

# PROTOKOLL BÜRGERINFORMATION

Körperschaft:	<b>Gemeinde Bad Zwischenahn</b>		
Gremium	<b>Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt</b>		
Sitzung am:	<b>Dienstag, 13.09.2022</b>		
Sitzungsort:	<b>Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5</b>		
Sitzungsbeginn:	<b>17:00 Uhr</b>	Sitzungsende:	<b>20:07 Uhr</b>

## TEILNEHMERVERZEICHNIS

### **Sitzungsteilnehmer:**

#### **Ausschussvorsitzender**

Herr Klaus Warnken CDU

#### **Ausschussmitglieder**

Herr Frank Arntjen SPD  
Frau Gunda Bruns ÖDP  
Frau Maria Bruns CDU  
Frau Sarah Hamann GRÜNE  
Herr Georg Köster GRÜNE  
Herr Torsten Kuck FDP  
Herr Stephan Meinecke SPD  
Herr Jochen Osmers CDU  
Herr Stefan Schröder CDU  
Herr Dr. Peter Wengelowski SPD

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

Frau Manuela Imkeit SPD

#### **Bürgermeister**

Herr Bürgermeister Henning Dierks

#### **Fachbereichsleiter**

Herr Carsten Meyer

#### **Verwaltung**

Frau Sandra Ahlers  
Frau Laura Finger  
Frau Merle Tönsmeier  
Frau Gunda Meier

#### **entschuldigt fehlen:**

**Tagesordnung:**

**Seite:**

**Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls vom 03.06.2022 (Nr.026 )
3. Bericht der Verwaltung
- 3.1. Prüfung Schutzwürdigkeit und Festlegung eines Abgrenzungsvorschlages für ein geplantes Landschaftsschutzgebiet „Landschaftspark Aue“
- 3.2. Kenntnisnahme zum Netzausbau (Windstrom) im Norden Niedersachsens
4. Einwohnerfragestunde
5. Bebauungsplan Nr. 168 - Petersfehner Kanal - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie dazugehöriger 85. Änderung des Flächennutzungsplanes hier: Behandlung des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung
6. Bebauungsplan Nr. 172 - Goldene Linie - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie 89. Berichtigung des Flächennutzungsplanes hier: Vorstellung der Ergebnisse aus der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss über die erneute Öffentliche Auslegung
7. Bebauungsplan Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie 87. Änderung des Flächennutzungsplanes hier: Vorstellung der Ergebnisse aus der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschlussfassung über die Öffentliche Auslegung
8. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P - Petersfehn hier: Vorstellung der Entwurfsplanung, Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplanes sowie Beschlussfassung über die Öffentliche Auslegung
9. Sammeländerung; 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 I - "Peterstraße/In der Horst" Nr. 113 - "In der Horst" hier: Vorstellung der Entwurfsplanungen, Beschlüsse über die Änderungen sowie Auslegungsbeschlüsse
10. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Industriegebiet Kayhauserfeld" hier: Vorstellung der Entwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die Öffentliche Auslegung
11. Anfragen und Hinweise
- 11.1. geplante Waldanpflanzung
12. Einwohnerfragestunde

**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.

AL Ahlers erklärt, dass zwei zunächst im nichtöffentlichen Teil aufgeführte Kenntnisnahmen

a) Prüfung Schutzwürdigkeit und Festlegung eines Abgrenzungsvorschlages für ein geplantes Landschaftsschutzgebiet „Landschaftspark Aue“ sowie

b) Kenntnisnahme zum Netzausbau (Windstrom) im Norden Niedersachsens

nunmehr unter den Beratungspunkten 3.1 und 3.2 im öffentlichen Teil des Berichtes der Verwaltung vorgetragen werden.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

-10-

## **2 Genehmigung des Protokolls vom 03.06.2022 (Nr.026 )**

### **Beschluss:**

Das Protokoll vom 03.06.2022 (Nr. 026) wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

