

PROTOKOLL BÜRGERINFORMATION

Körperschaft:	Gemeinde Bad Zwischenahn		
Gremium	Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt		
Sitzung am:	Dienstag, 02.05.2023		
Sitzungsort:	Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5		
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr	Sitzungsende:	18:25 Uhr

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Sitzungsteilnehmer:

Ausschussvorsitzender

Herr Klaus Warnken CDU

die weiteren Mitglieder des Rates

Herr Axel Schmertmann CDU stellvertretend für AM Stefan Schröder

Ausschussmitglieder

Herr Frank Arntjen SPD
Frau Gunda Bruns ÖDP ab TOP 8 (17:35 Uhr)
Frau Maria Bruns CDU
Frau Sarah Hamann GRÜNE
Herr Georg Köster GRÜNE
Herr Torsten Kuck FDP
Herr Stephan Meinecke SPD
Herr Jochen Osmers CDU

beratendes Mitglied als Vors. des StruV

Frau Manuela Imkeit SPD stellvertretend für AM Dr. Wengelowski

weitere hinzugezogene Personen

Frau Eschert Büro Stadt + Handel, Dortmund, zu TOP 5 (17:05 Uhr - 17:16 Uhr)
Herr Dipl.-Ing. Lux lux planung, Oldenburg zu TOP 8 -10 (17:35 Uhr - 17:55 Uhr)
Frau Segger Planungsbüro Diekmann und Mosebach, Rastede, zu TOP 6 und 7 (17:16 Uhr - 17:35 Uhr)

Bürgermeister

Herr Bürgermeister Henning Dierks

Fachbereichsleiter

Herr Carsten Meyer

Verwaltung

Frau Sandra Ahlers

Amtsleiterin des Planungs-und Umweltamtes

Frau Gunda Meier

Protokollführerin

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|-------|--|---|
| 1. | Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung | 3 |
| 2. | Genehmigung des gemeinsamen öffentlichen/nicht öffentlichen Protokolls des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt sowie des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus vom 07.02.2023 (Nr. 52) | 3 |
| 3. | Bericht der Verwaltung | 3 |
| 4. | Einwohnerfragestunde | 4 |
| 5. | Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Bad Zwischenahn; hier: Behandlung des Ergebnisses aus der öffentlichen Auslegung sowie Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorlage: BV/2023/047 | 4 |
| 6. | 86. Änderung des Flächennutzungsplanes (6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 – Aschhausen); hier: Behandlung der Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/2023/049 | 4 |
| 7. | 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 – Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung; hier: Behandlung der Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/2023/050 | 6 |
| 8. | 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P - Petersfehn; hier: Behandlung der Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/2023/043 | 6 |
| 9. | 93. Änderung des Flächennutzungsplanes (1. Änderung/Ergänzung Bebauungsplan Nr. 136 - nördlich Stiller Bogen); hier: Vorstellung des Vorentwurfes sowie Beschluss zu frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung
Vorlage: BV/2023/044 | 7 |
| 10. | 1. Änderung/Ergänzung Bebauungsplan Nr. 136 - nördlich Stiller Bogen: hier: Vorstellung des Vorentwurfes sowie Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung
Vorlage: BV/2023/045 | 8 |
| 11. | Anfragen und Hinweise | 8 |
| 11.1. | Nachfrage wegen Dacheindeckung zur geplanten Ferienhausbebauung in Halfstede | 8 |
| 12. | Einwohnerfragestunde | 9 |

Nicht öffentlicher Teil

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

AV Warnken eröffnet die Sitzung.

Es werden einstimmig festgestellt:

- a) die rechtzeitige Übersendung der Tagesordnung,
- b) die Beschlussfähigkeit,
- c) die Tagesordnung, wie sie zu Beginn des Protokolls aufgeführt ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

-10-

2 Genehmigung des gemeinsamen öffentlichen/nicht öffentlichen Protokolls des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt sowie des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus vom 07.02.2023 (Nr. 52)

Beschluss:

Das gemeinsame öffentliche/nicht öffentliche Protokoll der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt und des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus vom 07.02.2023 (Nr. 52) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 10 -

3 Bericht der Verwaltung

keine Berichtspunkte

4 Einwohnerfragestunde

keine Anfragen und Hinweise

5 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Bad Zwischenahn; hier: Behandlung des Ergebnisses aus der öffentlichen Auslegung sowie Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept Vorlage: BV/2023/047

Nach kurzer Einführung in die Thematik durch AL Ahlers trägt Frau Eschert vom Büro Stadt + Handel den zu beschließenden Sachverhalt anhand einer dem Ratsinformationssystem beigefügten **Anlage 1** vor.

Es werden keine weiteren Nachfragen vorgetragen und eine weitere Aussprache wird auch nicht gewünscht, so dass die Abstimmung unmittelbar erfolgt.

