.-Ing. Witt Diekmann & Partner zu TOP 6 (17:30-18:45 Uhr)

Verwaltung

Herr Carsten Meyer
Herr Andreas Gronde
Frau Bärbel Nienaber
Frau Merle Tönsmeier
Frau Gunda Meier zugleich Protokollführerin

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil

1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung	2
2.	Genehmigung des Protokolls vom 19.03.2019 (Nr. 116)	3
3.	Bericht der Verwaltung	3
3.1.	Antrag der Fraktionen ÖDP/Die Linke sowie der BUND Kreisgruppe Ammerland zur Vermeidung von „Schottergärten“ in Baugebieten	3
4.	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 - Westlich August-Hinrichs-Straße - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) hier: Behandlung der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss Vorlage: BV/2019/057	4
5.	Bebauungsplan Nr. 163 - Östlich Hornweg - hier: Aufstellungsbeschluss, Vorstellung der Entwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung Vorlage: BV/2019/095	4
6.	Bebauungsplan Nr. 165 - Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße - sowie dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 76 hier: Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes und der darauf fußenden Vorwürfe der Bauleitplanungen sowie Beschlussfassung über die Einleitung des Vorverfahrens Vorlage: BV/2019/009	6
7.	Bebauungsplan Nr. 166 - Oldenburger Straße / südlich Weißer Weg - Vorstellung der Entwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung Vorlage: BV/2019/077	10
8.	Einwohnerfragestunde	12
9.	Anfragen und Hinweise	13

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 19.03.2019 (Nr. 116)

Beschluss:

Das Protokoll vom 19.03.2019 (Nr. 116) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 10 -

3 Bericht der Verwaltung

3.1 Antrag der Fraktionen ÖDP/Die Linke sowie der BUND Kreisgruppe Ammerland zur Vermeidung von „Schottergärten“ in Baugebieten

Die Anträge der Fraktion ÖDP/Die Linke vom 12. April 2019 sowie des BUND, Kreisgruppe Ammerland, vom 29. April 2019 haben das Ziel, das Anlegen von „Schotter- bzw. Kiesgärten“ auf Baugrundstücken zu untersagen. Auf die negativen ökologischen Folgen hinsichtlich der biologischen Vielfalt sowie für den Lebensraum von Insekten und Vögeln wurde verwiesen.

Von BM Dr. Schilling wurde bereits darauf hingewiesen, dass nach der aktuellen Gesetzeslage (Nds. Bauordnung) bereits Schottergärten untersagt werden können. Es wurde zudem zugesagt, dass aus der Sicht der Verwaltung künftig in den Bauleitplanungen hierauf hingewiesen werden könne, bzw. entsprechende Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) aufgenommen werden können. Der Verwaltungsausschuss hat diesem Verfahrensvorschlag zugestimmt. Eine Verweisung an den Fachausschuss zur weiteren inhaltlichen Beratung wurde daher nicht mehr vorgenommen.

Zur oben genannten rechtlichen Einordnung weist die Verwaltung darauf hin, dass versiegelte und unbegrünte Gärten, in der Folge „Schottergärten“ genannt, nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) grundsätzlich nicht zulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO „[müssen] die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke [...] Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind“. Daraus ergibt sich, dass sowohl die Vor- als auch die Hausgärten als Grünfläche angelegt werden müssen. Ausgenommen davon sind zulässige Nutzungen wie Stellplätze oder Zufahrten, sofern diese nicht unverhältnismäßig groß ausfallen. Normativ nicht inbegriffen sind hierbei Regelungen hinsichtlich der Art und Beschaffenheit der Grünflächen, sodass neben Gehölzen, Zier- und Nutzpflanzen auch Rasenflächen zulässig sind. Darüber hinaus sind auch solche Grünflächen eingeschlossen, die sich selbst überlassen werden und somit der Ansiedlung von Wildpflanzen Rechnung tragen, welche aufgrund der modernen Landwirtschaft und Siedlungsentwicklung vertrieben werden.

Über die generelle Unzulässigkeit in der Niedersächsischen Bauordnung hinaus, besteht die Möglichkeit, in Bebauungsplänen explizit über örtliche Bauvorschriften Schottergärten (nochmals) auszuschließen. Auf diesem Weg kann die gestalterische Entwicklung der Vor- und Hausgärten zusätzlich gesteuert werden. Somit wird dem Bauherrn über den Bebauungsplan, der die Grundlage für seine Planungen darstellt, die entsprechende Regelung direkt an die Hand gegeben. Anders als die allgemeine Regelung in der Nds. Bauordnung, die im Zweifel nicht bekannt ist.

- 61 -

4 **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 - Westlich August-Hinrichs-Straße - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**
hier: Behandlung der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Satzungs-
beschluss
Vorlage: BV/2019/057

AL Gronde trägt die Inhalte der Beschlussvorlage anhand einer power-point-Präsentation vor.