- 10 -

## **3 Bericht der Verwaltung**

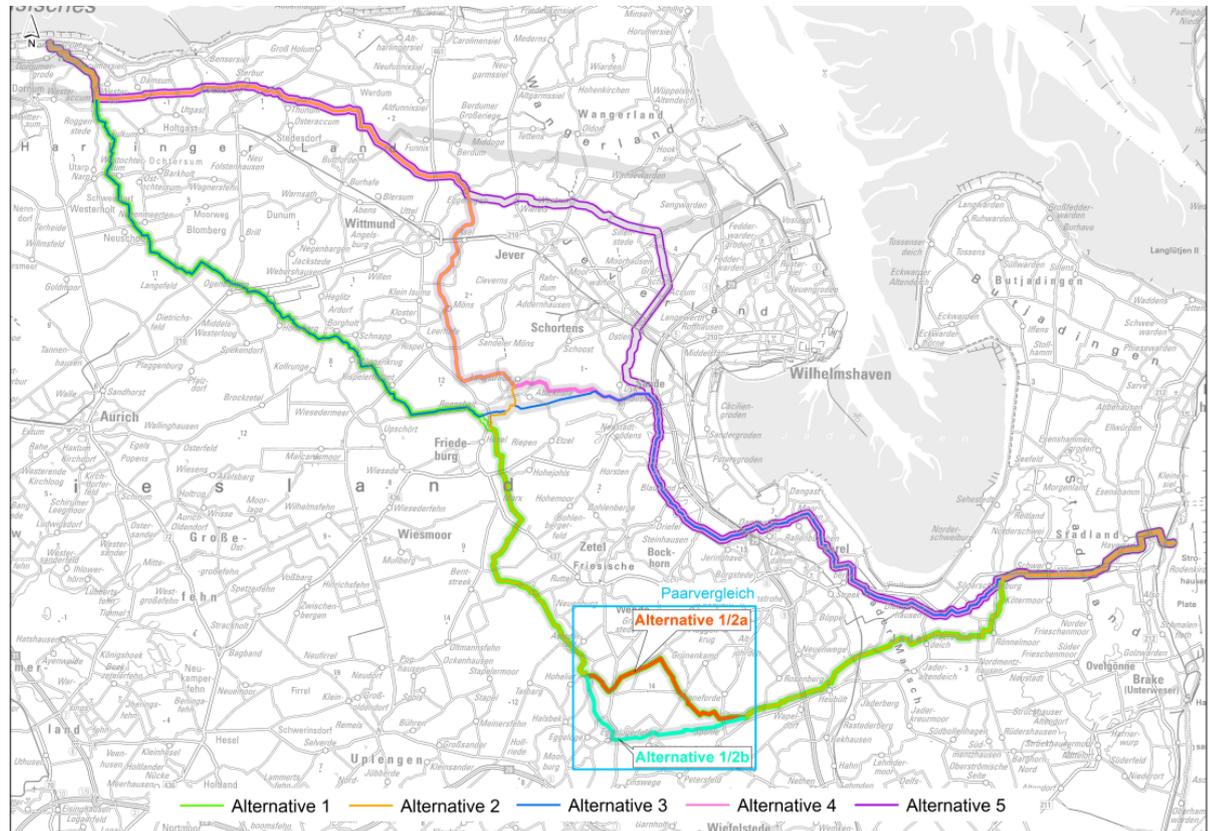
### **3.1 Prüfung Schutzwürdigkeit und Festlegung eines Abgrenzungsvorschlages für ein geplantes Landschaftsschutzgebiet „Landschaftspark Aue“**

Der Landkreis Ammerland, Amt für Umwelt und Klimaschutz, möchte den unten aufgeführten dargestellten Untersuchungsraum im Bereich des Aueverlaufs auf seine Schutzwürdigkeit hin untersuchen und einen Abgrenzungsvorschlag erarbeiten.

