

# PROTOKOLL BÜRGERINFORMATION

Körperschaft:	<b>Gemeinde Bad Zwischenahn</b>		
Gremium	<b>Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt</b>		
Sitzung am:	<b>Montag, 15.06.2020</b>		
Sitzungsort:	<b>Wandelhalle, Auf dem Hohen Ufer 24</b>		
Sitzungsbeginn:	<b>17:00 Uhr</b>	Sitzungsende:	<b>20:10 Uhr</b>

## TEILNEHMERVERZEICHNIS

### **Sitzungsteilnehmer:**

#### **Ausschussvorsitzender**

Herr Klaus Warnken CDU

#### **Ausschussmitglieder**

Herr Frank Arntjen SPD

Frau Gunda Bruns ÖDP

Frau Maria Bruns CDU

Herr Dr. Ulf Burmeister CDU

Herr Michael Cordes FDP bis einschließlich TOP 14

Herr Wolfgang Mrotzek Die Zwischenahner als Vertreter für AM Jonny Deeken

Herr Jochen Osmers CDU

Frau Karin Rohé GRÜNE

Frau Kirsten Schwengels CDU als Vertreterin für AM Dr. Burmeister zu TOP 15-17

Herr Dr. Peter Wengelowski SPD

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

Frau Manuela Imkeit SPD als Vertreterin für AM Annegret Bohlen

#### **weitere hinzugezogene Personen**

Herr Dipl.-Ing. Janssen und Dipl.-Ing. Frau Schraad zu TOP 5 und 6

vom Planungsbüro NWP

Herr Dipl.-Ing. Stefan Klockgether vom Büro Heinzelmann zu TOP 7

Dipl.-Ing. Frau Witt vom Planungsbüro Diekmann, zu TOP 7

Mosebach und Partner

#### **Bürgermeister**

Herr Bürgermeister Dr. Arno Schilling ab 17:15 Uhr

#### **Fachbereichsleiter**

Herr Carsten Meyer

#### **Verwaltung**

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  | 3  |
| 2.   | Genehmigung des Protokolls vom 11.02.2020 (Nr. 156 )   | 3  |
| 3.   | Bericht der Verwaltung   | 3  |
| 4.   | Einwohnerfragestunde   | 4  |
| 4.1. | Bebauungsplan Nr. 165 -Östlich Wiefelsteder Straße- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und 76. Flächennutzungsplanänderung  | 4  |
| 5.   | Bebauungsplan Nr. 167 - Südlich Eyhauser Allee - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und dazugehörige 78. Flächennutzungsplanänderung<br>hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegungen sowie Feststellungs- und Satzungsbeschluss<br>Vorlage: BV/2020/075  | 5  |
| 6.   | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2, 1. Ergänzung "RHG - Ocholter Straße" und dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 80<br>hier: Behandlung des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschlussfassung über die öffentlichen Auslegungen<br>Vorlage: BV/2020/036 | 7  |
| 7.   | Bebauungsplan Nr. 165 - Östlich Wiefelsteder Straße - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und 76. Flächennutzungsplanänderung<br>hier: Vorstellung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beschlussfassung über die öffentlichen Auslegungen<br>Vorlage: BV/2020/067   | 8  |
| 8.   | 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 74 I - Edewechter Straße/Melmweg - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)<br>hier: Behandlung der Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss<br>Vorlage: BV/2020/037   | 11 |
| 9.   | Neufassung Bebauungsplan Nr. 33 - Petersfehn Süd - und dazugehörige 81. Berichtigung des Flächennutzungsplanes<br>hier: Vorstellung der Vorentwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die Durchführung des Vorverfahrens<br>Vorlage: BV/2020/038  | 11 |
| 10.  | Neufassung Bebauungsplan Nr. 34 - Petersfehn Ost - und dazugehörige 82. Berichtigung des Flächennutzungsplanes<br>hier: Vorstellung der Vorentwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die Durchführung des Vorverfahrens<br>Vorlage: BV/2020/039  | 12 |
| 11.  | 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 4P - Petersfehn - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung<br>hier: Behandlung des Ergebnisses der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Satzungsbeschluss<br>Vorlage: BV/2020/066  | 13 |

12.	2. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 I - An den Wiesen - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und 83. Berichtigung des Flächennutzungsplanes hier: Vorstellung der Entwurfsplanung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung Vorlage: BV/2020/068	13
13.	Anfragen und Hinweise	14
13.1.	Bäume beim Parkplatz "ehemals Weiße Taube", Neubewaldung und Klimaschutzbeauftragte(r)	14
13.2.	Möglicher Standort von Tiny-Häusern	14
14.	Einwohnerfragestunde	14
14.1.	Geplantes Neubaugebiet in Aschhausen	14

## **Nicht öffentlicher Teil**

## **Öffentlicher Teil**

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

AV Klaus 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 11.02.2020 (Nr. 156 )**