AM Schlüter unterstützt das Anliegen. Mit dieser Planung sei die Gemeinde auf dem richtigen Weg, um mehr bezahlbaren Wohnraum in Ofen zu schaffen.

Auch AM Dr. Wengelowski befürwortet die Planung.

AM Maria Bruns äußert sich ebenfalls positiv, weist aber darauf hin, dass ihrer Meinung nach die anderen Mitbewerber über mögliche Änderungen des Bebauungsplanes hätten informiert werden müssen, damit diese bei der Vergabe gegebenenfalls auch hätten reagieren können.

Die übrigen Fraktionen äußern sich ebenso positiv zu den Planungen.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 - Westlich August-Hinrichs-Straße - sowie der dazugehörigen Begründung vorgetragene Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 - Westlich August-Hinrichs-Straße - mit der dazugehörigen Begründung wird als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 61 -

5 **Bebauungsplan Nr. 163 - Östlich Hornweg -**
hier: Aufstellungsbeschluss, Vorstellung der Entwurfsplanung sowie Beschluss-
fassung über die öffentliche Auslegung
Vorlage: BV/2019/095

AL Gronde führt anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein. Die Verwaltung habe die betroffene Nachbarschaft beteiligt. Mehrheitlich spreche sich diese gegen eine Hintergrundbebauung sowohl am Hornweg als auch am Melmweg aus. Die Verwaltung schlage daher und aus Gründen der vorhandenen Siedlungsstruktur auch eine Einzeiligkeit für beide Bereiche vor.

Frau Tönsmeier erläutert anhand einer power-point-Präsentation die Entwurfsplanung für eine einzeilige Bebauung am Hornweg. Besonders hervorgehoben wird die neu vorgesehene örtliche Bauvorschrift (siehe auch Tagesordnungspunkt 3.1), wonach in neu zu beschließenden Bebauungsplänen, künftig in Ergänzung zu § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) keine Schottergärten mehr zugelassen werden. In Bezug auf klimabezogene Belange wird auch eine Festsetzung bezüglich der Ausrichtung der Gebäude nach Süden aufgenommen.

AV Warnken eröffnet die Aussprache und legt dar, dass er als Ausschussvorsitzender und als Ortsvereinsvorsitzender die Frage einer rückwärtigen Bebauung anders beurteile. Gerade in Ekern bestehe eine starke Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken. Er spreche sich für eine Hintergrundbebauung sowohl am Hornweg als auch am Melmweg aus.

AM Schlüter unterstützt die Ansicht des Ausschussvorsitzenden und verweist auf die relativ großen Grundstücke, auf eine starke Nachfrage und darauf, dass sonst an anderer Stelle noch mehr Flächen der Landwirtschaft entzogen würden. Man dürfe nicht zu großzügig Flächen verbrauchen. Sie müssten sinnvoll und effektiv ausgenutzt werden. Die vorgeschlagene Einzeiligkeit am Hornweg wäre unvernünftig. Am Melmweg sehe er die Sachlage durchaus anders. Es handele sich um eine vorhandene einzeilige Struktur. Seiner Meinung nach müssten für eine Hintergrundbebauung am Melmweg auch alle Anlieger zustimmen.

AM Maria Bruns betont, dass insgesamt acht Baugrundstücke am Hornweg ausgewiesen werden sollten. Das Befragungsergebnis der betroffenen Nachbarschaft sei ihrer Meinung nach nicht eindeutig dafür bzw. dagegen. Es bestehe vielmehr ein ziemlich ausgeglichenes Meinungsbild. Natürlich gebe es immer Betroffene. Diese ansonsten zu groß dimensionierten Baugrundstücke könnten oftmals nicht ausreichend gepflegt werden. Im Übrigen bestehe am Melmweg keine Bauverpflichtung. Es sei lediglich ein Angebot. Die etwas massivere Hintergrundbebauung für beide Bereiche halte sie auch nicht für störend. Die Grundstücke seien alle mit großen Hecken abgeschirmt und die Sicht sei nicht beeinträchtigt.

AM Deeken spricht sich im Namen der FDP-Fraktion nur für eine Hintergrundbebauung am Hornweg aus. Die bestehenden Festsetzungen am Melmweg sollten beibehalten werden.

Im Namen der SPD-Fraktion äußert sich AM Arntjen zu der von der Verwaltung vorgeschlagenen Entwurfsplanung positiv. Die bestehenden Strukturen müssten gerade in Ekern so erhalten bleiben. Eine Verdichtung, die unmittelbar an den Außenbereich angrenze, mache keinen Sinn und gehöre dort auch nicht hin. Den Wünschen der Mehrheit der Anlieger müsse Rechnung getragen werden.

FBL Meyer verdeutlicht, dass verwaltungsseitig gerade im Hinblick auf das Siedlungsbild eine Einzeiligkeit vorgeschlagen worden sei. Letztendlich sei aber der Rat zuständig, die Interessenlagen abschließend zu beurteilen und Beschlüsse herbeizuführen.