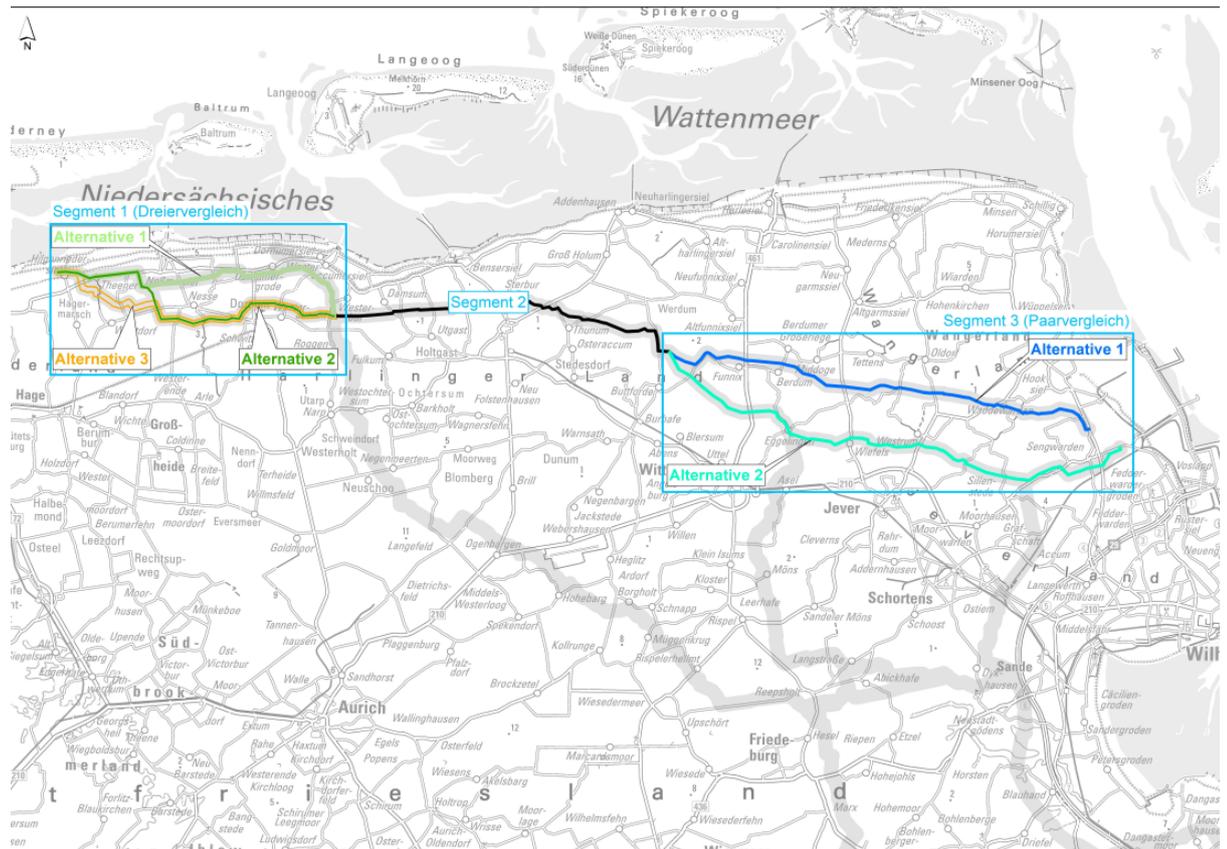


Hagen, Landkreis Aurich) und Dornnumergrade (Gemeinde Dornum, Landkreis Wittmund) nach Wilhelmshaven und Unterweser (Gemeinde Stadland, Landkreis Wesermarsch) für Netzanschlussssysteme zur Anbindung von Offshore-Windparks in der Nordsee (Landstraßen 2030). Hierfür findet zurzeit ein Beteiligungsverfahren vom 21. Juli bis einschließlich 22.08.2022 statt.

### Karte nach Unterweser



### Karte nach Wilhelmshaven



In beiden Bereichen ist das Gemeindegebiet der Gemeinde Bad Zwischenahn nicht betroffen, so dass keine weitere Stellungnahme abgegeben wird.

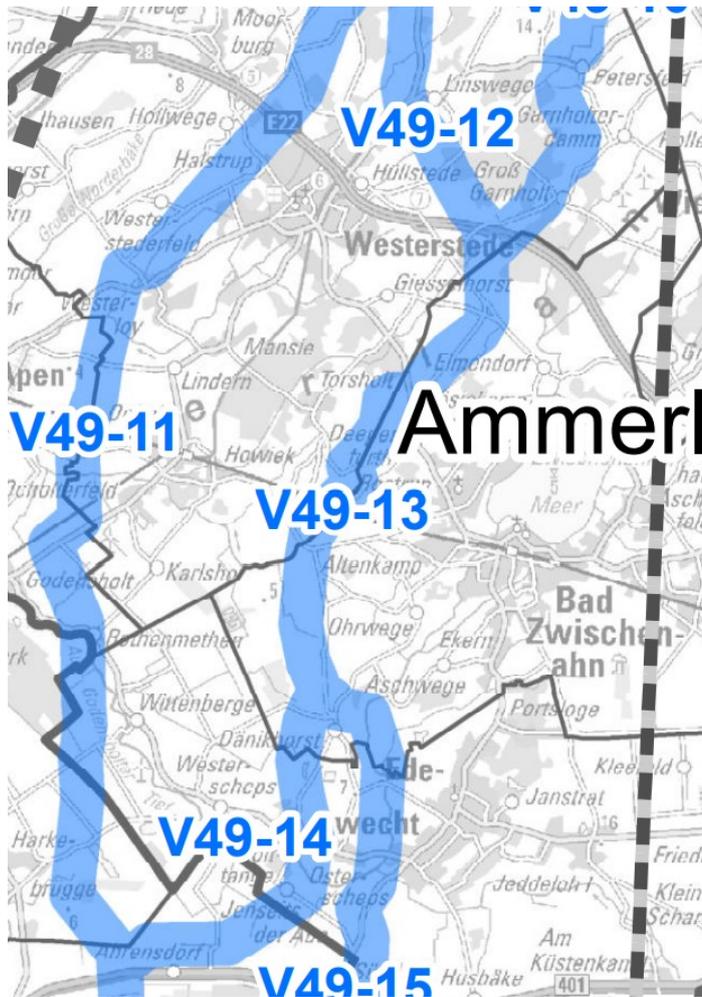
## 2. Festlegung des Trassenkorridors B

Damit Deutschland seine Klimaziele erreicht, werden in den kommenden Jahrzehnten weitere Offshore-Windparks in Norddeutschland entstehen. Der dort erzeugte Strom muss in großen Mengen dorthin gelangen, wo er benötigt wird: in die Verbrauchszentren im Westen Deutschlands. Dazu dient Korridor B. Die neue Stromverbindung leistet einen zentralen Beitrag, um Deutschlands größten Ballungsraum, das Ruhrgebiet, klimafreundlich mit Strom zu versorgen.

Korridor B ist eine der wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen für die Energiewende. Sie besteht aus dem Leitungsbauvorhaben Nummer 48 (Heide/West-Polsum) und Nummer 49 (Wilhelmshaven-Hamm) des Bundesbedarfsplangesetzes.

Im Korridor B werden überwiegend Erdkabel verlegt werden, darüber hinaus wurde durch Planungsbeschleunigungspaket I („Osternpaket I“) vorgesehen, dass über den konkreten Bedarf hinaus sogenannte Leerrohre für spätere Übertragungsbedarfe im Korridor B mitverlegt werden.