#### **Beschluss:**

Das Protokoll vom 11.02.2020 (Nr. 156) wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:        einstimmig**

- 10 -

### **3 Bericht der Verwaltung**

keine Berichtspunkte

## **4 Einwohnerfragestunde**

### **4.1 Bebauungsplan Nr. 165 -Östlich Wiefelsteder Straße- mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und 76. Flächennutzungsplanänderung**

Der Vorsitzende des Ortsvereins Aschhausen bittet um Überprüfung, ob ggf. eine Mitverlegung von Glasfaserkabeln auch im „Altgebiet“ möglich sei. Darüber hinaus bemängelt er, dass es in der Planzeichnung keinen besonders deklarierten Bereich gebe, in dem nur Einfamilienwohnhäuser zulässig seien. Es gebe Planzeichen für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser, aber nicht „nur“ für Einfamilienwohnhäuser. Und letztlich bemängelt er eine fehlende Grünzone an der nördlichen Seite zum bestehenden Siedlungsbereich.

FBL Meyer erklärt, dass in diesem Neubaugebiet, wie allgemein üblich, Leerrohre verlegt würden. Nur welcher Dienstleister letztendlich für die Gemeinde tätig werde, sei noch nicht geklärt. Eventuell kämen hier die EWE gemeinsam mit der Telekom in Frage. Der Wunsch zur Berücksichtigung des Altgebietes werde dabei mit geprüft.

Zur zweiten Frage wird von FBL Meyer dargelegt, dass sich die konkrete Bebauung letztendlich erst im Vergabeverfahren ergebe. In der ganz überwiegenden Anzahl würden aber erfahrungsgemäß Einfamilienwohnhäuser errichtet.

Zur Beantwortung der dritten Frage verweist FBL Meyer auf den unter TOP 7 noch folgenden Vortrag des Planungsbüros.

Ein anderer Einwohner unterstreicht die Befürchtungen seines Vorredners bezüglich einer zu starken Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern und verweist auf die Sitzung des Straßen- und Verkehrsausschusses am 08.06.2020, in der im Rahmen der Vorstellung der Erschließungsplanung in der Tat dieses Bild skizziert worden sei. Er halte die Realisierung des Baugebietes in drei Bauabschnitte bis 2029 im Übrigen für viel zu lange hinausgezögert. Er frage sich, wie Rat und Verwaltung jungen Leuten vermitteln wollten, dass sie im ungünstigsten Fall dann bis zu ca. 6 Jahre auf eine Baumöglichkeit warten müssten. Seiner Ansicht nach funktioniere ohne junge Leute in Bad Zwischenahn auch kein „Rentnerparadies“. Sein Vorschlag an die Verwaltung wäre, das Regenrückhaltebecken etwas kleiner zu dimensionieren, um dafür - gerade in für Gemeinden finanzschwierigen Corona-Zeiten - weitere Baumöglichkeiten zu generieren.

FBL Meyer verweist auf die sehr wohl von Anfang an anvisierte Durchmischung des Baugebietes mit Doppelhäusern, Mehrfamilienwohnhäusern, Reihen- bzw. Kettenhäusern und Einfamilienwohnhäusern. Im Vordergrund habe die Schaffung von mehr ausreichend bezahlbarem Wohnraum gestanden. Dieser in einer Kommune gerechtfertigten Forderung müssten Rat und Verwaltung nachkommen. Bezüglich der vorgesehenen drei Bauabschnitte müsse bedacht werden, dass schließlich auch die Infrastruktur nach und nach dem Bedarf folgen müsse und nicht über Gebühr strapaziert werden dürfe. Im Übrigen stünden gerade Familien bei der Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen im Vordergrund.

Ein Anwohner des angrenzenden Baugebiets bittet um eingehende Untersuchung, ob wirklich alle Eichen beseitigt werden müssten. Er habe Experten befragt. Sicherlich spielten der Boden, die Verdichtung und die Tiefe eine entscheidende Rolle. Seiner Meinung nach wäre es einen Versuch wert, doch noch einen Teil der Eichen zu retten. Man könne doch die sicherlich notwendige Verdichtung/Erhöhung von Boden um einige Bäume etwas weiter weg ausführen und sie nicht zuschütten, um sie damit zu retten. Man habe doch diese Zeit und nach 10 Jahren könne man doch immer noch entscheiden, sie zu fällen. Auch sollte die Führung der bekannten geplanten Fuß- und Radwege seiner Ansicht nach etwas verändert werden. Mehr Bepflanzungen an diesen Wegen seien wünschenswert, um dem Naturschutz mehr Gewicht zu geben.

FBL Meyer verweist bezüglich einer Beantwortung auf den noch folgenden Vortrag des Planungsbüros, in dem auch diese Sachlage noch näher erläutert werde.

