

# PROTOKOLL BÜRGERINFORMATION

Körperschaft:	<b>Gemeinde Bad Zwischenahn</b>		
Gremium	<b>Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt</b>		
Sitzung am:	<b>Dienstag, 17.09.2019</b>		
Sitzungsort:	<b>Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5</b>		
Sitzungsbeginn:	<b>17:00 Uhr</b>	Sitzungsende:	<b>20:00 Uhr</b>

## TEILNEHMERVERZEICHNIS

### Sitzungsteilnehmer:

#### **Ausschussvorsitzender**

Herr Dr. Ulf Burmeister    CDU    als stellvertretender AV für Klaus Warnken

#### **Ausschussmitglieder**

Frau Annegret Bohlen	SPD	
Frau Gunda Bruns	ÖDP	
Herr Jonny Deeken	FDP	
Herr Martin Ebert	SPD	stellvertretend für Frank Arntjen
Herr Jochen Finke	CDU	stellvertretend für Klaus Warnken
Herr Jan Hullmann	Die Zwischenahner	
Frau Manuela Imkeit	SPD	stellvertretend für Dr. Peter Wengelowski, zugleich Vorsitzende des Straßen- und Verkehrsausschusses
Herr Bernd Janßen	GRÜNE	stellvertretend für Ludger Schlüter
Herr Philipp Linnemann	CDU	stellvertretend für Maria Bruns
Herr Jochen Osmer	CDU	

#### **weitere hinzugezogene Personen**

Dipl.-Ing. Krönert, NWP Planungsgesellschaft mbH	zu TOP 5 (bis 17:55 Uhr)
Herr Staufenbiel-Holstein, Kurbetriebsgesellschaft	zu TOP 4 (bis Ende TOP 5 um 17:55 Uhr)
Dipl.-Ing. Frau Witt, Planungsbüro Diekmann, Mosebach & Partner	zu TOP 13

#### **Verwaltung**

Herr Bürgermeister Dr. Arno Schilling  
Herr Carsten Meyer  
Herr Andreas Gronde  
Frau Bäbel Nienaber  
Frau Merle Tönsmeier  
Frau Gunda Meier

**Tagesordnung:**

**Seite:**

**Öffentlicher Teil**

1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung	3
2.	Genehmigung des Protokolls vom 03.06.2019 (Nr. 127 )	3
3.	Bericht der Verwaltung	3
3.1.	Textil statt Plastik	3
4.	Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Parkhauses der Kurbetriebsgesellschaft, Unter den Eichen hier: Vorstellung der Entwurfsplanung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 - Lieneworth - sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung Vorlage: BV/2019/137	4
5.	Bebauungsplan Nr. 167 - Südlich Eyhauser Allee - sowie dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 78 hier: Vorstellung der Konzeptplanung und der Vorentwürfe der Bauleitplanungen sowie Beschlussfassung über die Durchführung des Vorverfahrens Vorlage: BV/2019/132	5
6.	Sondierung von Möglichkeiten zum Aufstellen von Tiny-Houses in der Gemeinde Bad Zwischenahn Vorlage: BV/2019/131	7
7.	Baulückenkataster sowie Prüfung von Möglichkeiten einer Hintergrundbebauung in den Ortsteilen von Bad Zwischenahn hier: Vorstellung der Prüfungsergebnisse für den Siedlungsbereich Querenstede Vorlage: BV/2019/074	9
8.	Anfragen und Hinweise	10
8.1.	Sperrung des Bahnübergangs Mühlenstraße vom 16.09.2019 bis zum 20.09.2019	10
9.	Einwohnerfragestunde	11
9.1.	Thematik Tiny-Houses und Geschoßwohnungsbau	11
9.2.	Residenz zwischen den Auen	11
9.3.	Warenstände in der Ammerland-Passage	11
9.4.	Zeitlicher Ablauf der geplanten Baumaßnahmen auf dem ehemaligen Bruns-Gelände (Verladeplatz)	11

**Nicht öffentlicher Teil**

## Öffentlicher Teil

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

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 03.06.2019 (Nr. 127 )

#### Beschluss:

Das Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt vom 03.06.2019 (Nr. 127) wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:        einstimmig**

- 10 -

### 3 Bericht der Verwaltung

#### 3.1 Textil statt Plastik

Im Rahmen der Erarbeitung des Regionalen Entwicklungskonzeptes (LEADER) wurde auch angeregt, eine Aktion zur Verringerung des Einsatzes von Plastik zu fördern und damit gleichzeitig für LEADER und die Parklandschaft Ammerland zu werben.