AM Schlüter stellt für die Fraktion GRÜNE den **Antrag**, am Hornweg eine zweizeilige Bebauung zuzulassen und es am Melmweg bei den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu belassen.

AM Maria Bruns schließt sich dem Antrag des AM Schlüter hinsichtlich des Hornweges an. Ergänzend stellt sie den **Antrag** für den nördlichen Bereich des Melmweges ebenso eine Hintergrundbebauung zu ermöglichen. Die Verwaltung sollte beauftragt werden, eine notwendige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 I - Edewechter Straße/Melmweg - vorzubereiten und den Gremien zur weiteren Beratung wieder vorzulegen.

Anschließend wird wie folgt getrennt abgestimmt nachdem Frau Tönsmeier auch die möglichen Inhalte eines Bebauungsplan-Entwurfes für eine zweizeilige Bebauung am Hornweg vorgestellt und erläutert hat:

Beschlussvorschlag:

I. Bebauungsplan Nr. 163 - Östlich Hornweg - (Antrag AM Schlüter)

1. Es wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 - Östlich Hornweg - beschlossen. Ziel ist die Ausweisung einer zweizeiligen Wohnbaufläche (8 Baugrundstücke). Der künftige Geltungsbereich ergibt sich aus dem der Beschlussvorlage beigefügten

Übersichtskarte.

2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 163 - Östlich Hornweg - (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB) , mit Begründung wird zugestimmt.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 163 - Östlich Hornweg - mit dazugehöriger Begründung wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 3

II. Bauzeile am Melmweg (Antrag AM Frau M. Bruns):

Für den nördlichen Bereich des Melmweges sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Bebauung geschaffen werden. Die Verwaltung wird beauftragt, eine notwendige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 I „Edewechter Straße/Melmweg - vorzubereiten und den Gremien zur weiteren Beratung wieder vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 4

- 61 -

**6 Bebauungsplan Nr. 165 - Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße - sowie dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 76 hier: Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes und der darauf fußenden Vorentwürfe der Bauleitplanungen sowie Beschlussfassung über die Einleitung des Vorverfahrens
Vorlage: BV/2019/009**

AL Gronde erläutert die Inhalte der Vorentwurfsplanungen anhand der Beschlussvorlage. Zum weiteren Verfahren wird ausgeführt, dass im zweistufigen Bauleitplanverfahren zunächst eine vorgezogene Fachbehördenbeteiligung und die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen sollen, wobei auch eine Einwohnerinformationsversammlung in Aschhausen erfolgen solle. Die Bebauung und Vergabe der Baugrundstücke könne vor dem Hintergrund der knappen Kapazitäten im Bereich der Kindertagesstätten in Abschnitten erfolgen. Details hierzu seien im weiteren Verfahren festzulegen. Die örtlichen Bauvorschriften seien bei dieser Planung vor dem Hintergrund bestehender Wünsche der Bauwilligen nach moderneren Bauformen aber auch aus energetischen Gesichtspunkten „gelockert“ worden. Auch eine Regelung zum Verbot von Schottergärten sei aufgenommen worden.

Anhand einer power-point-Präsentation verdeutlicht Frau Witt, dass auch aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und der großen Nachfrage weiterer Wohnraum geschaffen werden sollte. Bei dieser Planung habe man verschiedene Bereiche für unterschiedliche Bauformen vorgesehen. Mehrfamilienhäuser, Reihen- oder Kettenhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser seien möglich.

Sie erläutert ausführlich die Festsetzungen und Inhalte der Vorentwurfsplanung.

AM Arntjen bezeichnet das vorgestellte Konzept als gelungen und dankt der Verwaltung und dem Planungsbüro für die Vorentwurfsplanung. Die beabsichtigte Verdichtung halte er für sinnvoll. Er stellt fest, dass in diesem Gebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht werde. Die SPD-Fraktion könne das Konzept grundsätzlich mittragen. Er überreicht der Verwaltung einen Antrag mit der Bitte, die darin aufgeführten Punkte zu prüfen und das Ergebnis bei den weiteren Beratungen darzulegen. Abschließend bittet AM Arntjen um Mitteilung, wieviel Bauabschnitte bzw. Vergabeabschnitte denkbar seien.