Zwischenzeitlich erhielten wir die Information, dass der Variantenkorridor 49-11 favorisiert werden sollte, so dass das Gemeindegebiet Bad Zwischenahn nicht mehr betroffen wäre.

Die Ausschussmitglieder nehmen zustimmend Kenntnis.

-61, 66-

#### 4 **Einwohnerfragestunde**

keine Hinweise und Anregungen

#### 5 **Bebauungsplan Nr. 168 - Petersfehner Kanal - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie dazugehöriger 85. Änderung des Flächennutzungsplanes hier: Behandlung des Ergebnisses der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung** **Vorlage: BV/2022/119**

Anhand einer dem Ratsinformationssystem beigefügten **Anlage 1** erläutert Frau Tönsmeier die Bauleitplanungen ausführlich. Im Endergebnis solle der Grünbereich im Süden sowie

der bestehende Baumbestand im Norden erhalten und geschützt werden, indem u.a. im nördlichen Bereich durch die Ausweisung eines Bereiches für Tiny-Houses keine kompakte Bebauung zugelassen werde. Zur Mittellinie solle zusätzlich eine fußläufige Anbindung geschaffen werden. Eine ggf. weitere Zufahrt zum Baugebiet über den Sandweg sei nicht zweckdienlich. Die beiden vorgesehenen Zu- und Abfahrten reichten völlig aus. Der Sandweg werde im Übrigen im vorderen Bereich entsprechend ausgebaut und innerhalb des Baugebietes werde ein verkehrsberuhigter Bereich entstehen. Im Auslegungsentwurf sollten aber noch nachfolgende Ergänzungen aufgenommen werden:

- zu Lasten des Spielplatzes solle eine kleine zusätzliche Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt werden,
- Radien müssten noch angepasst werden,
- die Gebäudehöhe solle durch Gebäudeoberkante ersetzt werden,
- einzelne textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften müssten noch ergänzt werden und
- bei der Dacheindeckung werde es eine Ergänzung um rote und rotbraune Farbtöne geben, wobei eine einfarbige Dacheindeckung vorgeschrieben werde, um damit für das Gebiet nicht typische Dacheindeckungen ausschließen zu können.

Zur 85. Flächennutzungsplanänderung habe es insoweit keine Einwände gegeben, die zu einer Änderung der Planausfertigung geführt hätten.

Zu einem gewerblich genutzten Grundstück am Sandweg führt Frau Tönsmeier aus, dass es dort entsprechend der jetzigen Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) wohl zum Abbruch der bestehenden Halle kommen werde, um dort dann in eingeschossiger Bauweise auf vier Grundstücken mit jeweils ca. 500 m<sup>2</sup> Wohnbebauungen zu realisieren.

AM Arntjen begrüßt im Namen der SPD-Fraktion diese Bauleitplanungen insbesondere im Sinne einer Möglichkeit zur Errichtung von Tiny-Houses und der Möglichkeit zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Herausragend sei der klimaneutrale Betrieb des Baugebietes. Mit der vorgesehenen Erdwärme und einem kalten Nahwärmenetz hätten Bauwillige u.a. im Sommer Kühlungsmöglichkeiten, so dass Klimaanlage entfielen. Nachteilig sei bekanntermaßen das Vorhandensein von Moor. Heute hätte man im Sinne des Erhalts von Moorflächen diese Fläche wohl nicht mehr erworben. Ziel müsse sein, den energetischen Standard dieses Baugebietes überall im Gemeindegebiet zu erreichen. Auf die Frage, was mit dem abzutransportierenden Moor geschehe, antwortet Frau Tönsmeier, dass diese Fragestellung im Rahmen der Erschließungsplanung gelöst werde und ggf. im Baugebiet mit verbaut werden könne. Bezüglich eines nicht eingeplanten Regenrückhaltebeckens entgegnet Frau Tönsmeier, dass technisch kein Regenrückhaltebecken notwendig sei. Vielmehr werde es so sein, dass die zu realisierende Kanalisation auch Starkregenereignisse auffangen werde. Im Übrigen werde es auch genügend Freiflächen und Dachbegrünungen geben, die Regenwasser auffangen könnten.

Für die Fraktion der Grünen schließt sich AM Köster den Ausführungen von AM Arntjen an und hebt die Energiekonzeption als bedeutungsvoll und für die Zukunft als zielführend hervor. Er bittet die Verwaltung zu prüfen, ob das Moor, das ausgehoben werden müsse, nicht beim Fintlandsmoor oder Engelsmeer verbaut werden könne. Diesbezüglich sollte die Untere Naturschutzbehörde mit einbezogen werden. Auf seine Frage, ob Tiny-Houses nur mobil zu verwenden seien oder ggf. auch auf Dauer aufgestellt werden könnten, entgegnet Frau Tönsmeier, dass die Verwaltung bemüht sei, zeitnah zu prüfen, ob dafür ggf. Erbbaurechte oder eine Konzeptvergabe in Frage kämen. Jedes Tiny-House sei mit eigenem Strom- und Kanalanschluss ausgestattet. Nahwärmenutzung käme nicht in Frage, da die zur Verfügung stehende Fläche zu gering sei.