Beschluss:

1. Die in **Anlage 1** vorgestellten Abwägungsempfehlungen werden beschlossen.
2. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Bad Zwischenahn 04/2023 (**Anlage 2**) wird als Städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 176a BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

-I, 80,61-

6 86. Änderung des Flächennutzungsplanes (6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 – Aschhausen); hier: Behandlung der Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/2023/049

AV Warnken weist darauf hin, dass dieser TOP gemeinsam mit TOP 7 beraten wird. Die Beschlussfassungen erfolgen getrennt.

AL Ahlers führt in das Thema ein. Frau Segger erläutert den Bebauungsplan und die zu beschließenden Abwägungsvorschläge anhand der **Anlage 2**, die dem Ratsinformationssystem beigefügt ist.

Danach erfolgt die Aussprache.

AM Osmers weist auf den Graben entlang der Wiefelsteder Straße hin, der laut Entwässerungskonzept keine Funktion mehr habe. Ein Bürger habe ihn jedoch angesprochen und darauf hingewiesen, dass dieses Teilstück des Straßengrabens sehr wohl eine Entwässerungsfunktion habe.

Frau Segger erläutert, dass ein Fachgutachten des Ing.-Börjes als Entwässerungskonzept für Regen- und Schmutzwasser von Oktober 2022 vorliege, das die Grundlage für die Ferienhausbebauung darstelle und auch AL Ahlers bestätigt, dass die Funktion des Grabens eingehend im Rahmen des Entwässerungskonzeptes überprüft worden sei. Dem Entwässerungskonzept wurde zudem durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Ammerland zugestimmt. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird dieser Sachverhalt aber noch einmal geprüft.

Für AM Osmers sei jedenfalls von Bedeutung, dass der Oberlieger den Unterlieger schützen müsse.

Auf Nachfrage von AM Köster erläutert AL Ahlers, dass sämtliche Bäume, die gemäß des Baumgutachtens erhalten werden könnten, entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt seien. Ohne weiteres könnten keine Bäume entnommen werden.

AL Ahlers erläutert auf die Frage von AM Arntjen, dass man früher mit Regenereignissen von nur fünf Jahren gerechnet habe. Heute sei der Mindeststandard der Berechnungen mit 10 Jahren zu berücksichtigen.

Anmerkung der Protokollführerin:

Nachfolgendes Prüfungsergebnis des Ing.-Börjes wurde auf Nachfrage bestätigt:

- Der Straßenseitengraben westlich der Wiefelsteder Straße leitet in die Halfsteder Bäche ein.
- Die Informationen, dass östlich der Wiefelsteder Straße keine Einleitung des Straßenseitengrabens in die Halfsteder Bäche erfolgt, wurde dem Gutachter vom Bauherren mitgeteilt und vor Ort in Form einer Besichtigung bestätigt.
- Es ist sowohl kein Entwässerungsgraben erkennbar als auch keine Verrohrung.
- Eine zusätzliche Überprüfung an der Bäche selbst hat stattgefunden, um auszuschließen, dass eine Verrohrung oder dergleichen übersehen wurde und ggf. doch eine Einleitung stattfindet.
- Eine Kommunikation der beiden Straßenseitengräben unter der Wiefelsteder Straße hindurch wurde ausgeschlossen.

Beschluss:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt vom 02.05.2023 berücksichtigt.
2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

-61, 66-

7 **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 – Aschhausen, nördlich der Windmühlenstraße - mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung; hier: Behandlung der Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss**
Vorlage: BV/2023/050

Da von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wurde, diese Beschlussvorlage BV /2023/050 gemeinsam mit der vorherigen Beschlussvorlage BV/2023/049 zu beraten, wird inhaltlich auf die Protokollierung des Tagesordnungspunktes Nr. 6 verwiesen.

Beschluss:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt vom 02.05.2023 berücksichtigt.

2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt.
3. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 – Aschhausen, nördlich Windmühlenstraße mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung sowie Umweltbericht wird gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

-61, 66-

8 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 P - Petersfehn; hier: Behandlung der Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung sowie Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/2023/043

AL Ahlers verdeutlicht, dass vorrangiges Ziel dieser Bebauungsplanänderung der Wunsch einiger Anlieger maßgebend war, zusätzlichen Wohnraum durch eine Hintergrundstückbebauung zu ermöglichen.

Herr Lux erläutert die Abwägungsvorschläge anhand der dem Ratsinformationssystem beigefügten **Anlage 3**.

Auf Nachfrage von AM Köster bezüglich der aufgenommen textlichen Festsetzung Nr. 4, wonach innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) je Gebäude max. 2 Wohnungen zulässig sind, erklärt Herr Lux, dass vorrangiges Ziel gewesen sei, die Einfamilienhausstrukturen auch bei der Hintergrundbebauung beizubehalten. Der Bereich solle nicht überfrachtet werden mit Wohnraum, zumal die damalige Abfrage unter den Eigentümern zugunsten einer Hintergrundbebauung ziemlich knapp entschieden worden sei.