AL Gronde entgegnet, dass seines Erachtens maximal drei Abschnitte gebildet werden sollten, die vor dem Hintergrund der knappen Kapazitäten der Kindertagesstätten einen Abstand von bis zu drei Jahren haben sollten. Das sei aber noch nicht abschließend geklärt. Auch der Baustellenverkehr sei dabei auch noch zu berücksichtigen, der dann viele Jahre anhalten würde

AM Maria Bruns erklärt für die CDU-Fraktion, dass es durchaus sinnvoll sei, dieses in der Tat sehr große Neubaugebiet in mehreren Abschnitten zu erschließen, die Grundstücke zu vergeben und bebauen zu lassen. Gerade auch im Hinblick auf mögliche Auswirkungen für den Kindergarten und die Schulen. Als zweites müsste die verkehrliche Infrastruktur der geplanten Straßen und Wege auf die kulturhistorisch bedeutsame Heinrichstraße abgestimmt sein. Die gegebene Struktur müsse erhalten bleiben. Gegebenenfalls könnte es sinnvoll sein, den Verkehr aus diesem neuen Baugebiet auch an die Heinrichstraße anzubinden, z. B. neben dem geplanten Regenrückhaltebecken. Dadurch würde die Rostocker Straße entlastet.

Ber. AM Frau Imkeit bestätigt dieses von AM Maria Bruns beschriebene Meinungsbild in Aschhausen zur Thematik der künftigen Ableitung des Verkehrs aus dem neuen Baugebiet auch über die Rostocker Straße. Es rufe vor Ort erhebliche Bedenken hervor. Ihrer Meinung nach dürfe dieser Verkehr weder über die Rostocker Straße noch direkt über die Heinrichstraße abgeleitet werden. Ihr Vorschlag wäre, das Baugebiet von Osten in Richtung zur Wiefelsteder Straße zu erschließen und zu entwickeln und ausschließlich über die Wiefelsteder Straße anzubinden.

FBL Meyer legt dar, dass der Baustellenverkehr in jedem Fall ausschließlich über die Wiefelsteder Straße erfolgen werde. Wenn alle Bereiche bebaut seien, sollte aber dann eine verkehrliche Anbindung an die Rostocker Straße erfolgen. Dass ein weiteres Gebiet an die Rostocker Straße künftig angeschlossen werden würde, ergebe sich auch bereits heute aus der Tatsache, dass dort eine Stichstraße schon für das künftige Baugebiet vorgesehen worden sei. Allen Anliegern war somit bewusst, dass dort die bauliche Entwicklung weiter geführt werden solle. Natürlich sei das gesamte Gebiet nur in mehreren Abschnitten realisierbar. Im Osten, also angrenzend an das Gebiet Rostocker Straße, wäre sinnvollerweise der erste Bauabschnitt zu realisieren. Im Rahmen der Erschließung des Geländes würde der Erstausbau der Erschließungsstraßen mit Versorgungseinrichtungen komplett erstellt und mit einer Asphaltdeckschicht hergestellt werden. Der Endausbau als verkehrsberuhigter Bereich könne je nach Fertigstellung der Abschnitte dann in Teilabschnitten erfolgen. Der Baustellenverkehr werde hierbei ausschließlich über die Wiefelsteder Straße und die Planstraßen zu führen sein.

AM Schlüter begrüßt es sehr, dass in diesem Neubaugebiet unterschiedliche Strukturen entstehen. Die Verkehrswege halte er aber auch für problematisch. Die geplanten Wendehammer im nordöstlichen Plangebiet sollten seines Erachtens zugunsten einer Ringstraße entfallen. Wendehammer würden meistens zugeparkt und ein Wenden sei dann nicht mehr möglich. Das eingeplante Regenrückhaltebecken sollte von vornherein groß genug bemessen sein, um die notwendigen Schilfflächen anlegen zu können. Bei der Festlegung sollte die Verwaltung großzügig sein. Die Umsetzung von energetischen Maßnahmen, wie die SPD-Fraktion es vorgeschlagen habe, halte er für zukunftsgerichtet.

AM Dr. Burmeister gibt zu bedenken, dass es auch Chancen bei der erstmaligen Ausweisung eines Baugebietes gebe. Eine neuartige zentrale Brennstoffversorgung befürworte er sowie auch die Errichtung von zusätzlichen Solarzellen. Er plädiere aber für den Einbau von Glasfaserkabeln. Kupferkabel seien überholt. Seiner Meinung nach müsse auch etwas für die Nahversorgung der künftigen Bewohner getan werden. Es gebe es zurzeit kaum Versorgungsstrukturen in Aschhausen. Jeder sei auf das Auto angewiesen und belaste mit weiteren Fahrten damit das schon verkehrsmäßig genug belastete Bad Zwischenahn. Die Einplanung des Regenrückhaltebeckens an den Rand zur Heinrichstraße bemängelt er auch. In Baugebieten anderer Kommunen würden oft Wasserflächen in die Mitte positioniert, um die Neubauvorhaben dann darum herum zu errichten. Das sei seiner Meinung nach vorteilhafter.

FBL Meyer antwortet, dass nach geltendem Baurecht schon heute im Rahmen des Wärmeschutznachweises Anteile regenerativer Energien nachzuweisen seien (Wärmegesetz). Der Einbau von Glasfaserkabeln sei im Übrigen heute schon Standard. Bei der Einplanung des Regenrückhaltebeckens hätten neben der Höhenverhältnisse im Übrigen auch landschaftsverträgliche Aspekte eine Rolle gespielt, dieses gerade an die Heinrichstraße zu platzieren.

