

PROTOKOLL BÜRGERINFORMATION

Körperschaft:	Gemeinde Bad Zwischenahn		
Gremium	Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt		
Sitzung am:	Dienstag, 26.09.2023		
Sitzungsort:	Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5		
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr	Sitzungsende:	20:15 Uhr

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	ab 17:05 Uhr
Herr Jochen Osmers	CDU	
Herr Stefan Schröder	CDU	
Herr Dr. Peter Wengelowski	SPD	ab 17:05 Uhr

beratendes Mitglied als Vors. des StruV

Frau Manuela Imkeit SPD

Bürgermeister

Herr Bürgermeister Henning Dierks

Verwaltung

Herr Heinz de Boer	Fachbereichsleiter Zentrale Verwaltung, Bürgerservice (zu TOP 8)
Herr Carsten Meyer	Fachbereichsleiter Bauverwaltung
Herr Axel Heyne	Amtsleiter Gebäudemanagement
Frau Karoline Engel	Dipl.-Ing. Stadtplanung
Frau Jenny Keschull	BSc Geoökologie und MSc Geographie (KoZM = Koordinatorin Zw'ahner Meer) zu TOP 2.2
Frau Gunda Meier	Protokollführerin
Herr Frank Lübben	Amt für Informations-und Kommunikationstechnik
Frau Sabine Weiß	Presse-und Öffentlichkeit

Herr Marvin Schnabel

als wissenschaftlicher Mitarbeiter
Fachbereich Bauwesen u. Geoinformation
der Jade Hochschule zu TOP 2.1 (17:15 -
17:30 Uhr)

entschuldigt fehlt:

Herr Dr. Jürgens

Landkreis Ammerland, Leiter Dezernat IV

weitere hinzugezogene Personen

Frau Segger

Dipl.- Ing. des Planungsbüros Diekmann und
Mosebach, Rastede, **zu TOP 4 – 7** (17:00 –
18:15 Uhr)

Herr Lux

Dipl.-Ing. des Planungsbüros lux planung,
Oldenburg, **zu TOP 9 und 10** (17:00 – 19:35
Uhr)

Herr Martin

Landkreis Ammerland, Leiter des
Eigenbetriebes Immobilienbetreuung, **zu
TOP 6 und 7**

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|------|---|----|
| 1. | Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung | 3 |
| 2. | Bericht der Verwaltung | 4 |
| 2.1. | Zwischenbericht Kommunale Wärmeplanung - Jade Hochschule | 4 |
| 2.2. | Bericht der Koordinatorin zur Sanierung des Zwischenahner Meeres | 6 |
| 3. | Einwohnerfragestunde | 7 |
| 4. | 90.Änderung des Flächennutzungsplanes - Freiflächen-Photovoltaikanlage Grotewisch (südlich Woldlinie)
Vorlage: BV/2023/099 | 7 |
| 5. | Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 - Freiflächen-Photovoltaikanlage Grotewisch (südlich Woldlinie); hier: Auslegungsbeschluss
Vorlage: BV/2023/100 | 7 |
| 6. | 91. Änderung des Flächennutzungsplanes "(Feuerwehr-)Technische Zentrale Elmendorf"
Vorlage: BV/2023/102 | 7 |
| 7. | Bebauungsplan Nr. 173 - "(Feuerwehr-) Technische Zentrale Elmendorf"
Vorlage: BV/2023/103 | 9 |
| 8. | Sanierung und künftige Nutzung des Wasserturms Bad Zwischenahn
Vorlage: BV/2023/117 | 10 |