Nach Ansicht von AM Maria Bruns sollten die Regelungen zu Tiny-Houses nach Möglich-

keit so unkompliziert wie möglich ausgestaltet werden. Für sie sei die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens unabdingbar, da nur dieses Starkregen zurückhalten könne. Das sollte ggf. noch einmal geprüft werden. Die strikten Regelungen zu rotbraunen Dachziegeln gefielen ihr nicht. Das müsse ihrer Meinung nach verbessert werden. Ansonsten sei die CDU-Fraktion mit den Plänen zufrieden. Sicher sei das ökologische Bauen teurer, aber man müsse halt damit irgendwann auch anfangen.

AM Gunda Bruns meint, dass man bei diesen Planungen nicht von Klimaneutralität sprechen könne. Es sei bedenklich, dass hier ein Torfkörper beseitigt werde. Dafür müsse es ihrer Ansicht nach einen Ausgleich an anderer Stelle geben, weil hier ein kompletter Bodenaustausch stattfinde. Darüber hinaus würde durch die Bebauung oft viel mehr versiegelt als gewollt. Auch hoffe sie, dass gerade weniger finanziell bemittelten Familien der Erwerb eines Baugrundstücks ermöglicht werde. Sie hoffe auf eine Vorreiterrolle dieser Planungen, aber sie halte die Baugrundstücke für viel zu groß bemessen.

Im Namen der FDP-Fraktion befürwortet AM Kuck die vorgestellten Planungen und verweist darauf, dass ein Regenrückhaltebecken u.U. doch Sinn machen könne. Auf seine Frage, ob das Regenwasser nun in Gräben oder in Verrohrungen abfließen solle, verdeutlicht Frau Tönsmeier, dass sie dies fachlich nicht abschließend beantworten könne, aber dass ein beteiligtes Fachbüro Berechnungen durchgeführt habe mit dem Ergebnis, dass das bestehende Regenrückhaltebecken ausreichend dimensioniert sei. Es werde aber sicherheitshalber noch einmal Rücksprache mit dem zuständigen Tiefbau- und Grünflächenamt gehalten.

Zur grundsätzlichen Thematik eines Regenrückhaltebeckens verweist FBL Meyer auf durchgeführten technischen Untersuchungen, wonach eine Neuanlage im vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht notwendig sei. Jeder Grundstückseigentümer und Bauherr müsse auf seinem Grundstück mit sog. Stauraumkanälen für einen ordnungsgemäßen Abfluss sorgen. Das sei mittlerweile gängige Praxis. Auch seien Zisternen individuell möglich. Das würde in Einzelfällen zu überprüfen sein. Zu den Dächern und deren Farbgestaltung müsse er darauf hinweisen, dass Gründächer erst bei einer Dachneigung bei < 20 Grad anzulegen seien. Die Aufnahme von braunen Ziegeln sei als Ergänzung gedacht.

Für AM Imkeit ist die Antwort von Frau Tönsmeier zu Gründächern unbefriedigend. Es sei doch gar nicht vorhersehbar, ob diese Dächer letztendlich wirklich realisiert würden. Auch seien die geplanten Pflanzbereiche für sie unklar. Es sollten nicht immer nur heimische Bäume als zu pflanzende vorgeschrieben werden.

In Zeiten von knappen Ressourcen, wozu nach Ansicht von AM Dr. Wengelowski gerade auch Wasser gehöre, sei es entscheidend und wichtig, dass in einem Vorzeigegebiet wie in diesem Baugebiet Regenwasser aufgefangen und genutzt werde.

FBL Meyer verweist auf die eingehende Beschäftigung mit dieser Thematik, aber letztendlich wolle man den künftigen Bauherrn nicht auch noch den Einbau von Zisternen vorschreiben, da die Baukosten ohnehin bereits enorm hoch seien. Am Ende müsse der Bauherr ja alles noch zahlen können. Die Verwaltung bemerke zurzeit gerade, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken in Aschhausen nachlasse und vermehrt Altgebäude erworben würden, die dann saniert werden müssten. Von den Kosten sei das überschaubarer als neu zu bauen.

AM Gunda Bruns setzt sich für den Einbau von Zisternen ein. Das dürfe aber nicht dazu führen, dass die Kosten damit stiegen. Im Übrigen sei die Begrünung im Baugebiet äußerst wichtig. Es sollte überprüft werden, ob als Hecken nicht immer schnellwachsender Kirschlorbeer gepflanzt werde. Wegen der Forderung zur Durchgrünung von Baugrundstücken verweise sie diesbezüglich nochmals auf die bestehende Checkliste. Auch sollten nicht nur Zukunftsbäume, sondern auch heimische Bäume gepflanzt werden.