Unter Beteiligung der AGENDA 21 - Ansprechpartner der Ammerlandgemeinden wurde gemeinsam mit der Regionalmanagerin Frau Puls ein Textilbeutel entwickelt und angeschafft mit dem Logo der Parklandschaft Ammerland, dem LEADER-Logo und dem Motto „Für die Umwelt“. Der Textilbeutel wird in der Sitzung an die Mitglieder des PIEnUm verteilt.

Das ursprünglich geplante Vorhaben, einen Mehrwegbecher zu entwickeln, um insbesondere der Flut an Coffee-to-go-Bechern entgegen zu wirken, wurde verworfen, da es nicht möglich war, einen Hersteller zu finden, der zu annehmbaren Preisen einen schadstofffreien (Melamin) Becher herstellen konnte.

Verwiesen wird an dieser Stelle auch auf das Faltblatt zum Plastiksparen der Gruppe „W.I.M. - Weniger. Ist. Machbar.“, deren Mitglieder sich auf das Ammerland verteilen. Das Faltblatt ist als **Anlage** beigefügt. Dort sind 40 Tipps für den plastikfreien oder plastiksparsamen Einkauf aufgeführt.

- 61 -

4 **Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Parkhauses der Kurbetriebsgesellschaft, Unter den Eichen**  
**hier: Vorstellung der Entwurfsplanung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 - Lieneworth - sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung**  
**Vorlage: BV/2019/137**

AL Gronde führt anhand der Beschlussvorlage in die Thematik ein und stellt deutlich heraus, dass es sich nicht um ein öffentliches Parkhaus handelt, sondern um eines für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Patienten bzw. Besucher der Kurklinik.

Stadtplanerin Frau Tönsmeier stellt anhand einer Präsentation die derzeitige baurechtliche Situation des Bereiches dar. Im Anschluss erläutert sie den Entwurf des Bebauungsplanes eingehend. Die maximale Höhe des Parkdecks sei mit 11,5 m vorgesehen und zwei Buchen seien als zu erhalten festgesetzt worden, wobei zusätzlich noch drei weitere großkronige Eichen entlang der Straße „Unter den Eichen“ anzupflanzen seien. Mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit örtlichen Bauvorschriften sei die bestmögliche Anpassung des geplanten Parkhauses erreicht worden. So seien insbesondere auch keine störenden Werbeanlagen zulässig, der Insektenschutz sei berücksichtigt worden und auf den nicht überbaubaren Flächen seien „Schottergärten“ ebenso ausgeschlossen worden. Mit der Festsetzung eines Anpflanzgebotes für drei Eichen und der Anlegung von Bodendeckern solle das Parkhaus in puncto „Grün“ abgeschirmt und verdeckt werden. Im Übrigen nehme das Parkhaus von der zu überbauenden Fläche weniger Fläche ein als die heute bereits versiegelte Fläche. Aus Gründen des Denkmalschutzes erhalte die Fassade ein einheitliches äußeres Erscheinungsbild in Form einer horizontal geführten Fassadenverkleidung. Details dazu würden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.

Stellv. AV Dr. Burmeister bedankt sich für die vorgestellte Entwurfsplanung und eröffnet die Diskussion.

AM Deeken regt an, ggf. noch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Parkhaus mit anzubieten. Frau Tönsmeier erläutert, dass dafür ein Bereich bereits mit vorgesehen sei.

Für stellv. AM Frau Imkeit stellen die geplante zweireihige Hecke und die vorgesehenen Bodendecker keinen geeigneten Lebensraum für Insekten dar. Frau Tönsmeier erklärt, dass diese Festsetzung in Absprache mit dem Landschaftsplaner erfolgt sei. Es seien sicherlich auch insektenfreundliche Anpflanzungen möglich.