9.	93. Änderung des Flächennutzungsplanes (1. Änderung/Ergänzung Bebauungsplan Nr. 136 - nördlich Stiller Bogen); hier: Öffentliche Auslegung Vorlage: BV/2023/104	14
10.	1. Änderung/Ergänzung Bebauungsplan Nr. 136 - nördlich Stiller Bogen; hier: Öffentliche Auslegung Vorlage: BV/2023/105	15
11.	Bebauungsplan Nr. 164B - südlich Käthe-Kruse-Straße, hier: Vorstellung des städtebaulichen Rahmenplanes Vorlage: BV/2023/107	15
12.	Anfragen und Hinweise	17
13.	Einwohnerfragestunde	17
13.1.	Nachfragen zur Erweiterung der Feuerwehrtechnischen Zentrale in Elmendorf	17
13.2.	Nachfragen und Hinweise zu Belästigungen durch ein Tiefbauunternehmen im Industriegebiet im Bereich Lehmplackenweg/Clara-Jaschke-Straße	18

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 sowie

c) die Tagesordnung, wie sie zu Beginn des Protokolls aufgeführt ist. AV Warnken weist aber darauf hin, dass die Tagesordnungspunkte 4 und 5 von der Tagesordnung genommen werden müssen, da ein notwendiges „Blendgutachten“ noch nachzuarbeiten sei. Eine Beratung könne somit erst im folgenden Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt am 28.11.2023 erfolgen.

Hinweis der Protokollführerin:

Die Tagesordnungspunkte 2.1 und 2.2 wurden in umgekehrter Reihenfolge vorgetragen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2 Bericht der Verwaltung

2.1 Zwischenbericht Kommunale Wärmeplanung - Jade Hochschule

Wie bereits im PIEnUm am 13.06.2022 berichtet, beschäftigt sich die Jade Hochschule mit der geodatenbasierten Wärmeleitplanung, in dem die Gemeinde Bad Zwischenahn als Modellkommune eingebunden wurde. Bei der geodatenbasierten Wärmeleitplanung wird die Wärmeversorgung von Kommunen als Ganzes betrachtet. Das Ziel ist es dabei, datengestützt eine zukunftsfähige Wärmeversorgungsstruktur, die zum Erreichen der Klimaziele beiträgt, für die Kommune zu ermitteln.

Mit Inkrafttreten der Änderungen des Niedersächsischen Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) zum 01.01.2024 ist die Gemeinde Bad Zwischenahn verpflichtet bis zum 31.12.2026 einen Wärmeplan zu erstellen.

Dieser dient dazu die Transformation der Wärmeversorgung mit dem Ziel einer klimaneutralen Wärmeversorgung zum Jahr 2040 zu unterstützen. Der Wärmeplan muss eine Handlungsstrategie sowie fünf konkrete Maßnahmen, die innerhalb von fünf Jahren umgesetzt werden müssen, enthalten.

Zur Ableitung der Handlungsstrategie werden drei Bearbeitungsschritte durchgeführt.

1. Zunächst erfolgen eine Bestands- und Potentialanalyse. Hierbei werden zunächst der Zustand der bestehenden Wärmeversorgung ermittelt sowie Potentiale zur Nutzung von erneuerbaren Energien, unvermeidbarer Abwärme sowie zur Bedarfsreduktion ermittelt.
2. Auf dieser Grundlage erfolgen Berechnungen wie sich die Wärmeversorgungsstruktur bis 2030 bzw. 2040 verändern muss, sodass eine Klimaneutralität in der Wärmeversorgung im Jahr 2040 erreicht wird.
3. Zur Erstellung des Wärmeplans benötigt die Gemeinde Bad Zwischenahn Wärmebedarfskarte der KEAN sowie die Daten von unter anderem Netzbetreibern und Schornsteinfegern die ab 2024 zur Verfügung gestellt werden müssen. Auch Daten von z.B. Gewerbeunternehmen mit Abwärmepotentiale werden dabei berücksichtigt. Diese Datenbeschaffung wird bereits vorbereitet. Hierfür werden die Stellen, bei denen Daten einzuholen sind, frühzeitig kontaktiert, sodass diese möglichst bis Anfang 2024 zur Bearbeitung vorliegen werden.