Abschließend kommen die Ausschussmitglieder überein, dass die Verwaltung im weiteren Verfahren die Notwendigkeit eines Regenrückhaltebeckens noch einmal überprüfen möge.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen zu den Bauleitplanungen werden entsprechend den Behandlungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 168 – Petersfehner Kanal – mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, der Begründung und dem Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Dem Entwurf der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 168 – Petersfehner Kanal – mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung mit Begründung und Umweltbericht sowie der dazugehörigen 85. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

-61-

**6 Bebauungsplan Nr. 172 - Goldene Linie - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie 89. Berichtigung des Flächennutzungsplanes  
hier: Vorstellung der Ergebnisse aus der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beschluss über die erneute Öffentliche Auslegung  
Vorlage: BV/2022/128**

Mittels der als **Anlage 2** beigefügten Präsentation wird die Bauleitplanung von Frau Tönsmeier erläutert. Die gesamte bisher erarbeitete Planung müsse neu durchdacht werden, u. a. auch mit Erhalt der markanten Bäume. Der bisher als Reines Wohngebiet festgesetzte Bereich müsse nunmehr als Allgemeines Wohngebiet und die gesamten Zuwegungen müssen mit großzügiger bemessenen Geh,- und Fahrrechten festgesetzt werden. Auch müsse das Kompensationsgebot angepasst und die Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie die Ergänzung von braunen Dachziegeln analog zum Bebauungsplan Nr. 168 aufgenommen werden. Die Verwaltung erbitte dazu die Zustimmung der Ausschussmitglieder, um die erneute öffentliche Auslegung durchführen zu können.

Im Namen der SPD-Fraktion verdeutlicht AM Arntjen nochmals die negative Haltung zu dieser Bauleitplanung, für die der Aufwand viel zu groß sei. Das zeige sich mit der erneut zu veranlassenden öffentlichen Auslegung. Für lediglich sechs Baugrundstücke sei der Aufwand einfach zu hoch und nicht sinnvoll. Seine Fraktion werde sich daher der Stimme enthalten.

Auf Frage von AM Dr. Wengelowski, wo neuer Wald angepflanzt werde, entgegnet Frau Tönsmeier, dass dieses mit dem Eigentümer noch zu verhandeln sei.

Auch im Namen der Grüne-Fraktion erhebt AM Köster Bedenken gegen diese Planung. Sowohl die ÖPNV-Anbindung als auch fehlende Einkaufsmöglichkeiten sprächen gegen diese Bauleitplanung. Man werde sich ebenso der Stimme enthalten.

FBL Meyer verdeutlicht zur Thematik des ÖPNV, dass die nächste Bus-Haltestelle bereits bei der Ekerner Mühle vorzufinden sei. Dort verkehrt die Linie 370. Unter den gegebenen Umständen halte die Verwaltung eine Vergabe mit 50 % privaten zu 50 % öffentlichen Baugrundstücken noch für eine akzeptable Lösung.

AM Maria Bruns unterstützt die Bauleitplanung bekanntermaßen. Kleinere Baugebiete seien nach Ansicht der CDU-Fraktion schon sinnvoll, um auch in den Außenbereichen der jüngeren Generation ein bezahlbares Wohnen zu ermöglichen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 172 – Goldene Linie – mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften sowie der 89. Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgetragenen Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 172 – Goldene Linie – mit örtlichen Bauvorschriften wird einschließlich Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wird gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durchgeführt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	-
Stimmenthaltungen:	6

-61-

## **7 Bebauungsplan Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie 87. Änderung des Flächennutzungsplanes hier: Vorstellung der Ergebnisse aus der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschlussfassung über die Öffentliche Auslegung Vorlage: BV/2022/129**

Die Neuaufstellung der Bauleitplanung wird von Frau Tönsmeier anhand einer Präsentation, die dem Ratsinformationssystem als **Anlage 3** beigefügt ist, ausführlich vorgestellt.

Mittlerweile sei es so, dass die festgesetzten Wallhecken nur noch als Schutzstreifen festgesetzt werden sollen, weil die Wallhecken an sich nicht mehr existierten.

Insbesondere für zwei im Baugebiet ansässige Tischlereibetriebe erfolge eine sog. Fremdkörperfestsetzung im Allgemeinen Wohngebiet, um deren Fortbestand auf Dauer zu sichern. Eine Festsetzung als Mischgebiet wäre für die Betriebe nicht zweckdienlich gewesen; zumal sich die Bereiche faktisch schon als Allgemeine Wohngebiete darstellten.

Zu erhaltende Bäume würden in der amtlichen Katasterkartengrundlage entsprechend festgesetzt und die als privat genutzten Flächen entlang der Straße Feldkamp könnten nicht

zwangseignet werden für andere Nutzungen, sondern müssten entsprechend der heutigen Nutzung zugunsten der Baugrundstücke festgesetzt werden u.a. mit nichtüberbaubaren Bereichen. Bei dieser Bauleitplanung würde ebenso die Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie die Verwendung von braunen Dachziegeln ermöglicht.