AM Arntjen betont auch die Intention der Aschhauser Bevölkerung, die Heinrichstraße auf keinen Fall weiter zu belasten. Es sei der Wunsch, den zusätzlichen Verkehr aus dem Neubaugebiet ausschließlich nur über die Wiefelsteder Straße zu führen und unter Umständen sogar eine Abbiegespur in die Wiefelsteder Straße einzuplanen. Einer seitens AM Schlüter gewünschten Verbindung der beiden Wendehammer stehe er positiv gegenüber.

FBL Meyer wiederholt, dass der gesamte Baustellenverkehr nur über die Wiefelsteder Straße geführt werde. Aber den Faktoren Zeit und Weg in verkehrsberuhigten Bereichen kämen bei der Einplanung von Verkehrswegen eine entscheidende Rolle zu. Es sei vielfach besser, zwei Zugänge einzuplanen. Das müsse die noch zu erstellende Erschließungsplanung ergeben. Grundsätzlich sei es immer sinnvoll, Verkehre möglichst auf mehrere Anbindungen zu verteilen. Dadurch könnten auch Umwegverkehre vermieden werden.

Auf eine Nachfrage des AM Dr. Burmeister verweist FBL Meyer nochmals auf die zahlreich vorliegenden Anfragen nach Baugrundstücken. Die Gemeinde verfolge auch das Ziel, bezahlbaren Wohnraum in Aschhausen schaffen und anbieten zu können. Die Planung stelle ein Stück Zukunftsfähigkeit für die Gemeinde dar. Die Planung entspreche auch den Zielen in den vorliegenden Ortsentwicklungsplänen. Es sei danach immer vorgesehen gewesen, in diesem noch freien Bereich eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Ber. AM Frau Imkeit verweist auf das Wohnraumversorgungskonzept und die Notwendigkeit „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen. Eine alleinerziehende Mutter habe es z. B. schwer, eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt in Bad Zwischenahn zu finden. Die Mieten seien dort deutlich zu hoch.

Für AM Dr. Burmeister bestehe ein Spannungsfeld zwischen Landschaftsbezug und bezahlbarem Wohnraum. Die Einplanung von bezahlbaren Wohnungen gleich vorne an der Wiefelsteder Straße in einem verlärmten Bereich hinterfrage er grundsätzlich.

AM Frau G. Bruns schlägt vor, den Anteil kostengünstiger Wohnungen zu erhöhen. Zu den formulierten Festsetzungen bezüglich der Grünbereiche erwarte sie noch Verbesserungen. Sie erwarte eine bessere Kontrolle hinsichtlich der Umsetzung solcher Festsetzungen. Auch wünsche sich ihre Fraktion wie schon in Ohrwege einen sogenannten Mehrgenerationenplatz im Neubaugebiet.

FBL Meyer verweist auf die vorliegende Vorentwurfsplanung und verdeutlicht, dass sehr wohl schon verdichtete Bereiche vorgesehen seien. Die kritische Haltung bezüglich der

Planung von Wendehämmern sei nicht unbedingt nachvollziehbar. Für eine Quartiersbildung seien kleinere Wohnabschnitte an Stichstraßen prädestiniert, da dort u. a. Straßenfeste oder andere gemeinsame Aktivitäten der Nachbarschaft stattfinden könnten ohne einen Durchgangsverkehr zu behindern. Die Verwaltung werde aber eine Umplanung als Alternative vorlegen.

AM Arntjen verweist auch auf das Wohnraumversorgungskonzept und bittet um eine Aussage zu einem gewünschten Anteil an dem zu schaffenden bezahlbaren Wohnraum.

AM Maria Bruns entgegnet, dass sie grundsätzlich für eine verträgliche Durchmischung plädiere. Es sollten nicht einzelne Häusergruppen bestimmten Straßenzügen zugeordnet werden. Sicherlich würden kleinere Wohnungen benötigt, aber sie müssten sich auch in das Neubaugebiet einfügen. Sie hoffe insoweit später auch auf positiv ansprechende Planungen seitens der Bauwilligen.

AM Gunda Bruns spricht sich auch für eine Durchmischung der Wohnformen aus. Ihr zweiter Hinweis sei an eine Begründung von Flachdächern gerichtet, der in dieser Planung nicht berücksichtigt worden sei. Sie könnte sich eine derartige Festsetzung vorstellen.