Parallel erfolgt auf Bundesebene die Beratung des Gesetzes für Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze.

Das Bundeskabinett hat am 16. August 2023 den Entwurf eines Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze beschlossen. Nach der ersten Befassung im Bundesrat, die für den 29. September 2023 vorgesehen ist, schließen sich die Beratungen des Deutschen Bundestages an. Das Gesetz soll zum 1. Januar 2024 zeitgleich mit dem Gebäudeenergiegesetz in Kraft treten.

Mit dem Gesetz sollen die Grundlagen für die Einführung einer flächendeckenden Wärmeplanung in Deutschland geschaffen werden. Damit soll die Wärmeversorgung auf Treibhausgasneutralität umgestellt werden, um zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung bis 2045 beizutragen.

Der Gesetzentwurf sieht die Verpflichtung der Länder vor, sicherzustellen, dass auf ihrem Hoheitsgebiet bis zum 30.06.2026 für Großstädte bzw. bis zum 30.06.2028 für Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern Wärmepläne erstellt werden.

Welche Auswirkungen diese Vorgaben auf die Kommunale Wärmeplanung der Gemeinde haben und inwiefern diese Vorgaben Auswirkungen auf das NKlimaG haben, wird im PIEnUm berichtet.

Herr Schnabel von der Jade-Hochschule trägt den Sachverhalt anhand einer dem Ratsinformationssystem beigefügten power-point-Präsentation vor (**Anlage 1**). Dabei geht er auf die aktuelle Gesetzeslage ein, wonach zurzeit keine relevanten Daten z. B. von der EWE erhoben werden dürften. Das sei erst ab 01.01.2024 möglich. Auch die Gemeinde Bad Zwischenahn müsse eine Wärmeplanung vorlegen. Bei den ersten beiden Schritten handele es sich um die Bestandsaufnahme, die Auswertung von Daten sowie die Festlegung von „Wärmeclustern“. Zurzeit würden diese Schritte vorbereitet. Die Ergebnisse würden jedoch nicht gebäudescharf öffentlich bereitgestellt, so dass der Datenschutz gewährleistet werde.

Auf Nachfrage von BM Dierks nach den einzuhaltenden zeitlichen Vorgaben, verdeutlicht Herr Schnabel, dass als Datum der 31.12.2026 anvisiert werden müsse. Dieses Datum sei auf Landesebene im Klimaschutzgesetz festgelegt worden. Es bleibe abzuwarten, ob sich durch die bundesrechtliche Vorgabe vom 30.06.2028 hierzu Anpassungen ergeben.

Auf eine Frage von AM Köster, wie realistisch es sei, dass ein Betreiber ein Wärmenetz anbiete und welche Vorteile das für den Bürger habe, entgegnet Herr Schnabel, dass das sog. Betreibermodell schwierig zu erreichen sei. Es sei sinnvoll, aber mögliche Betreiber seien sehr rar. Es werde ja kein neues Quartier errichtet, sondern im Bestand müssten Straßen aufgebrochen werden. Die Wärmeplanung müsse aber hierzu Antworten geben.

Für AM Maria Bruns sei die Thematik vom Ansatz her gut vorgestellt worden. Bisher habe alles deshalb funktioniert, weil es wirtschaftlich war. Die Wärmeplanung werde ihrer Auffassung nach nicht finanzierbar sein und Folgekosten dürften auch nicht vernachlässigt werden.

Auch für AM Arntjen steht fest, dass sich die Ergebnisse rechnen lassen müssten und es müsse eine Unterstützung durch eine staatliche Förderung geben. Sinnvoll wäre es, wenn auch Abwärme verfügbar wäre.

Herr Schnabel bestätigt auf Nachfrage von AM Arntjen, dass das zu erfüllende Ziel bzw. die gesetzliche Vorgabe mit der Erstellung der geforderten Studie als erfüllt gelte.