AM Frau G. Bruns verdeutlicht, dass ihrer Ansicht nach die Anpflanzung von nur drei Eichen als zu wenig anzusehen sei. Die Kurbetriebsgesellschaft möge an anderer Stelle zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchführen.

AL Gronde verdeutlicht, dass das Grundstück nur eine gewisse Größe aufweise und entsprechend ausgenutzt werde. Man müsse bedenken, dass die Eichen mit der Zeit eine beträchtliche Krone bekämen. Ein Mehr an „Grün“ sei sicher wünschenswert, aber tatsächlich auf dem Grundstück nicht umsetzbar.

FBL Meyer ergänzt, dass im Kurpark infolge der Herbststürme bereits freiwillig zusätzliche Bäume gepflanzt worden seien. Die Verwaltung werde die Sache noch einmal mit der Kurbetriebsgesellschaft erörtern.

**Anmerkung:**

In der Beschlussvorlage BV/2019/137 ist als Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 - Lieneworth - irrtümlicherweise die Ordnungsziffer 2. aufgeführt. Korrekt handelt es sich aber um die **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 - Lieneworth -**.

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 - Lieneworth - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) mit Begründung wird zugestimmt.
2. Es wird die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 - Lieneworth - beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	1
Stimmenthaltungen:	1

- 61, 66 -

**5 Bebauungsplan Nr. 167 - Südlich Eyhauser Allee - sowie dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 78**  
**hier: Vorstellung der Konzeptplanung und der Vorentwürfe der Bauleitplanungen sowie Beschlussfassung über die Durchführung des Vorverfahrens**  
**Vorlage: BV/2019/132**

Nachdem AL Gronde den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage dargelegt hat, erläutert Herr Dipl.-Ing. Krönert vom Büro NWP Planungsgesellschaft mbH aus Oldenburg ausführlich das bereits vorgestellte Vorkonzept sowie den nun erarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 167 - Südlich Eyhauser Allee - mit dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept vom September 2019. Er geht dabei insbesondere darauf ein, dass dieser seit Jahren brach liegende Bereich des ehemaligen Verladeplatzes der Baumschule Bruns mit den Planungsabsichten der Grundstückseigentümer und Investoren wieder einer Nutzung zugeführt und städtebaulich aufgewertet wird. Die Planung werde noch einmal zur Beratung vorgelegt, da sich im Laufe der seit Sommer geführten Gespräche insbesondere im Bereich der bisherigen Zufahrt die Erschließung konkretisiert habe. Nunmehr werde nur noch eine Planstraße mit zwei Wendemöglichkeiten nach Osten und Westen geschaffen, wobei die Durchlässigkeit des Baugebietes mit Fuß- und Radwegen entlang der Bahnlinie Ol-Leer zum Altenkamp und zur Eyhauser Allee (L 815) gegeben sei. Auch habe die bestehende Gashochdruckleitung dazu geführt, die Gebäudestellungen zu ändern. Der konkrete Standort der zu schützenden Bäume mit den Kronentraufbereichen (geschützter Landschaftsbestandteil) sei noch festzulegen und einzumessen.

AM Janßen erkundigt sich, ob eine Zu- und Abfahrt ausreichend sei.

Herr Dipl.-Ing. Krönert verdeutlicht, dass dieses Problem hinreichend geprüft worden sei. Wenn sich im Zu- und Abfahrtsbereich ein Unfall ereignen sollte, gebe es zwei Notfallzu- und abfahrten; je eine im Westen und im Osten. Das sei ausreichend.

Stellv. AM Frau Imkeit unterstützt im Namen der SPD-Fraktion ausdrücklich die Planungen der Versicherung auf dem ehemaligen Verladeplatz der Baumschule Bruns. Bei dieser Planung gebe es kaum Nachteile. Von Vorteil sei, dass ein seit geraumer Zeit ungenutztes Gelände nun aufgewertet werde zumal auch noch eine Kindertagesstätte errichtet würde. Verkehrsmäßig sei das Gelände nahezu perfekt angebunden, sowohl für Kraftfahrzeuge als auch für Fußgänger und Radfahrer. Auch sei das Gelände von prägenden großen Bäumen umgeben. Als Vorsitzende des Ausschusses für Straßen und Verkehr bitte sie aber, den Grad der Versiegelung dadurch zu minimieren, die geplanten Stellplatzflächen nur mit wasserdurchlässigem Material anzulegen. Zu begrüßen seien sowohl die bezahlbaren Wohnungen als auch das Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen. Eine intensive Begrünung

des Geländes sei von entscheidender Bedeutung für die SPD-Fraktion. Mit der Realisierung dieses Geländes sei die Bebauung Bad Zwischenahns in Richtung Westen im Übrigen wohl abgeschlossen.