FBL Meyer fasst zusammen, dass eigentlich die verschiedenen Meinungsbilder nicht so weit auseinanderfallen. Grundsätzlich seien verdichtete Bauformen im gesamten Gebiet im Rahmen der Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser“ zulässig. Vieles sei im Rahmen der späteren Grundstücksvergabe festzulegen. Ziel sei doch, eine Verdichtung auch nach „Innen“ zu erreichen. Die Verwaltung werde eine weitere Durchmischung des Plangebietes auch vor dem Hintergrund der möglichen Bauabschnitte bis zu Sitzung des Verwaltungsausschusses am 20.08.2019 näher prüfen. Vorbehaltlich der Beschlussfassung könnten dann die Öffentlichkeit und die Fachbehörden an den Vorentwurfsplanungen beteiligt werden.

AV Warnken freut sich über die kontroverse Diskussion und begrüßt die vier Vorschläge, die seitens der SPD-Fraktion beantragt wurden. Er sei ebenfalls für eine gesamte Durchmischung im Neubaugebiet.

Eine gesamte „Öffnung“ des Baugebietes für alle Bauformen halte FBL Meyer für problematisch. Seiner Ansicht nach müsse bei der Vergabe schon die grundsätzliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens feststehen. Er verweist auch auf das Dichtekonzept für Teile des Ortes von Bad Zwischenahn, um Konflikten zwischen den verdichteten Bauformen vorzubeugen. Sicherlich könnten noch vermehrt z. B. Hausgruppen aufgenommen werden. Auch die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude sei nochmals zu hinterfragen. Die Verwaltung werde das bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses überprüfen.

AM Arntjen meint, dass der Vorentwurf schon gut gelungen sei. Er enthalte gute Ansätze.

Hinsichtlich der verdichteten Bauweisen verweist AL Gronde auch auf das Plangebiet Keilers Hoff in direkter Nachbarschaft. Auch dort seien mehrere Mehrfamilienhäuser in Planung. Bei einer weiteren Durchmischung des Baugebietes müsse auch immer eine nachbarschaftsverträgliche Bauweise berücksichtigt werden. Er erinnert an die Diskussionen zum innerörtlichen städtebaulichen Entwicklungskonzept.

AM G. Bruns befürwortet eine innovative Planung mit einer Art „Dorfmittelpunkt/Mehrgenerationenplatz/Tagesmütter“.

Abschließend sagt die Verwaltung zu, bis zur Sitzung des Verwaltungsausschusses die in der heutigen Diskussion vorgetragenen Aspekte zu prüfen und soweit möglich Alternativen zu entwickeln.

Beschlussvorschlag:

1. Es wird die Durchführung der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 - Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Ziel ist insbesondere die Schaffung neuer Wohnbauflächen.
2. Das städtebauliche Konzept sowie die hierauf fußenden Vorentwürfe der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 165 - Aschhausen, östlich der Wiefelsteder Straße - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung werden gutgeheißen
3. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 61, 66, 23/80 -

**7 Bebauungsplan Nr. 166 - Oldenburger Straße/südlich Weißer Weg -
Vorstellung der Entwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die öffentliche
Auslegung der Entwurfsplanung
Vorlage: BV/2019/077**

Der zur Beratung anstehende Sachverhalt ergibt sich aus der Beschlussvorlage, die von AL Gronde dargelegt wird. Frau Tönsmeier erläutert die städtebauliche Entwurfsplanung ausführlich anhand einer power-point-Präsentation. Auch bei dieser Planung solle eine zusätzliche textliche Festsetzung mit aufgenommen werden, wonach Schottergärten für unzulässig erklärt würden.

Ber. AM Frau Imkeit ist verwundert über einen nur 1,5 m breiten Pflanzstreifen entlang der Oldenburger Straße.

Al Gronde verdeutlicht, dass es sich um eine bestehende und bereits geltende Festsetzung handele, die im Entwurf übernommen worden sei. Eine Änderung sei aufgrund der Bestandssituation (vorhandenes Ärztehaus) auch nicht zielführend. Auf der künftigen öffentlichen Parkplatzfläche sei eine deutlich umfangreichere Eingrünung und Durchgrünung der Parkplatzflächen vorgesehen. Es werde zudem versucht, die im nördlichen Grundstücksbereich vorhandene Blutbuche in die Planungen zu integrieren und damit zu erhalten. Weitere Bestandbäume seien im Plangebiet als zu erhalten festgesetzt worden.

AM Schlüter freut sich über die umzusetzenden Grünmaßnahmen. Ihn interessiere dafür mehr der Eckbereich Oldenburger Straße/Weißer Weg. Dieses Grundstück bekomme augenscheinlich mehr und neue Baurechte. Es handele sich um ein prädestiniertes Eckgrundstück an der Oldenburger Straße, bei dem die parkenden Pkw möglichst unterirdisch in einer Tiefgarage anzulegen wären.

Für AM Dr. Burmeister hätte sich das Eckgrundstück Oldenburger Straße/Unter den Eichen auch für die Errichtung eines Parkhauses mit möglicherweise bis zu 120 Parkplätzen anstatt der vorgesehenen ca. 60 ebenerdigen Parkplätze geeignet.