Auf eine weitere Nachfrage von AM Hamann, was passiere, wenn Vorgaben von der Gemeinde Bad Zwischenahn ggf. nicht eingehalten werden könnten, erklärt Herr Schnabel, dass aktuell noch das Nds. Gesetz zu beachten sei. Die vorgesehenen drei Schritte müssten abgearbeitet worden sein und fünf Maßnahmen müssten definiert worden sein. Im Gesetz seien keine Sanktionen aufgeführt, wenn beispielsweise eine spätere Veröffentlichung erfolge.

FBL Meyer unterstützt den Wortbeitrag von Herrn Schnabel. Bis 31.12.2026 müsse die Studie vorgelegt werden. Mit der Beauftragung der Jade-Hochschule sei Bad Zwischenahn auf einem guten Weg. Es fehlten u.a. noch Gespräche mit den Unternehmen und man warte auf die Freigabe der Daten der EWE ab dem 01.01.2024. Alle Beteiligten warteten auf konkrete gesetzliche Rahmenbedingungen und eine Förderung müsse seiner Meinung nach auch aufgelegt werden. Vieles sei noch unklar. Die Gemeinde habe sich auf den Weg gemacht, um ihre Hausaufgaben zu erledigen.

Die Ausschussmitglieder nehmen zustimmend Kenntnis.

2.2 Bericht der Koordinatorin zur Sanierung des Zwischenahner Meeres

Die Stelle der Koordinatorin zur Sanierung des Zwischenahner Meeres wurde nach 3-monatiger Nichtbesetzung zum 15. Juni 2023 zwischenzeitlich mit der Koordinatorin Jenny Kobschull neu besetzt. Das Projekt „Sanierung des Zwischenahner Meeres“, wird mit der Projektleitung durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (ArL Weser-Ems) und der Koordinierungsstelle bei der Gemeinde Bad Zwischenahn umgesetzt. Das ArL Weser-Ems und die Gemeinde Bad Zwischenahn arbeiten dabei in enger Abstimmung zusammen.

Um an die Arbeiten der vorherigen Koordinatorin anzuknüpfen, wurden mittlerweile Gespräche zu den Akteuren des Arbeitskreises aufgenommen. Diese sind nahezu abgeschlossen und die Planungen zu den Maßnahmen aus der Maßnahmenstudie konnten aufgenommen werden.

Basierend auf Protokollen der bisherigen Tätigkeiten und Gesprächen mit allen Akteuren aus dem Arbeitskreis wurde der Sachstand der Maßnahmen ermittelt. Zusätzlich wurden Vorschläge aus den Akteursgesprächen entgegengenommen und auf ihre Wirksamkeit hin geprüft.

Darüber hinaus wurden aktuelle Förderprogramme gesichtet, die für Maßnahmen zur Sanierung des Zwischenahner Meeres genutzt werden können.

In Abhängigkeit vom Planungsstand der Einzelmaßnahmen und der Bereitschaft seitens der Akteure die Trägerschaft für Maßnahmen zu übernehmen, wurden Maßnahmen verortet, die insbesondere bei der aktuell veröffentlichten Förderrichtlinie „Naturnahe Entwicklung von Oberflächengewässern“ eingereicht werden könnten, da hier die Förderkulisse sehr vielversprechend ist (bis zu 100% Förderung). Die Richtlinie hat ein zweistufiges Antragsverfahren. Bis zum 31.10.2023 läuft das Vorverfahren zur Einreichung von Maßnahmenblätter (Projektskizze). Dafür werden die identifizierten Maßnahmen mit den beteiligten Akteuren abgestimmt und die entsprechenden Maßnahmenblätter eingereicht. Im ersten Quartal 2024 werden ausgewählte Projekte zur Erstellung eines Vollertrags aufgefördert.