Abschließend bittet stellv. AM Imkeit um Berücksichtigung der Nutzung einer Kraft-Wärme-Kopplung mittels eines Blockheizkraftwerkes, um gerade in energetischer Hinsicht auf dem aktuellsten Stand der Technik zu sein und der Umwelt zu dienen. In anderen Baugebieten stelle sich das oftmals als schwierig umsetzbar dar; aber hier handele es sich um einen Investor als Eigentümer, dem es grundsätzlich möglich sein sollte, bei einem solch großen Bauvorhaben etwas Positives für die Umwelt zu leisten.

FBL Meyer entgegnet, dass bei den Parkplatzflächen auf die Verwendung wasserdurchlässigen Materials Wert gelegt werde. Bezüglich eines Wärmekonzeptes gebe es bereits Überlegungen, die aber nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern bei den weiteren Gesprächen mit den Investoren vertieft werden.

AM Hullmann wertet die Planungen der Versicherung auch als positiv. Er bittet darum, die Stellplätze bei Großveranstaltungen mit zur Verfügung zu stellen, da die bisherige gelegentliche Mitbenutzung des ehemaligen Verladeplatzes der Baumschule Bruns als Parkplatzfläche nunmehr weg falle.

Nach Ansicht von AM Frau G. Bruns beeinträchtigen nach dem städtebaulichen Konzept sowohl künftig geplante Stellplätze als auch eine Fahrbahn die bestehenden und zu schützenden Bäume im geschützten Landschaftsbestandteil.

Herr Dipl.-Ing. Krönert verdeutlicht, dass die 20 m - Grenze entlang des Gehölzbestandes den Abstand für zu errichtende Gebäude von der Grundstücksgrenze darstelle. Das bestehende Unterholz verbleibe unter den Kronentraufbereichen und werde nicht entfernt.

FBL Meyer betont nochmals, dass Eingriffe unterhalb der noch einzumessenden Kronentraufbereiche der Bäume nicht zulässig seien.

Auf die Frage von stellv. AM Ebert erwidert FBL Meyer, dass der Standort der Kindertagesstätte mit bis zu vier Gruppen aus mehreren Gründen favorisiert werde. Insbesondere der bestmögliche Lärmschutz direkt hinter der Lärmschutzeinrichtung, die direkte fußläufige Anbindung und die Aufteilung des Flächenbedarfs auf beide Grundstückseigentümer seien hier zu nennen. Auf die weitere Frage der Anzahl der geplanten Wohnungen entgegnet Herr Dipl.-Ing. Krönert, dass nach seinen überschlägigen Berechnungen ca. 75 Einheiten realisierbar seien.

Zum Hinweis von stellv. AM Hullmann bezüglich der Verfügbarkeit und Erreichbarkeit ergänzt FBL Meyer, dass der Fuß- und Radweg entlang der Bahnstrecke OL-Leer nach Möglichkeit noch bis zur Ocholter Straße weitergeführt werden solle. Heute sei das bis zum Altenkamp schon möglich. Für die Fortsetzung bis zur Ocholter Straße müssten noch weitere Gespräche mit den Inhabern der Baumschule Bruns geführt werden.

Auf die Frage von AM Frau G. Bruns erwidert Herr Dipl.-Ing. Krönert, dass die jetzige Gas-hochdruckleitung östlich in die neue öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden könne und dann am Rand des künftigen Kindertagesstättengrundstücks entlang laufen könnte. Die EWE stehe diesem Vorhaben positiv gegenüber.

Auf den Hinweis von AM Deeken bezüglich der Einplanung weiterer Gruppen für die Kindertagesstätte verdeutlicht FBL Meyer, dass die geplanten vier Gruppen aus der Sicht der Verwaltung eine Obergrenze für eine Kindertagesstätte darstellen würde.