FBL Meyer betont, dass die grundsätzliche Diskussion zum Thema „Parkhaus“ bereits in den Gremien geführt und auch für die KBG zugunsten des Standortes „Unter den Eichen /gegenüber der Kurklinik“ entschieden worden sei. Zudem gebe es den Auftrag, eine

Machbarkeitsstudie für ein öffentliches Parkhaus beim ZOB zu erarbeiten. Problematisch sei es, auf dem relativ kleinen Eckgrundstück an der Oldenburger Straße ein Parkhaus zu errichten, weil neben den dann erforderlichen Auf- und Abfahrten innerhalb des Bauwerkes auch zu allen Seiten Grenzabstände einzuhalten seien.

AM Deeken bezweifelt die Notwendigkeit des Parkplatzes an diesem Standort. Er bemängelt, dass in diesem Zusammenhang die Gemeinde für die dort ansässigen Ärzte zudem Stellplätze bereitstelle.

FBL Meyer verdeutlicht nochmals, dass bereits im Zuge des Grunderwerbs, der im Übrigen bereits getätigt worden sei, entschieden worden sei, an dieser Stelle einen öffentlichen Parkplatz zu errichten. Das Umfeld mit seinen vielschichtigen Nutzungen, die Nähe zum Ort und den Kureinrichtungen und die Tatsache, dass sich dieser Standort vor dem Ortskern und dem Trog befinde, rechtfertige den Standort.

AM Maria Bruns bittet darum, die Rosskastanie aus der aufgeführten Pflanzliste zu streichen.

AM Dr. Burmeister stellt an dieser Stelle klar, dass die geplante bauliche Erweiterung des Ärzteentrums einzig und allein darauf zurückzuführen sei, dass sie sich mit der Radiologie vergrößern müssten. Das habe auch Vorteile für die Bad Zwischenahner Bevölkerung, die sonst unter Umständen wieder nach Oldenburg fahren müsste. Es gehe nicht um Gewinnmaximierung, sondern es handele sich um einen normalen wirtschaftlichen Vorgang. Außerdem werde dieser Parkplatz künftig seitens der Gemeinde auch bewirtschaftet. Die Entscheidung zugunsten dieses Standortes sei bereits in den Gremien getroffen worden.

Zur Entwurfsplanung führt AL Gronde abschließend noch aus, dass für das Eckgrundstück Oldenburger Straße/Weißer Weg in inhaltlicher Art nur eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 bei einer zwingenden II-geschossigen Bauweise vorgenommen worden sei. Die Grundflächenzahl werde damit dem Grundstück des Ärztehauses angeglichen und sei für ein Mischgebiet in zentraler Lage angemessen.

Auf einen Hinweis von AM Schlüter zur Notwendigkeit einer Tiefgarage auf den übrigen Mischgebietsgrundstücken erklärt AL Gronde, dass sich die Notwendigkeit gegebenenfalls aus den vorhandenen und künftigen Nutzungen ergeben könnte.

Beschlussvorschlag:

1. Es wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 - Oldenburger Straße/südlich Weißer Weg - beschlossen. Ziel ist die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche „Parkplatz“ sowie die Beordnung und Harmonisierung der Mischgebietsflächen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 166 Oldenburger Straße/südlich Weißer Weg - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung wird zugestimmt.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 166 - Oldenburger Straße/südlich Weißer Weg - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

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

8 Einwohnerfragestunde

Von den zahlreich erschienenen Bürgerinnen und Bürgern äußert ein Anlieger der Straße „Schweriner Ring“ seinen Unmut über die seiner Meinung nach fehlgeplante Verkehrsführung der Straße. Zu viel Verkehr werde dadurch über die Rostocker Straße abgeleitet.

Ein anderer Einwohner berichtet von seinen Eindrücken bei der gemeindlichen Vergabeveranstaltung für das Baugebiet in Ohrwege. Eine Reihe von überwiegend jüngeren Bewerbern sei über die restriktiven örtlichen Bauvorschriften mit einer geringen Traufhöhe und Vorgabe zu den Dachformen enttäuscht gewesen und hätte deshalb von einer Bewerbung Abstand genommen. Insofern gehe diese Planung in Aschhausen in die richtige Richtung. Sie ermögliche eine zeitgemäße Architektur. Die jungen Leute tendierten wieder zur Selbstversorgung und wollten auch Obstbäume und Gemüse anbauen. Dies ließe die Planung ebenfalls zu.

Er hinterfragt jedoch den Bedarf an Reihenhäusern, Kettenhäusern und Mehrparteienhäusern. Diese Angebote würden nach seiner Kenntnis z.B. in Ofen und Ohrwege gar nicht gewünscht. Warum das in Aschhausen anders sein sollte, sei nicht belegt. Zudem könne dies wohl nur über Bauträger realisiert werden, was kostensteigernd wirke.