Die Vorbereitung zur Umsetzung von Maßnahmen, wird in enger Abstimmung mit den beteiligten Akteuren in Maßnahmen-AGs stattfinden, die bedarfsorientiert und auch in wechselnder Besetzung auf Einladung der Koordinatorin zusammenkommen. Die Maßnahmen-AGs berichten an den Arbeitskreis Zwischenahner Meer.

Im Arbeitskreis Zwischenahner Meer wird zum Stand der Maßnahmen berichtet, der aktuelle Informationsstand dargestellt und das weitere Vorgehen abgestimmt. Das nächste Treffen des Arbeitskreises Zwischenahner Meer ist für den 24.11.2023 geplant. Die Arbeit der Koordinatorin wird kontinuierlich durch Öffentlichkeitsarbeit begleitet. So stellten ein Vortrag auf Einladung des NABUs Rastede am 03.08.2023 und ein Zeitungsinterview mit der NWZ am 12.09.2023 den Auftakt dar. Es wird auch die Homepage der Gemeinde mit dem Projekt „Sanierung des Zwischenahner Meeres“ ergänzt. Für das Jahr 2024 ist ein öffentliches Forum geplant, in dem über die Fortschritte des Projektes Zwischenahner Meer berichtet wird und auch Raum des Austausches zwischen Experten und Öffentlichkeit geschaffen werden.

Die Thematik wird von Frau Kobschull als Nachfolgerin von Frau Lena-Röbe-Oltmanns anhand einer dem Ratsinformationssystem beigefügten Präsentation (**Anlage 2**) erläutert. Sie selbst habe 6 Jahre an der Jade-Hochschule als Geoökologin gearbeitet und sie sei nach Abschluss ihrer Projekte im Weser-Ems-Gebiet nach Bad Zwischenahn gekommen. Sie sei mit verschiedenen Akteuren im Austausch. Es gehe um insgesamt 27 einzelne Maßnahmen, die man jedoch nicht mit allen Akteuren besprechen könne. Ein größerer

Arbeitskreis tage zweimal im Jahr.

AV Warnken heißt Frau Keschull im Ausschuss willkommen.

Die Ausschussmitglieder nehmen Kenntnis.

- 61 -

3 Einwohnerfragestunde

Keine Anfragen und Hinweise

**4 90. Änderung des Flächennutzungsplanes - Freiflächen-Photovoltaikanlage Grotewisch (südlich Woldlinie)
Vorlage: BV/2023/099**

AV Warnken weist zu Beginn der Sitzung darauf hin, dass die Tagesordnungspunkte 4 und 5 von der Tagesordnung genommen werden müssen, da ein notwendiges „Blendgutachten“ noch nachzuarbeiten sei. Eine Beratung könne somit erst im folgenden Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt am 28.11.2023 erfolgen.

- 61 -

**5 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 - Freiflächen-Photovoltaikanlage Grotewisch (südlich Woldlinie); hier: Auslegungsbeschluss
Vorlage: BV/2023/100**

AV Warnken weist darauf hin, dass die Tagesordnungspunkte 4 und 5 von der Tagesordnung genommen werden müssen, da ein notwendiges „Blendgutachten“ noch nachzuarbeiten sei. Eine Beratung könne somit erst im folgenden Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt am 28.11.2023 erfolgen.

- 61 -

**6 91. Änderung des Flächennutzungsplanes "(Feuerwehr-)Technische Zentrale Elmendorf"
Vorlage: BV/2023/102**

FBL Meyer erklärt einfühend, dass bei dem bestehenden Standort der Feuerwehrtechnischen Zentrale in Elmendorf als Kreisfeuerwehrbereitschaftszentrale für den gesamten Landkreis Handlungsbedarf bestehe. Dort finden bekanntlich auch Lehrgänge und Übungen statt. Aufgrund des Umfangs der beabsichtigten baulichen Maßnahmen sei eine Bauleitplanung erforderlich.