AM Köster verdeutlicht, dass diese Bauleitplanung fast ganz Ofen betreffe. Schon früher habe man 0,4 als Grundflächenzahl festgesetzt. Das halte er bei der derzeitigen Nachfrage nach Wohnraum auch heute für gerechtfertigt. Die Gemeinde sollte aber auch bei den gemeindlichen Grünflächen verantwortungsvoller damit umgehen und diese mit entsprechendem Grün ausstatten und pflegen. Schließlich seien auch bisher als Spielplätze genutzte gemeindliche Grundstücke in Ofen verkauft worden. Für ansprechendes öffentliches Grün trage daher die Gemeinde auch Verantwortung.

Auf eine Verständnisfrage von AM Dr. Wengelowski erklärt Frau Tönsmeier nochmals, dass mit einer Fremdkörperfestsetzung ggf. beabsichtigte Nutzungsänderungen möglich wären. Bei einem Verkauf wären auch Erweiterungen oder Änderungen zulässig. Ein neuer Erwerber müsse z.B. bei einer Mischgebietsausweisung i.d.R. 50 % an Gewerbe nachweisen, dies wäre bei einer Fremdkörperfestsetzung nicht notwendig. Es handelt sich bei dieser Festsetzung um einen aktiven Bestandsschutz.

Auf eine weitere Frage zur Fremdkörperfestsetzung verdeutlicht Frau Tönsmeier wiederum die besondere Problematik von Bestandsbetrieben.

Hinsichtlich der weiteren Festsetzungen zur Wohnbebauung wurden Anpassungen anlehnend zum vorhandenen Stand vorgenommen. Investoren kauften oft Grundstücke auf und wollten diese baurechtlich gesehen möglichst mit hoher Ausnutzung bebauen. Diesem Ansinnen solle durch die Neuaufstellung entgegen gewirkt werden. Bislang sei auch noch die offene Bauweise mit bis zu 50 m Länge zulässig. Am äußeren Haupterschließungsring sei etwas mehr an Baumöglichkeiten festgesetzt worden als an den inneren Ringen. Insgesamt solle mit der Neuaufstellung das Ortsbild von Ofen erhalten bleiben.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen zu der Bauleitplanung werden entsprechend den Behandlungsvorschlägen der Verwaltung behandelt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, der Begründung und dem Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Dem Entwurf der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 170 - zwischen Nordweg und Heideweg - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung mit Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**8** **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P - Petersfehn**  
**hier: Vorstellung der Entwurfsplanung, Beschlussfassung über die Änderung des**  
**Bebauungsplanes sowie Beschlussfassung über die Öffentliche Auslegung**  
**Vorlage: BV/2022/121**

Diese Bebauungsplanänderung wird mittels einer dem Ratsinformationssystem als **Anlage 4** beigefügten Präsentation von Frau Tönsmeier beschrieben.

Es erfolgt keine weitere Aussprache.

**Beschlussvorschlag:**

1. Es wird die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P – Petersfehn – beschlossen.  
Ziel ist insbesondere die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen auf den rückwärtig gelegenen Wohnbaugrundstücken.
2. Dem Entwurf über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P – Petersfehn – mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
4. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen

**Abstimmungsergebnis:**

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

**9** **Sammeländerung; 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 I - "Peterstraße/In der Horst" Nr. 113 - "In der Horst"**  
**hier: Vorstellung der Entwurfsplanungen, Beschlüsse über die Änderungen sowie**  
**Auslegungsbeschlüsse**  
**Vorlage: BV/2022/127**

Der von Frau Tönsmeier vorgestellte Sachverhalt ergibt sich aus der Beschlussvorlage sowie der dem Ratsinformationssystem als **Anlage 5** beigefügten Präsentation.

AM Maria Bruns bedauert, dass ihr die vorgetragenen Informationen erst heute bekannt und zugänglich gemacht werden. Sie vermute, dass die unansehnlichen Plastikvorbauten nicht verschwinden und Stühle ständen dann sicherlich wieder vor den Wintergärten. Auf

ihre Frage, warum die Baugrenzen so festgesetzt sind und ob sich die Änderungen nur auf die Gastronomie bezögen, erläutert FBL Meyer, dass die Vorbauten in die Jahre gekommen seien. Die Verwaltung hat die Anfrage eines Eigentümers eines gastronomischen Betriebes zum Anlass genommen, um eine gestalterische und architektonische Aufwertung des Gesamtbereiches in den Blick zu nehmen. Klar sei, dass sich Eigentümer und Mieter jeweils einig sein müssten und eine Umsetzung nicht erzwungen werden kann. Die vorzunehmenden Änderungen bezögen sich nur auf gastronomische Betriebe und ausdrücklich nicht auf Bekleidungsgeschäfte. Am Beispiel des Restaurants Antonio Lava sei es so, dass dort kein Bereich mehr überdacht werden könne, da man sich damit dann im öffentlichen Verkehrsraum bewege. Das wäre unzulässig. Auch spreche die Lärmproblematik eine gewisse Rolle bei dieser Änderung. Ein fester Wintergarten würde eine gewisse Schutzfunktion übernehmen. Vor möglichen Wintergärten verbliebe im Übrigen nur noch ca. 1 m, auf dem keine weiteren Sitzplätze errichtet werden könnten. Über die konkrete Abgrenzung könne man ggf. auch noch genauer in der Sitzung des Verwaltungsausschusses eingehen (= mit und ohne Bekleidungsgeschäfte/Drogerie Rossmann u.a.).