Stellv. AV Dr. Burmeister beendet die Diskussion mit dem Hinweis, dass eine wertvolle Planung für Bad Zwischenahn auf den Weg gebracht worden sei und dankt für die Wortbeiträge.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die vorgestellte überarbeitete städtebauliche Konzeptplanung wird gutgeheißen.
2. Den auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeptplanungen erarbeiteten Vorentwürfen der Bauleitplanungen (Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes) wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu hören.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

- 61, 66, 81, 40, 23/80 -

**6 Sondierung von Möglichkeiten zum Aufstellen von Tiny-Houses in der Gemeinde Bad Zwischenahn**  
**Vorlage: BV/2019/131**

Frau Tönsmeier gibt anhand einer Präsentation einen Überblick, was man unter sog. Tiny-Houses versteht, wie sie aufgebaut sein können, wie es sich in ihnen lebt, welcher städtebauliche Rahmen zu beachten und einzuhalten sei und welche möglichen Standorte eventuell in Bad Zwischenahn dafür geeignet wären. In der Regel seien Tiny-Houses 15 - 45 m<sup>2</sup> groß, die sowohl an einem festen Standort errichtet als auch mobil genutzt werden könnten. Das Eigentum werde auf das Nötigste beschränkt. Wegen der in Deutschland geltenden Straßenverkehrszulassungsverordnung seien mobile Tiny-Houses auf ca. 30 m<sup>2</sup> mit einer max. Höhe von 4,00 m, 2,55 m Breite und max. Länge von 12 m beschränkt. Da Tiny-Houses baurechtlich so zu behandeln seien wie konventionelle Gebäude, würden Baugenehmigungen erforderlich. Möglich wäre es auch, einen Platz vom Grundstückseigentümer zu pachten. Damit wäre man flexibler. Die Stadt Oldenburg habe aktuell ein kleineres Gebiet für Tiny-Houses auf dem Fliegerhorstgelände festgesetzt mit dem Hinweis, dass ohne erneute Änderung des Bebauungsplanes eine Reihenhausbauung möglich sei, wenn keine Nachfrage nach Tiny-Houses bestehe.

Als mögliche Standorte kämen in Bad Zwischenahn nachfolgende Bereiche in Frage, bei denen die Gemeinde Eigentümerin der Flächen sei und somit Details bei der Zurverfügungstellung solcher Flächen bestimmen könne:

- a) Petersfehn I am Sandweg  
Dieses Gebiet könnte möglicherweise Studenten ansprechen. Bis zur Universität wären es nur 6 km.
- b) BWK-Gelände als ggf. künftiges gemeindeeigenes Gelände  
Hier könnten ggf. auch temporär feststehende Tiny-Houses von Touristen angemietet werden. Vorteile dieses Geländes seien die Nähe zum Zwischenahner Meer und die schnelle Erreichbarkeit des Ortszentrums von Bad Zwischenahn.
- c) Bebauungsplangebiet Nr. 165 - Aschhausen Östlich Wiefelsteder Straße -  
Bei diesem sich noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan könnte man ggf. zeitlich kurzfristig reagieren, um die Zulässigkeit von Tiny-Houses festzulegen.

Stellv. AV Dr. Burmeister gibt er den Vorsitz dieses Tagesordnungspunktes an stellv. AM Finke ab und bedankt sich bei Frau Tönsmeier für den informativen Vortrag.

AM Deeken erkundigt sich, ob ggf. geeignete Grundstücke verkauft oder verpachtet würden.

Frau Tönsmeyer entgegnet, dass die Stadt Oldenburg die dafür im Bebauungsplan fest gesetzten Flächen verkaufen möchte. Man könne ein Gelände auch an einen Investor/Betreiber verpachten, der sich dann um alles Weitere kümmere.