Frau Segger erläutert anhand der dem Ratsinformationssystem beigefügten **Anlage 3** die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen der bestehenden Gebäude und die benötigten Anbauten. So solle auch die Einheit Elmendorf mit in die Feuerwehrtechnische Zentrale

integriert werden. Insbesondere der Lehrgangsbereich, aber auch der Einsatzbereich sollten klarer strukturiert werden. Zum angrenzenden Wohngebiet am Stammers Hoop werde ein Lärmschutzwall errichtet. Mit der vorliegenden Vorentwurfsplanung sei man schon sehr viel tiefer in die Planung eingestiegen, indem bereits ein sehr umfangreiches Schallgutachten vorliege. Die notwendige Kompensation von einigen entlang der Dreiberger Straße zu fallenden Bäumen könne innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Die Oberflächenentwässerung werde in Form eines Regenrückhaltebeckens auf einen weiter hinten befindlichen Bereich ausgerichtet, weil sich dort der tiefste Punkt befinde.

Nach diesem Vortrag gibt AV Warnken die Beratung frei. Auf einen Hinweis von AM Kuck, dass man sich mit dem Bau einer großen Fahrzeughalle im vorderen Bereich der Dreiberger Straße die Zufahrt einenge und ob die hintere Fläche wegen der tiefsten Lage nicht vollständig unter Wasser stehe und wie hoch der Wall aufgeschüttet würde, entgegnet Frau Segger, dass der geplante Wall 3 m über dem jetzigen Gelände aufweise. Die neue Fahrzeughalle lasse genügend Raum für die rückwärtige Zuwegung. Weiterhin werde die Entwässerung durch eine Fachplanung vorgenommen, so dass das Wasser über ein neues RBB zum Vorfluter geleitet werde.

Herr Martin ergänzt, dass es sich bei der neunten Fahrzeughalle um eine Durchfahrthalle handle, die von zwei Seiten angefahren werden könne. Man wolle damit Kollisionen vermeiden und insbesondere auch die Feuerwehr-Fahrzeuge dort unterbringen, die nicht so oft genutzt werden.

Zur angesprochenen Oberflächenentwässerung ergänzt Frau Segger, dass die detaillierte Entwässerungsplanung noch beauftragt werde. Jedenfalls dürften Bodenablagerungen nicht auf Kompensationsflächen erfolgen.

Herr Martin erklärt, dass seitens des Landkreises Ammerland das Ing.-Büro Börjes aus Westerstede bereits mit der Erstellung einer Entwässerungsplanung beauftragt worden sei.

Auf eine weitere Frage von AM Arntjen zur bisherigen einzigen Zufahrtmöglichkeit als mögliche Engstelle für abfahrende Einsatzfahrzeuge und gleichzeitiger Anfahrt weiterer Pkw der Einsatzkräfte und damit verbundenen Komplikationen, antwortet Herr Martin, dass der Landkreis diese bestehende nicht als Engstelle ansehe. Die Problematik rühre von Eigentumsverhältnissen her. Daher habe man entschieden, auf eine weitere Zufahrtmöglichkeit von der Kreisstraße Am Denkmal zu verzichten. Dafür wurden auch schon Fahrkurvenuntersuchungen durch das Ing.-Büro Börjes vorgenommen.

Herr Martin erläutert auf Nachfrage von AM Köster, wann mit ersten Baumaßnahmen zu rechnen sei, dass bislang nur ein grober Zeitplan vorliege. Zunächst müssten die Bauleitplanverfahren abgeschlossen sein. Ggf. könne mit den Planungen einer ersten Halle voraussichtlich im nächsten Jahr begonnen werden.

Geplant sei, im rosa dargestellten Bereich die Freiwillige Feuerwehr Elmendorf unterzubringen. Nachfolgend ist der Zeitplan der geplanten Bauabschnitte aufgeführt:

1. BA = grüne Halle
2. BA = rosa Halle mit Drehleiter
3. BA = schwarz/weiß-Bereich
4. Trainingsgelände

AM Osmers stellt klar, dass seiner Meinung nach die Einleitung des Oberflächenwassers unproblematisch in das hintere Gewässer II.Ordnung eingeleitet werden könnte infolge des Geländegefälles.