Eine Einwohnerin erkundigt sich nach der Bepflanzung des Grünstreifens zum bestehenden Altbebauungsplangebiet, nach der Größe dieses Grünstreifens (8m oder 10m) und wer für die Unterhaltung zuständig sei.

FBL Meyer entgegnet, dass der Streifen 5 m breit sei und dessen Unterhaltung bei den zukünftigen Bauherren liege. Hinzu komme ein 3 m breiter nicht überbaubarer Bereich, so dass die Wohngebäude einen Mindestabstand von 8 m von den Grundstücksgrenzen einzuhalten hätten.

- 61, 66 -

**5 Bebauungsplan Nr. 167 - Südlich Eyhauser Allee - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und dazugehörige 78. Flächennutzungsplanänderung hier: Behandlung des Ergebnisses der öffentlichen Auslegungen sowie Feststellungs- und Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: BV/2020/075**

Der Sachverhalt wird von AL Gronde anhand der Beschlussvorlage kurz erläutert. Parallel zu den Bauleitplanverfahren würden zurzeit Erschließungsfragen insbesondere wegen der verkehrlichen Anbindung des Baugebietes an die Eyhauser Allee (L 815) und der schadlosen Oberflächenentwässerung durch Unterdükerung der Eisenbahnstrecke OL-Leer in das bestehende Regenrückhaltebecken an der Westersteder Straße geklärt. Auch der Abschluss von Erschließungsverträgen mit den Investoren (GVO Versicherung, Oldenburg, und die Firma 4-C-SONS GmbH & Co. KG) stünde demnächst an und sei für die Sitzung des Verwaltungsausschusses am 30.06.2020 terminiert, damit die Bauarbeiten möglichst kurzfristig nach der Sommerpause starten könnten. Die Verwaltung sei froh, im Einvernehmen mit allen Beteiligten dieses Auslegungsergebnis so vorlegen zu können. Für die Gemeinde als Wirtschafts- und Wohnstandort sei diese Planung von besonderer Bedeutung.

Herr Dipl.-Ing. Janssen geht anschließend ausführlich auf die zu beschließenden Abwägungsvorschläge anhand der als **Anlage 1** beigefügten Präsentation ein und verdeutlicht, dass im vereinfachten Verfahren noch 3 Themenbereiche (Herausnahme eines festgesetzten Baumes, Festsetzung eines Pumpwerkes sowie Festsetzung eines Geh-, -Fahr- und Leitungsrechtes für die schadlose Oberflächenentwässerung) beordnet werden müssten. Die notwendigen Beteiligungen hierzu wurden durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken seien nicht vorgetragen worden.

Anschließend wird seitens des AV Warnken die Aussprache eröffnet.

AM Gunda Bruns bittet bei der Pflasterung auf eine Anlegung von wasserdurchlässigen Steinen zu achten. Bezüglich des eingereichten Änderungsantrages der Architektengemeinschaft vom 05.06.2020 für die Firma 4-C-SONS GmbH & Co. KG auf Herausnahme einer bislang im Entwurf festgesetzten Eiche im vereinfachten Verfahren bittet sie um Aufklärung, ob es sich bei der beantragten Ersatzpflanzung von drei Bäumen nun um Bäume mit einem Stammdurchmesser von mind. 40 cm oder um den Umfang von mind. 40 cm handele. Ihrer Ansicht nach wären im Übrigen drei Bäume als Ersatzpflanzung nicht ausreichend. Darüber hinaus fehlten in der Planung ausreichend Fahrradabstellplätze.

Herr Dipl.-Ing. Janssen verweist auf die vorzulegenden Nachweise, auch bezüglich des ruhenden Verkehrs, im Rahmen der Bauantragsverfahren. Hinsichtlich der Ersatzpflanzungen handele es sich um den Mindestumfang.

Diesbezüglich verweist FBL Meyer auf die in der Konzeptplanung vorgesehenen 20 Fahrradabstellplätze im Bereich des geplanten Ärztehauses. Auch enthalte gerade dieser Bebauungsplan zahlreiche „Grünfestzungen“. Neben den Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen und den als zu erhalten festgesetzten Schutzgebieten, Schutzobjekten und geschützten Landschaftsbestandteilen sowie festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen seien pro 8 Stellplätze ein zusätzlicher Baum und darüber hinaus je 200 m<sup>2</sup> bzw. 600 m<sup>2</sup> angefangener überbauter Grundstücksfläche in den Mischgebieten MI 1 bzw. 2 ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Nach Ansicht von AM Frau Rohé seien neben dem Ärztehaus, dem Versicherungsgebäude und den geplanten Mehrfamilienhäusern zu wenig Grün- und Freiflächen geplant.