Stellv. AV Dr. Burmeister verdeutlicht nochmals die Intention seines Antrages. Ein mögliches Angebot seitens der Gemeinde richte sich an eine Zielgruppe, die es heutzutage schwer habe, geeigneten Wohnraum zu finden. Es beträfe insbesondere junge Menschen im Gastronomie- und Baumschulbereich. Manch ein Arbeitgeber aus dieser Branche wäre froh, wenn deren Auszubildende mit Tiny-Houses günstige Unterkünfte fänden. Natürlich dürften keine wilden Trailer-Parks entstehen, aber er halte die Aufstellung von Tiny-Houses für eine Bereicherung für Bad Zwischenahn, in der junge Leute in einer Art „community“ leben könnten. Das Experiment sollte gewagt werden.

Auf die Frage von stellv. AM Ebert nach dem Preis für ein Tiny-House entgegnet stellv. AV Dr. Burmeister, dass die günstigsten für 20.000,00 € bis 30.000,00 € zu haben seien. Exklusivere und solidere kosteten um die 80.000,00 €.

FBL Meyer gibt zu bedenken, dass die Verwaltung sich mit dem Thema auseinandergesetzt habe und bezweifle, ob junge Leute/Auszubildende die richtige Zielgruppe für Tiny-Houses seien. Wahrscheinlich sei es einfacher, einen Investor zu gewinnen, der ein Gebäude errichte, in dem 20 bis 30 kleinere Wohnungen für Auszubildende untergebracht seien. Ggf. plane man mit Tiny-Houses am Markt vorbei. Es müsse bei Tiny-Houses Klarheit bestehen, was das Ziel sei bzw. was erreicht werden solle und wen man ansprechen wolle.

Für stellv. AV Dr. Burmeister stünde es außer Frage, mit Tiny-Houses am Markt vorbei zu planen. Die Not der Ausbildungsbranche sei groß. Als junger Mensch verfüge man mit einem Tiny-House über etwas „Eigenes“. Ein Wohnheim sei damit nicht vergleichbar.

BM Dr. Schilling berichtet von einem geplanten Vorhaben, wonach ein Tiny-House am Zwischenahner Meer zur Vermietung aufgestellt werden sollte. Das konnte die Verwaltung nicht ermöglichen. Das Konzept von Tiny-Houses sei seiner Meinung nach als eine gewisse alternative Wohnform zu sehen, die für Auszubildende für ihn nicht vorrangig als geeignet einzustufen sei. Es spreche andere Zielgruppen an. Die Verwaltung werde den Wunsch gerne prüfen. Tiny-Houses seien ökologisch betrachtet auch wohl eher als bedenklich einzustufen, da sie mit bis zu 50 cbm umbauten Raum die Energieeinsparbestimmungen nicht einhalten müssten.

Stellv. AV Dr. Burmeister freut sich, dass im Ausschuss eine grundsätzlich positive Haltung gegenüber Tiny-Houses bestehe. Er denke an Menschen, die etwas Besonderes wollten und die Gesellschaft werde insgesamt mobiler. Letztendlich entscheide die Nachfrage.

AM Frau G. Bruns regt an, eine grundsätzliche Nachfrage nach Tiny-Houses ggf. über das Internet zu erfragen, wobei Gemeinschaftsunterkünfte auch mit geschaffen werden müssten.

Für stellv. AV Dr. Burmeister sei die Frage der Trägerschaft auch noch nicht abschließend geklärt.

AM Frau G. Bruns befürwortet einen möglichen Standort von Tiny-Houses in Petersfehn. Ein Standort auf dem BWK-Gelände sei für sie dagegen nicht geeignet.



AL Gronde erläutert, dass es sich beim BWK-Gelände nur um einen kleinen Teilbereich handeln könne, der noch nicht näher spezifiziert sei. Bei allen vorgeschlagenen Standorten handele es sich um denkbare, aber aus Sicht der Verwaltung noch nicht abschließend durchgeprüfte Standorte.

Die Beratung zu diesem Tagesordnungspunkt wird beendet mit dem Ziel, dass die Verwaltung die Thematik nach erfolgter weiterer Auswertung in einer der nächsten Sitzungen wieder vorlegt.

Der für diesen Beratungspunkt an stellvertretenden AM Finke abgegebene stellvertretende Vorsitz wird wieder an den stellv. AV Dr. Burmeister abgegeben.