BM Dierks unterstützt die Aussage von Herrn Lux und verweist auf die in diesem Zusammenhang durchzuführende gemäßigte Art und Weise einer Hintergrundbebauung.

Beschluss:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden auf der Grundlage dieser Beschlussvorlage sowie der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt am 02.05.2023 berücksichtigt.
2. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
3. Die 4. Änderung des Bebauungsplans 3 P - Petersfehn sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung mit Begründung werden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

-61, 66-

9 **93. Änderung des Flächennutzungsplanes (1. Änderung/Ergänzung Bebauungsplan Nr. 136 - nördlich Stiller Bogen); hier: Vorstellung des Vorentwurfes sowie Beschluss zu frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung**
Vorlage: BV/2023/044

AV Warnken weist darauf hin, dass dieser TOP gemeinsam mit TOP 10 beraten wird. Die Beschlussfassungen erfolgen getrennt.

AL Ahlers trägt den Sachverhalt vor und erläutert, dass neben der Erstellung eines erforderlichen Lärmgutachtens einschließlich Verkehrszählungen auch ein Umweltbericht in Auftrag gegeben worden ist, dessen Bearbeitung noch nicht abschließend vorliegt, aber so weit vorangeschritten ist, dass nunmehr der 1. Beteiligungsschritt der Bauleitplanungen erfolgen kann.

Herr Lux stellt die konkrete Planung anhand der dem Ratsinformationssystem beigefügten Präsentation (Anlage 4) vor und ergänzt, dass die Planung bereits vorab mit dem Niedersächsischen Landesamt für Forsten, dem Landkreis Ammerland (Untere Naturschutzbehörde) und der Nds. Straßenbaubehörde im Vorfeld abgestimmt sei.

In der sich anschließenden Diskussion begrüßt AM Osmers dieses „Tauschgeschäft“ im Namen der CDU-Fraktion ausdrücklich, da einerseits eine Waldfläche erhalten bleibe und andererseits das Ortsbild nicht beeinträchtigt werde.

AM Gunda Bruns begrüßt die Planung auf den ersten Blick ebenso, aber sie vermisse einen konkreten Ausgleich, zumal doch eine Versiegelung vorgenommen werde. Eine unberührte Wiese werde belastet und damit müsse ihrer Ansicht nach etwas für die Natur sinnvolles gepflanzt werden. Kirschlorbeer halte sie für äußerst fragwürdig in diesem Zusammenhang.

AL Ahlers verdeutlicht auf diesen Einwand hin, dass der im zurzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzte Bauteppich bereits zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes extern ausgeglichen worden sei. Theoretisch hätte zum heutigen Zeitpunkt das gesamte Wäldchen ohne einen Ausgleich gefällt und bebaut werden können. Da aber das Wäldchen auf freiwilliger Basis bestehen bleiben solle, stellt sich bereits ein möglicher Ausgleich durch die Anpflanzung der Waldfläche dar. Der neue Bauteppich sei so ausgelegt, dass schon ein voller Ausgleich dargestellt worden sei. Sollten sich durch den Umweltbericht weitere Kompensationen ergeben, würden diese festgesetzt werden.

Im Namen der SPD-Fraktion äußert sich AM Arntjen ebenfalls positiv zu dieser Planung, die von Anfang an gewollt gewesen sei, auch wenn ein hoher Aufwand an Arbeit dahinter stecke.

Beschluss:

1. Die Aufstellung der 93. Flächennutzungsplanänderung wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zur 93. Flächennutzungsplanänderung – Nördlich Stiller Bogen – nebst Umweltbericht und Begründung wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

10 **1. Änderung/Ergänzung Bebauungsplan Nr. 136 - nördlich Stiller Bogen: hier: Vorstellung des Vorentwurfes sowie Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung**
Vorlage: BV/2023/045

Da bei dieser Planung von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wurde, diese Beschlussvorlage BV /2023/045 gemeinsam mit der vorherigen Beschlussvorlage BV/2023/044 zu beraten, wird inhaltlich auf die Protokollierung des Tagesordnungspunktes Nr. 9 verwiesen.

Beschluss:

1. Die 1.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 136 – nördlich Stiller Bogen wird beschlossen.
2. Der Vorentwurf zu 1.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 136 – nördlich Stiller Bogen nebst örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer einmonatigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

-61-

11 **Anfragen und Hinweise**

11.1 **Nachfrage wegen Dacheindeckung zur geplanten Ferienhausbebauung in Halfstede**

AL Ahlers entgegnet auf die Frage von AM Kuck zu Tagesordnungspunkt 7, dass die Ferienhäuser nicht mit einer weichen Bedachung (Reet), aber sehr wohl mit energetischen Maßnahmen ausgestattet werden.

12 **Einwohnerfragestunde**

keine Anfragen und Hinweise

Nicht öffentlicher Teil

AV Warnken schließt die Sitzung.

Klaus Warnken
Ausschussvorsitzender

Carsten Meyer
Fachbereichsleiter

Gunda Meier
Protokollführerin