FBL Meyer gibt zu bedenken, dass hier Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 vorgesehen seien. Es handele sich um Mehrfamilienwohnhäuser, bei denen auf den Baugrundstücken eigene Spielplätze mit anzulegen seien. Auch solle das bestehende Altgebäude im nordöstlichen Plangebiet mit seinen Grünflächen erhalten werden. Bei dem geplanten Versicherungsgebäude der GVO Versicherung handele es sich um ein reines Funktionsgebäude.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 167 - Südlich Eyhauser Allee - mit den jeweiligen Begründungen und Umweltberichten vorgetragenen Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Es wird nachträglich der Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens mit den sich aus der Vorlage ergebenden Inhalten zugestimmt.
3. Es wird der Feststellungsbeschluss zu der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 167 - Südlich der Eyhauser Allee - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird als Satzung mit Begründung und Umweltbericht beschlossen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

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

Es handelt sich bei den beantragten Ersatzpflanzungen von drei Bäumen im Anschreiben des Architekturbüros vom 05.06.2020 um einen Schreibfehler. Gemeint ist nicht ein Stammdurchmesser von mind. 40 cm, sondern ein Stammumfang von mind. 40 cm.

**6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2, 1. Ergänzung "RHG - Ocholter Straße" und dazugehörige Flächennutzungsplanänderung Nr. 80**  
**hier: Behandlung des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschlussfassung über die öffentlichen Auslegungen**  
**Vorlage: BV/2020/036**

AL Gronde führt in die Thematik ein und verdeutlicht, dass es sich um eine für den Wirtschaftsstandort von Bad Zwischenahn bedeutende Planung handele.

Die geplanten Erweiterungsabsichten sowie die zu beschließenden Abwägungsvorschläge werden von Frau Dipl.-Ing. Schraad anhand einer Präsentation, die als **Anlage 2** beigelegt ist, eingehend dargestellt und erläutert. Nach erneuter Beteiligung der IHK wird insbesondere die nunmehr nachgewiesene Einstufung der geplanten Erweiterung als Großhandel hervorgehoben.

AM Arntjen verweist im Namen der SPD-Fraktion auf die folgerichtige Entscheidung einer gewünschten Erweiterung. Die vorliegende Planung betrachte er als vernünftigen Kompromiss. Sicherlich seien die geplanten Bauten architektonisch nicht herausragend. Daher halte er eine Eingrünung mit ausreichend Bepflanzungen für wichtig.

Im Namen der CDU-Fraktion äußert sich AM Maria Bruns ebenfalls positiv zu den Planungen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen zu den Bauleitplanungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Dem Entwurf der 80. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2, 1. Ergänzung „RHG - Ocholter Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, der Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die öffentlichen Auslegungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2, 1. Ergänzung „RHG - Ocholter Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, der Begründung und dem Umweltbericht sowie der dazugehörigen 80. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht werden beschlossen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

7 **Bebauungsplan Nr. 165 - Östlich Wiefelsteder Straße - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und 76. Flächennutzungsplanänderung**  
**hier: Vorstellung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beschlussfassung über die öffentlichen Auslegungen**  
**Vorlage: BV/2020/067**

AL Gronde trägt den Sachverhalt vor und geht auf das inzwischen durchgeführte Vorverfahren, auf die Einwohnerinformationsversammlung am 22.01.2020 und die im Straßen- und Verkehrsausschuss am 08.06.2020 bereits vorgestellte und beschlossene Erschließungsplanung ein. Nunmehr gehe es um die Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung der Bauleitplanungen.

Frau Dipl.-Ing. Witt geht anhand einer erstellten Präsentation, die als **Anlage 3**, beigefügt ist, ausführlich auf sämtliche Abwägungsvorschläge ein. Insbesondere verdeutlicht sie, dass ein Städtebauliches Konzept lediglich einen Bebauungsvorschlag darstelle. Die Gebäude müssten nicht zwangsläufig so erstellt werden. Sowohl mit den aufgenommenen Festsetzungen zum Thema Bepflanzung im Bebauungsplan als auch mit der erarbeiteten Erschließungsplanung sei eine sehr hohe Dichte an Bäumen vorgesehen. Auch die Wallhecke werde erhalten und fortgeführt, um den historischen Charakter der Heinrichstraße zu erhalten. Die im Straßen- und Verkehrsausschuss angeregte Veränderung entlang der Wiefelsteder Straße mit einem Mehr an Straßenbegleitgrün werde in die Entwurfsplanung noch mit einbezogen. Ein im Vorentwurf im Bereich des Regenrückhaltebeckens noch festgesetzter Fuß- und Radweg werde nicht mehr detailliert festgesetzt, sondern nur noch in der Begründung als anzulegender Fuß- und Radweg aufgenommen. Man wolle damit freier in der eigentlichen Verortung agieren können.