- 61, 66, 81 -

**7 Baulückenkataster sowie Prüfung von Möglichkeiten einer Hintergrundbebauung in den Ortsteilen von Bad Zwischenahn  
hier: Vorstellung der Prüfungsergebnisse für den Siedlungsbereich Querenstede  
Vorlage: BV/2019/074**

AL Gronde führt in die Thematik anhand der Beschlussvorlage ein. Der Tagesordnungspunkt sei in zwei Themenbereiche aufgeteilt. Zuerst solle das Baulückenkataster von Frau Tönsmeier ausführlich vorgestellt werden. In diesem gemeindeweiten Kataster seien potentielle Baulücken farblich dargestellt, wobei aber Eigentümerabfragen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht abgelesen werden könnten. Im zweiten Teil würden die speziellen Prüfungsergebnisse für den Siedlungsbereich Querenstede ausführlich dargelegt, die sich auch vor dem Hintergrund von konkreten Bodenuntersuchungen ergeben.

Frau Tönsmeier erläutert anhand einer Präsentation das Baulückenkataster beispielhaft an der Ortschaft Querenstede. Farblich dargestellt als Baulücken seien darin nur Wohnbaugrundstücke, und zwar als

„grün“ = zurzeit ohne Bebauung eigenständige Grundstücke und  
„gelb“ = teilweise bebaubar, z. B. rückwärtig als Hintergrundbebauung.

Nicht aufgeführt würden im Baulückenkataster Mischgebiets- oder Gewerbegrundstücke. Eine Weitergabe von persönlichen Kontaktdaten sei dabei nur auf ausdrücklichen Wunsch der jeweiligen Grundstückseigentümer möglich. Im Ergebnis seien gemeindeweit bisher mehr als 200 unbebaute Grundstücke und mehr als 150 bereits bebaute Grundstücke mit ggf. zusätzlichem Baurecht als Hintergrundbebauung auszumachen.

Stellv. AV Dr. Burmeister bedankt sich ausdrücklich für die von Frau Tönsmeier ausgearbeitete Präsentation und gibt den Tagesordnungspunkt zur Diskussion frei.

Auf die Frage von stellv. AM Finke, ob das ganze Gemeindegebiet bereits kartiert sei, antwortet Frau Tönsmeier, dass eine finale Überprüfung des gesamten Gemeindegebietes noch erfolge, aber grundsätzlich sei es soweit fertiggestellt.

AL Gronde verdeutlicht, dass es sich um einen ersten Auszug aus dem Baulückenkataster handele. Die Abstimmung darüber sei für den Verwaltungsausschuss am 01.10.2019 vorgesehen, so dass bis ca. Ende Oktober die Veröffentlichung, d.h. die Absicht, ein entsprechendes Kataster zu veröffentlichen, erfolgen könne und Ende des Jahres/Anfang 2020 könnte es ggf. schon veröffentlicht werden.

Eine wie bei Bauleitplänen übliche Bürgerbeteiligung finde nicht gesondert statt. Es handelt sich um die Darlegung einer Rechtslage.

Auf den Hinweis von AM Frau G. Bruns erklärt Frau Tönsmeier, dass man nicht pauschal von 200 Gebäuden ausgehen könne. Die errechnete Zahl sei nur eine grobe Richtschnur. In Bebauungsplangebieten könne man wohl grundsätzlich davon ausgehen, dass die Ver- und Entsorgung gesichert sei. Diese Prüfung der gesicherten Erschließung müsse aber in jedem Einzelfall separat betrachtet werden. Frau Tönsmeier verdeutlicht noch einmal, dass ein Baulückenkataster zwei Vorteile biete. Zum einen wisse der interessierte Bürger, wo noch Potential an freien Baugrundstücken sei und zum anderen wüssten potentielle Interessenten, wo ggf. noch Baumöglichkeiten zu verzeichnen seien.

BM Dr. Schilling ergänzt auf die Frage von AM Frau G. Bruns, dass das Baulückenkataster nur für Wohnbebauung erstellt werden solle. Für Gewerbegebiete bringe es keine neuen Erkenntnisse, da die freien Grundstücke bekannt seien.

Die grundsätzliche Erstellung eines Baulückenkatasters wird von allen Ausschussmitgliedern begrüßt. Der Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Verwaltung eine Bekanntmachung zu dem Baulückenkataster veröffentlichen wird.