Der Anlieger der Straße „Schweriner Ring“ erkundigt sich weiter nach dem zeitlichen Procedere und nach der Möglichkeit, sich gegebenenfalls im Rathaus zu erkundigen bzw. Anträge einzureichen. AL Gronde erwidert, dass die nächste Beratung in der Sitzung des nichtöffentlich tagenden Verwaltungsausschusses am 20.08.2019 erfolge. Die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und der Öffentlichkeit könnten voraussichtlich erst im September/Oktober 2019 starten. Im Rathaus stünde man jedoch zu jeder Zeit für Auskünfte oder Anregungen zur Verfügung.

Ein weiterer Einwohner unterstützt den Hinweis von AM Schlüter, die beiden vorgesehenen Wendehammer aufzulösen und dafür besser eine Ringstraße vorzusehen. Er schlage darüber hinaus vor, das benachbarte Bebauungsplangebiet Nr. 158 - Keilers Hoff - mit diesem Neubaugebiet verkehrsmäßig über eine Straße und nicht nur über einen Fuß- und Radweg miteinander zu verbinden.

Hinweis der Protokollführerin:

Eine direkte verkehrliche Erschließung des Gebietes „Keilers Hoff“ an das Neubaugebiet ist vorgesehen.

Eine Anwohnerin der Rostocker Straße bemängelt, dass der hinter ihrem Grundstück verlaufende Graben nicht eingezeichnet sei. Sie befürchte, dass Oberflächenwasser den Bereich zu stark belasten könnte, wenn dieser Graben ganz beseitigt werden würde. Im Übrigen gebe es ihrer Ansicht nach zu wenig Geh- und Laufverbindungen z. B. im Bereich des Regenrückhaltebeckens.

AL Gronde antwortet, dass die Frage des Umgangs mit dem vorhandenen Graben im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären sei. Hinsichtlich der Fuß- und Radwegebeziehungen wird deutlich gemacht, dass sehr wohl fuß- und radläufige Wegebeziehungen vorgesehen seien, gerade auch in Richtung des bestehenden Regenrückhaltebeckens sowie zur Heinrichstraße.

Ein weiterer Einwohner verweist ebenfalls auf den Graben sowie auf mindestens 13 im Plan nicht vermerkte Eichen. Er bemängelt das und bittet um Schutz des Grabens und der Bäume. Auch favorisiere er eher weniger Bauabschnitte, da sonst die Anwohner über einen viel zu langen Zeitraum, gegebenenfalls 15 Jahre, Lärm, Staub und Baustellenverkehr ausgesetzt seien.

Ein Anlieger der Heinrichstraße, der das Bauernhausgrundstück 2016 erworben hat, wundert sich über die Einbeziehung seines historisch gewachsenen Grundstückes in den Geltungsbereich des aufzustellenden Geltungsbereiches. Er wundere sich darüber, dass neben dem Bestandsgebäude ein weiteres Baufeld vorgesehen sei.

AL Gronde entgegnet, dass es natürlich auch als private Grünfläche festgesetzt werden könne. Auf erneute Nachfrage erklärt der Anlieger, dass ein weiterer Bauwunsch nicht bestünde.

Abschließend erklärt der Vorsitzende des Ortsbürgervers Aschhausen, dass diese Planung eine Vielzahl an Aufgaben für das Dorf hervorrufe. Wegen der beabsichtigten verkehrlichen Anbindungen und der Lenkung der Verkehrsströme bitte er die zuständigen Gremien ausdrücklich um einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort einen Überblick zu verschaffen. Es sei doch einfach so, dass die alte landwirtschaftliche Klinkerstraße Heinrichstraße mit dem historischen Sommerweg gänzlich ungeeignet sei, um noch zusätzlichen Verkehr aus dem Neubaugebiet aufzunehmen, zumal die Gemeinde sich in finanzieller Hinsicht außerstande sehe, heute schon dringend notwendige Instandsetzungen und Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Es dürfe kein Durchgangsverkehr vom Neubaugebiet über die Rostocker Straße/Schweriner Ring abgeleitet werden. Es müsse auf jeden Fall ein Poller zwischen diesen beiden Baugebieten zur Durchfahrtunterbrechung aufgestellt werden. Der gesamte Verkehr des Neubaugebietes müsse ausschließlich über die Wiefelsteder Straße geführt werden und das entstehende Baugebiet „Keilers Hoff“ dürfe auch nicht an die Herbartstraße angebunden werden. Die gesamte Thematik solle und müsse erst noch in der Dorfbevölkerung besprochen werden.

- 61, 66 -

9 Anfragen und Hinweise

K e i n e

AV Warnken schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:30 Uhr für eine Pause von 5 Minuten.

Nicht öffentlicher Teil

AV Warnken schließt die Sitzung.

Warnken
Ausschussvorsitzender

Meyer
Fachbereichsleiter

Meier
Protokollführerin