AL Gronde ergänzt den Vortrag noch dahingehend, dass entlang der Wiefelsteder Straße zusätzlich noch ein Fuß- und Radweg geplant sei. Zum bereits bestehenden östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet werde ein künftig funktionsloser Graben bestehen bleiben und der dort befindliche Baumbestand würde auch entsprechend festgesetzt. Zum nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet werde insgesamt ein 8 m breiter nicht überbaubarer Bereich festgesetzt. Somit werde nach Auffassung der Verwaltung ein ausreichender Abstand mit den Wohnhäusern zu den bestehenden Grundstücksrändern eingehalten. Weiterhin sei es eben nicht der Vorschlag der Verwaltung, die Bäume in der Senke stehen zu lassen. Diese würden notwendige Geländeanhöhungen nicht überleben können.

AM Maria Bruns verdeutlicht, dass dieses in drei Bauabschnitten geplante Baugebiet in Aschhausen, ganz im Sinne der CDU-Fraktion entstehen solle. Es sei auch politisch richtig, kleinere Wohneinheiten anzubieten, wenn auch der Wunsch nach Einfamilienwohnhäusern verständlicherweise größer sei. Bezüglich der nicht zu erhaltenden Bäume in der Senke sei eine Beseitigung sicherlich bedauerlich, aber technisch und finanziell dann eben nicht zu verantworten. Letztendlich werde die endgültige Erschließungsplanung aber erst in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 30.06.2020 beschlossen werden. In Ermangelung eines Protokolls der Sitzung des Straßen- und Verkehrsausschusses vom 08.06.2020 stellt sie im Namen der CDU-Fraktion den Antrag, u.a. einen Poller zum bestehenden Baugebiet Rostocker Straße/Schweriner Ring aufzustellen, der ggf. nach ca. 8-10 Jahren entfernt werden könne. Der Antrag vom 15.06.2020 ist als **Anlage 4** beigefügt. Auch bitte sie nochmals um Berücksichtigung einer Linksabbiegespur in der Wiefelsteder Straße. Zumindest sollte eine entsprechende Fläche vorgehalten werden, um diese ggf. später anlegen zu können.

Auf eine Frage von AM Maria Bruns erläutert die Verwaltung, dass in einer 30 km/h-Zone lediglich ein abgesetzter Fußweg vorgesehen sei. Radfahrer müssten auf der Straße fahren.

AM Arntjen verwehrt sich gegen den Eindruck, dass mit diesen Bauleitplanungen in Aschhausen über die Köpfe der Bürgerinnen und Bürger hinweg entschieden werde. Dem sei nicht so. Im Übrigen sei die Erschließungsplanung schon im Straßen- und Verkehrsausschuss behandelt worden. In Richtung zur Wiefelsteder Straße werde sich der Verkehr in jedem Fall konzentrieren. Er könne das „Austesten“ eines Pollers auch nachvollziehen, aber Fakt sei nun einmal, dass es beim Herausfahren aus diesem Baugebiet zwei Möglichkeiten gebe, um nach Oldenburg zu gelangen. Die Möglichkeit über die Heinrichstraße nach Oldenburg zu gelangen, sei definitiv kürzer. Daran werde ein Poller nichts ändern. In ca. 10 Jahren könne das Problem noch einmal überprüft werden. Die Anlegung eines Fußweges in der 30 km-Zone sei richtig und die Erschließung in drei Abschnitten vorzunehmen sei ebenso sinnvoll. Die Gemeinde müsse bedächtig wachsen und die Haushaltsplanberatungen täten ihr Übriges und voraussichtlich dürfte es in 2020 wegen der Corona-Epidemie finanziell schwieriger werden. Es dürfe nicht alles gleichzeitig vergeben werden und Familien mit Kindern seien für die SPD-Fraktion äußerst wichtig. Sicher sei die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienwohnhäuser sehr stark. Aber in der heutigen Zeit halte die SPD die bereitgestellte Anzahl verdichteter Baumöglichkeiten für angemessen. Bezüglich der Bäume in der Senke gebe es leider keine andere Entscheidung als deren Beseitigung. So hätte es auch der Erschließungsplaner in der Sitzung des Straßen- und Verkehrsausschusses am 08.06.2020 ausführlich begründet. Seine Vorgaben seien nun einmal maßgebend für Entscheidungen. Sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücken könnten Bäume ausreichend als Ersatz gepflanzt werden. Die Thematik von Grün sei mit der Festsetzung von Bäumen und des Regenrückhaltebeckens hinreichend berücksichtigt. Es sei eine gute Kompromisslösung gefunden worden. Ein Augenmerk sollte nach Ansicht von AM Arntjen bei der Erschließungsplanung aber nochmals auf die Energieeffizienz gerichtet werden. Bereits im Vorverfahren hatte die SPD-Fraktion einen Fragenkatalog eingereicht. Geprüft werden sollten noch die Themen bezahlbarer Wohnraum und Unterbringung von Tagesmüttern.

FBL Meyer gibt zu bedenken, dass ein entsprechender Bewerber gefunden werden müsste, um für die Unterbringung von Tagesmüttern einen Bauplatz reservieren zu können. Die Gemeinde habe es aber über die Vergabe der Baugrundstücke in der Hand.