Den zweiten Teil des Tagesordnungspunktes trägt AL Gronde anhand der Beschlussvorlage vor. Für den Ortsteil Querenstede gebe es zurzeit leider keine geordnete Oberflächenentwässerung. Es beträfe über 50 rückwärtige Grundstücke, bei denen das zutreffe. Eine erstmalige Herstellung einer Oberflächenentwässerung bedeute auch die Pflicht, dafür Erschließungsbeiträge zu erheben. Dieses wurde bereits vor 20 Jahren schon einmal geprüft und diskutiert. Es beträfe dann auch die Grundstückseigentümer, die ggf. nicht bauen wollten und sog. „Insellösungen“ seien bei einem Entwässerungskanal nicht umsetzbar. Im Ergebnis werde deshalb keine rückwärtige Bebauung vorgeschlagen. Anhand eines vorläufigen Erschließungskonzeptes wird verdeutlicht, dass neue Regenwasserkanäle mit bis zu DN 300 und DN 500 verlegt werden müssten. Das verursache Kosten in Höhe von 150.000,00 € bis 200.000,00 € ohne Regenrückhaltebecken und ohne Grunderwerb. Die Verwaltung schlage vor, zunächst die Ergebnisse des Baulückenkatasters für Querenstede abzuwarten.

Anregungen und Bedenken werden aus der Mitte des Ausschusses nicht vorgetragen. Das Prüfergebnis der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

- 61, 66, 81 -

## **8 Anfragen und Hinweise**

### **8.1 Sperrung des Bahnübergangs Mühlenstraße vom 16.09.2019 bis zum 20.09.2019**

AM Hullmann verweist auf die zurzeit eingerichtete Sperrung des Bahnübergangs Mühlenstraße, die dazu führe, dass der Verkehr über die Eyhauser Allee abfließe und es im Ort auf den Straßen Lange Straße/Mühlenstraße keine Rückstauungen mehr gebe. Dieser Hinweis solle an den AK Verkehrskonzept weitergeleitet werden.

- 61, 66 -

## **9 Einwohnerfragestunde**

### **9.1 Thematik Tiny-Houses und Geschosswohnungsbau**

Ein interessierter Bürger meint, dass Tiny-Houses sicher eine „schöne“ Art des Wohnens darstellen, aber wohl für Auszubildende und Studenten nicht zu bezahlen seien. Mit klassischem Wohnungsbau sei seiner Ansicht nach mehr bezahlbarer Wohnraum zu realisieren.

Dieser Ansicht widerspricht stellvertretender AV Dr. Burmeister und betont als Arbeitgeber, dass Tiny-Houses sehr wohl eine Möglichkeit seien, um günstigen Wohnraum zu schaffen.

- 61 -

### **9.2 Residenz zwischen den Auen**

Ein Einwohner und stellv. AM Ebert berichten von ihrer Meinung nach bestehenden organisatorischen Problemen in der Einrichtung.

- 50 -

### **9.3 Warenstände in der Ammerland-Passage**

Ein Einwohner weist auf die seiner Meinung nach viel zu hohe Anzahl an Warenständen in der Ammerland-Passage hin. Die Sicherheit sei nicht gewährleistet.

- 32, 61 -

### **9.4 Zeitlicher Ablauf der geplanten Baumaßnahmen auf dem ehemaligen Bruns-Gelände (Verladeplatz)**

Ein Einwohner erkundigt sich nach dem geplanten zeitlichen Ablauf für die Realisierung.

AL Gronde entgegnet, dass vorbehaltlich der durchzuführenden Bauleitplanungen wohl bis zur Sommerpause 2020 Planungsrecht bestehen könnte. Mit den ersten Erschließungsmaßnahmen könnte dann im Herbst begonnen werden.

Stellv. AV Dr. Burmeister ergänzt, dass er sicherlich auch vorher in der Bauverwaltung vorsehen könne.

- 61, 66 -

## **Nicht öffentlicher Teil**

Stellvertretender AV Dr. Burmeister schließt die Sitzung.

Dr. Burmeister  
Stellv. Ausschussvorsitzender

Meyer  
Fachbereichsleiter

Meier  
Protokollführerin

Veröffentlicht: Hauptamt