AM Köster bemerkt am Beispiel des Restaurants Zorbas, dass er sich einen Wintergarten dort gut vorstellen könne. Der Fußweg müsse aber unbedingt erhalten bleiben und größer dürfe der zu überbauende Bereich auch nicht werden dürfen. Schließlich bekäme der Betreiber ein Mehr an Gast- und Speiseraum.

Frau Tönsmeyer verdeutlicht, dass momentan nur Markisen zulässig seien. Es sollen im gleichen Umfang wie bisher schon Vorbauten zulässig sind, auch Wintergärten ermöglicht werden.

Für AM Gunda Bruns stellt sich die Belüftung eines Wintergartens als schwierig dar.

Auf die Frage von AM Maria Bruns antwortet FBL Meyer, dass die Gestaltungssatzung bei Fenstern nur stehendes Format vorsehe. Sicher sei die Gestaltung ein entscheidendes Kriterium. Straßenseitig werde wohl ein Pultdach mit geringer Neigung eingeplant werden. Eine konkrete Dachneigung und auch eine spezielle Farbe wolle man aber bewusst nicht festsetzen.

AM Arntjen meint, dass mit der geplanten Änderung die Hütten hoffentlich der Vergangenheit angehören.

AM Kuck hofft, dass durch die Änderung der Bebauungspläne dem Wildwuchses Einhalt geboten wird.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 I - "Peterstraße/In der Horst" mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen
2. Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 I - "Peterstraße/In der Horst" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wird zugestimmt
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 I - "Peterstraße/In der Horst" mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung werden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren in Form einer Auslegung beschlossen.
4. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 - "In der Horst" mit örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen

5. Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 - "In der Horst" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wird zugestimmt
6. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 - "In der Horst" mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung werden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren in Form einer Auslegung beschlossen.
7. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

**Anmerkung der Protokollführerin:**

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die in der Überschrift der Beschlussvorlage BV/2022/127 aufgeführte *Ergänzung* der Bebauungspläne Nr. 11 I – „Peterstraße/In der Horst“ und Nr. 113 – „In der Horst“ nicht Gegenstand der Beschlussvorschläge und Beschlussfassungen ist. Diese aufgeführte *Ergänzung* in der Überschrift ist entbehrlich und wurde auch nicht beschlossen. Beschlossen wurden zu beiden Bebauungsplänen getrennt richtigerweise jeweils die 1. Änderungen. Technisch bedingt ist jedoch eine diesbezügliche Anpassung der Überschrift in der Beschlussvorlage im Nachhinein nicht möglich. Daher erfolgt diese verwaltungsseitige Richtigstellung.

-61-

**10 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Industriegebiet Kayhauserfeld"  
hier: Vorstellung der Entwurfsplanung sowie Beschlussfassung über die Öffentliche Auslegung  
Vorlage: BV/2022/125**

Nach den von Frau Tönsmeier gemachten Ausführungen mittels einer Präsentation (**Anlage 6** im Ratsinformationssystem) wird über die Beschlussvorschläge ohne weitere Aussprache abgestimmt.

**Beschlussvorschlag:**

8. Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Industriegebiet Kayhauserfeld“ und der Begründung wird zugestimmt
9. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § § 13 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren in Form einer Auslegung durchgeführt.
10. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

## **11 Anfragen und Hinweise**

### **11.1 geplante Waldanpflanzung**

AM Köster erkundigt sich nach dem Sachstand der vom Ausschuss bereits vor längerer Zeit beschlossenen Waldanpflanzung. Es seien doch sogar HH-Mittel dafür bewilligt worden.

FBL Meyer erwidert, dass man immer noch auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück sei. Beschlossen wurde damals, dass in Aschhausen zusätzliche Bäume gepflanzt werden sollten. Es sollten Makler befragt werden, um nicht in Konkurrenz zu landwirtschaftlich noch bewirtschafteten Flächen zu stehen. Die Verwaltung beschäftige sich nach wie vor mit der Thematik und im Regionalen Raumordnungsprogramm seien auch Suchräume für Wald vorgesehenen.

AM Gunda Bruns ergänzt, dass zu dieser Thematik die Waldrandbereiche von ganz besonderer Bedeutung seien. Auch eine breitere Hecke (3 m bis 5 m breite Streifen) sei geeignet. Bedeutsam sei dies z. B., weil im Schatten Wasser einfach besser gehalten werde.

FBL Meyer ergänzt, dass schmalere Bereiche andererseits einfacher zu pflegen und zu bewässern seien. Es sei eine schwierige Thematik. Der Hinweis werde mit aufgenommen und bei der weiteren Prüfung ggf. berücksichtigt.

-61, 66-

## **12 Einwohnerfragestunde**

Keine Anfragen und Hinweise

AV Warnken schließt die Sitzung.

Klaus Warnken  
Ausschussvorsitzender

Carsten Meyer  
Fachbereichsleiter

Gunda Meier  
Protokollführerin