Stellv. und Ber. AM Frau Imkeit, zugleich AV des Straßen- und Verkehrsausschusses, verweist auf den vorgesehenen Verbleib des Pollers während der gesamten Bauzeit.

AM Cordes bemängelt das Problem einer hinreichenden Bürgerbeteiligung. Für ihn stelle es sich dar als wenn die „Sahne sauer“ geworden sei, da seines Erachtens zahlreiche Bürgerwünsche nicht umgesetzt würden. Es werde am Bedarf vorbei geplant. Der Anteil an Einfamilienwohnhäusern sei mit 80 % zu hoch. Es müssten wohl mehr Doppelhäuser eingepplant werden und eine Bauzeit von 10 Jahren sei definitiv zu lange. Im Ganzen stelle sich diese Bauleitplanung als nicht zufriedenstellend dar.

AL Gronde begründet bezüglich des Erfordernisses von verdichteter Bauweise, dass mit der Einplanung von 3 Mehrfamilienwohnhäusern (= 14 Wohneinheiten), 17 Kettenhäusern und 8 Doppelhäusern (= 16 Wohnungen) sowie 36 Einfamilienwohnhäusern diesem Ziel und damit kostengünstiges Wohnen deutlich Rechnung getragen werde.

Seitens der Fraktion „Grüne“ befürwortet AM Rohé diese positive verdichtete Bauweise sowie den Bauablauf in drei Abschnitten.

Für AM Gunda Bruns stellt sich die Erarbeitung des Umweltberichtes in puncto Boden als noch spannend dar, da eine Menge Boden aufgefahren werden müsste. Das führe zu großen Erdbewegungen und zu starkem Lkw-Verkehr. Auch sie befürwortet deshalb die insgesamt längere Bauzeit. Einen Baubeginn vom Altgebiet Rostocker Straße/Schweriner Ring startend unterstützt sie ebenso. Bezüglich der zu beseitigenden Bäume schlägt sie vor, es doch unter Umständen zu wagen, diese zunächst unangetastet zu lassen. Man hätte zugunsten der Bäume von vornherein auch ganz anders planen können. Auch der Beregnungsteich der Baumschule hätte ihrer Ansicht nach bestehen bleiben können.

Sie befürchte aber, dass ihre Planungsüberlegungen nicht mehr zu berücksichtigen seien. Sie wünsche sich aber dennoch, dass ggf. Baugrundstücke zugunsten der Erhaltung von Bäumen aus der Planung herausgenommen werden könnten.

FBL Meyer verdeutlicht, dass letztendlich bei der Bauleitplanung nicht immer alle wünschenswerten Ziele gleichzeitig erreicht werden könnten. In der heutigen Zeit seien Verdichtung und bezahlbarer Wohnraum wichtige zu berücksichtigende Belange. Sogenannte Kettenhäuser und deren Grundstücke seien eben kleiner konzipiert und dadurch ggf. eher zu bezahlen. Das Fällen von Bäumen sei bedauerlich, die Höhenlagen würden aber keine andere Entscheidung zulassen. Bei einem Erhalt der vorhandenen Bäume würden großflächig Wohnbauflächen wegfallen. Auch komme es zu einer kompletten Verschattung dieses Bereiches. Die Laubanhäufung und die Beseitigung seien auch nicht zu verkennende Konflikte. Eine insgesamt vorzunehmende Neubepflanzung sei der bessere Weg.

Für AM Dr. Burmeister stellt es sich nach dieser Diskussion nunmehr so dar, dass bei dieser Bauleitplanung in Aschhausen nach seiner Auffassung Bürgerfragen nicht ausreichend berücksichtigt worden seien. Diese Ansicht vertrete er als seine eigene Meinung und sei nicht die der CDU- Fraktion.

AM Dr. Wengelowski meint, dass das Thema Bäume ausführlich diskutiert worden sei. Die Öffentlichkeit wurde sehr umfangreich beteiligt und natürlich blieben verschiedene Meinungen. Planung sei das Ergebnis von der Abwägung unterschiedlicher Positionen, um dann im Wege eines Kompromisses zu vertretbaren Entscheidungen zu kommen. Die Verwaltung aber auch die Parteien hätten vor Ort Informationsveranstaltungen durchgeführt und viele Gespräche geführt. Jetzt sei die Angelegenheit reif für Entscheidungen.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 165 - Östlich Wiefelsteder Straße - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung sowie der dazugehörigen 76. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragenen Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Dem Entwurf der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 165 - Östlich Wiefelsteder Straße - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, der Begründung und dem Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanes Nr. 165 - Östlich Wiefelsteder Straße - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, der Begründung und dem Umweltbericht sowie der dazugehörigen 76. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht werden beschlossen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	2
Stimmenthaltungen:	-

**Anmerkungen der Protokollführerin:**

In der Sitzung wurde vom Vorsitzenden des Ortsbürgervereins Aschhausen eine Unterschriftenliste zu den Bauleitplanungen übergeben. Diese ist zur vollständigen Information als **Anlage 5** beigefügt. Inhaltlich werden darin die vom Ortsbürgerverein Aschhausen vorgetragene Anregungen und Bedenken geteilt.

- 61, 66 -

**8** **3. Änderung Bebauungsplan Nr. 74 I - Edewechter Straße/Melmweg - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) hier: Behandlung der Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: BV/2020/037**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und die dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge werden anhand einer von Frau Tönsmeier erstellten Präsentation, die als **Anlage 6** beigefügt ist, erklärt.

Eine Aussprache erfolgt nicht.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 I - Edewechter Straße/Melmweg - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung vorgetragene Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 I - Edewechter Straße/Melmweg - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird als Satzung mit Begründung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	1
Stimmenthaltungen:	3

- 61-

**9** **Neufassung Bebauungsplan Nr. 33 - Petersfehn Süd - und dazugehörige 81. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**  
**hier: Vorstellung der Vorentwurfplanung sowie Beschlussfassung über die Durchführung des Vorverfahrens**  
**Vorlage: BV/2020/038**

Die beabsichtigte Neufassung der Bauleitplanung wird von Frau Tönsmeier mittels einer Präsentation, die als **Anlage 7** beigefügt ist, eingehend begründet. Es sei zwar das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) gewählt worden, aber wegen der Größe des Plangebietes solle zusätzlich ein Vorverfahren durchgeführt werden.

AM Maria Bruns befürwortet die Neufassung mit einer einhergehenden maßvollen Innenverdichtung und erkundigt sich nach einer Einflussnahme bei der späteren Gestaltung der Gebäude. Sie wünsche sich oftmals eine optisch gelungene Anpassung an bereits bestehende Gebäude oder an die Umgebung, um sog. „Ausreißer“ auszuschließen. Frau Tönsmeier erläutert, dass gestalterische Elemente nur über örtliche Bauvorschriften geregelt werden können. Hier könnten diese aber aufgrund der gegebenen Gebietsstruktur nicht begründet werden, da auch der „alte“ Bebauungsplan keine Vorgaben enthalte.

Auf Nachfrage von AM Gunda Bruns erläutert FBL Meyer die bauliche Situation entlang der Straße Wildenlohlinie. Im ursprünglichen Bebauungsplan war entsprechend der damaligen Nutzungen eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt worden. Diese Festsetzung wurde aber im Laufe der Jahre infolge anderer Nutzungen obsolet. Der Bereich entwickelte sich nach und nach zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch und sollte nach Übereinkunft mit dem Landkreis Ammerland als Baugenehmigungsbehörde aus dem damaligen Bebauungsplan herausgenommen werden (Funktionslosigkeit). Mit dieser Neufassung erfolgt nunmehr eine notwendige Anpassung.

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Vorentwurf der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 33 - Petersfehn Süd - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung sowie der dazugehörigen 81. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu hören.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

- 61 -

**10 Neufassung Bebauungsplan Nr. 34 - Petersfehn Ost - und dazugehörige 82. Berichtigung des Flächennutzungsplanes  
hier: Vorstellung der Vorentwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die Durchführung des Vorverfahrens  
Vorlage: BV/2020/039**

Die Neufassung des bestehenden Bebauungsplangebietes wird von Frau Tönsmeier anhand einer erstellten Präsentation, die als **Anlage 8** abgerufen werden kann, erläutert. Diese Planung ähnele der bereits unter TOP 9 beschriebenen weitestgehend. Ein Aufstellungsbeschluss zur Überarbeitung rühre bereits aus 1998. Ziel sei auch hier, die Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse auf Z = I sowie am Ortsausgang von Petersfehn I, das festgesetzte Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Vorentwurf der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 34 - Petersfehn Ost - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung sowie die Durchführung der dazugehörigen 82. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, hierzu die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu hören.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

- 61 -

11 **2. Änderung Bebauungsplan Nr. 4P - Petersfehn - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**  
**hier: Behandlung des Ergebnisses der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: BV/2020/066**

Die der Beschlussvorlage beigefügten Abwägungsvorschläge werden von Frau Tönsmeier anhand einer Präsentation (**Anlage 9**) erklärt.

Eine Aussprache erfolgt nicht.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 P - Petersfehn - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 P - Petersfehn - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird als Satzung mit Begründung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

- 61 -

12 **2. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 I - An den Wiesen - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und 83. Berichtigung des Flächennutzungsplanes**  
**hier: Vorstellung der Entwurfsplanung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung**  
**Vorlage: BV/2020/068**

AM Mrotzek nimmt an der Beratung und Beschlussfassung dieses Tagesordnungspunktes nicht teil (Mitwirkungsverbot nach § 41 NKomVG).

Frau Tönsmeier trägt den Sachverhalt mittels einer erstellten Präsentation (**Anlage 10**) ausführlich dar.

Wortbeiträge erfolgen nicht.

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 I - An den Wiesen - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch einschließlich der 83. Berichtigung des Flächennutzungsplanes) mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung wird zugestimmt.
2. Es wird die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 I - An den Wiesen - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und dazugehöriger Begründung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

- 61 -

### **13 Anfragen und Hinweise**

#### **13.1 Bäume beim Parkplatz "ehemals Weiße Taube", Neubewaldung und Klimaschutzbeauftragte(r)**

Auf die Frage von AM Cordes, welche Bäume beim neu angelegten Parkplatz „ehemals Weiße Taube“, Unter den Eichen, gepflanzt wurden, antwortet FBL Meyer, dass folgerichtig Eichen gepflanzt wurden.

Auf eine weitere Frage nach der Anlegung zusätzlicher Waldflächen im Gemeindegebiet, entgegnet FBL Meyer, dass dazu zu gegebener Zeit eine Kenntnisnahme im Verwaltungsausschuss erfolgen werde.

Bezüglich der geplanten Einstellung einer/eines Klimaschutzbeauftragten äußert sich FBL Meyer dahingehend, dass der Förderantrag nach der Kommunalrichtlinie eingereicht worden sei.

- 61 -

#### **13.2 Möglicher Standort von Tiny-Häusern**

AM Rohé erkundigt sich nach einem möglichen Standort für „Tiny-Häuser“ im Gemeindegebiet. FBL Meyer verweist auf die Beratungen im Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt am 17.09.2019 (Protokoll Nr. 136, TOP 6) und erklärt, dass sich als möglicher Standort Petersfehn herauskristallisiert habe. Die Verwaltung werde die Angelegenheit zu gegebener Zeit vorlegen.

- 61 -

### **14 Einwohnerfragestunde**

#### **14.1 Geplantes Neubaugebiet in Aschhausen**

Der Vorsitzende des Ortsbürgervereins Aschhausen kommt noch einmal auf die zu fällenden Bäume zu sprechen. Seiner Meinung nach wäre es von Anfang an möglich gewesen, eine Gesamtplanung unter Einbeziehung des Erhalts dieser Bäume und des Baumschultheichs vorzunehmen. Wenn dafür nunmehr 42 Ersatzbäume im öffentlichen Raum gepflanzt werden sollten, so reiche das seiner Ansicht nicht aus. Er bitte die Verwaltung daher zu prüfen, ob nicht zusätzlich entlang der Aschhauser Straße oder der Heinrichstraße Bäume gepflanzt werden könnten.

Zur Regelung der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf geplanten Neubauten bittet er darüber hinaus zu prüfen, ob die Grundstückseigentümer nicht verpflichtet werden könnten, entsprechende Anlagen vorzusehen, z. B. auf 50 % der Dachflächen.

AL Gronde antwortet, dass Bauherren generell ihren Energiebedarf durch Anteile regenerativer Energieformen zu decken hätten. Die Art und Weise wie dieses zu erfolgen habe, sollte nicht vorgeschrieben werden.

Bezüglich der Erschließungsplanung bittet er, den gesamten Bereich des Neubaugebietes als verkehrsberuhigten Bereich anzulegen und damit auch im Zugangsbereich des Neubaugebietes keine 30 km/h-Zone einzurichten. Dadurch würden den Kindern Bereiche zum Spielen genommen.

FBL Meyer verdeutlicht, dass zahlreiche Hinweise in der heutigen Sitzung zu den Planungen gegeben worden seien. Jedermann könne sich im anschließenden Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung noch einmal äußern. Den Wunsch bezüglich weiterer Ersatzstandorte für Bäume werde man aufgreifen und prüfen. Bezüglich der gewünschten Herausnahme der 30 km/h-Zone erfolge im Verwaltungsausschuss am 30.06.2020 eine Beratung.

Eine Anwohnerin der Rostocker Straße erkundigt sich nach dem Bereich, der sich direkt hinter ihrem Grundstück anschließt. Sie habe den Eindruck, dass die im Straßen- und Verkehrsausschuss vorgestellte Erschließungsplanung von der Bebauungsplanung abweiche und dass nun Bauvorhaben dichter an ihr Grundstück heranrücken könnten.

AL Gronde erläutert, dass das städtebauliche Konzept überarbeitet worden sei. Baugrenzen seien jedoch nicht geändert worden. Es wird angeregt, die konkreten Planunterlagen hierzu im Rathaus einzusehen.

### **Nicht öffentlicher Teil**

AV Warnken schließt die Sitzung.

Klaus Warnken  
Ausschussvorsitzender

Carsten Meyer  
Fachbereichsleiter

Gunda Meier  
Protokollführerin

Veröffentlicht: Hauptamt