AM Maria Bruns verweist auf die bereits seit langem abgehaltenen Sitzungen auf

Landkreisebene. Diese vorgestellte Lösung sei eine abgestimmte Planung, die sicherlich auch kostspielig sei, aber sie sei mit der Feuerwehrunfallkasse bereits abgesprochen.

Auf den Hinweis von AM Kuck, dass der notwendige Wall doch sicherlich auch einen größeren Abstand zu den Grenzen der benachbarten Wohnbaugrundstücke Am Stammers Hoop erhalten könne, entgegnet FBL Meyer, dass man die Detailplanung spätestens bei der Auslegung der Bauleitplanung mit vorlegen werde. Die erforderlichen Grenzabstände würden eingehalten.

AM Arntjen stellt das vorgestellte Konzept seitens der SPD-Fraktion keineswegs in Frage. Es werde ausdrücklich begrüßt, wenn direkte Nachfragen vorzeitig angegangen würden. Es sollte vielmehr die Regenrückhaltung stärker in den Mittelpunkt gestellt werden. Hier könnten Polderflächen ggf. in Frage kommen.

AM Arntjen trägt im Namen der SPD-Fraktion nachfolgenden Antrag vor, der bei der weiteren Planung mit berücksichtigt werden möge:

Die Verwaltung wird beauftragt, durch das Planungsbüro die Möglichkeit eines qualitativen Regenrückhalts auf dem Gelände prüfen zu lassen und geeignete Maßnahmen im weiteren Verfahren vorzustellen.

AV Warnken lässt über diesen ergänzten Beschlussvorschlag abstimmen, der im Beschluss unter Ziff. 3 in Fettschrift hinterlegt ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss:

1. Der Vorentwurf zur 91. Änderung des Flächennutzungsplanes „(Feuerwehr-) Technische Zentrale Elmendorf“ einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. **Die Verwaltung wird beauftragt, durch das Planungsbüro die Möglichkeit eines qualitativen Regenrückhalts auf dem Gelände prüfen zu lassen und geeignete Maßnahmen im weiteren Verfahren vorzustellen.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 61, 66, 32 –

**7 Bebauungsplan Nr. 173 - "(Feuerwehr-) Technische Zentrale Elmendorf
Vorlage: BV/2023/103**

Da bei dieser Planung von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wurde, diese Beschlussvorlage BV /2023/103 gemeinsam mit der vorherigen Beschlussvorlage BV/2023/102 zu beraten, wird inhaltlich auf die Protokollierung des Tagesordnungspunktes Nr. 6 verwiesen.

AM Arntjen trägt im Namen der SPD-Fraktion nachfolgenden Antrag vor, der bei der weiteren Planung mit berücksichtigt werden möge:

Die Verwaltung wird beauftragt, durch das Planungsbüro die Möglichkeit eines qualitativen Regenrückhalts auf dem Gelände prüfen zu lassen und geeignete Maßnahmen im weiteren Verfahren vorzustellen.

AV Warnken lässt über diesen ergänzten Beschlussvorschlag abstimmen, der im Beschluss unter Ziff. 3 in Fettschrift hinterlegt ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss:

1. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 173 - „(Feuerwehr-) Technische Zentrale Elmendorf“ einschließlich Begründung und Umweltbericht wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. **Die Verwaltung wird beauftragt, durch das Planungsbüro die Möglichkeit eines qualitativen Regenrückhalts auf dem Gelände prüfen zu lassen und geeignete Maßnahmen im weiteren Verfahren vorzustellen.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 61, 66, 32 –

8 Sanierung und künftige Nutzung des Wasserturms Bad Zwischenahn
Vorlage: BV/2023/117

FBL Meyer führt in die Thematik einleitend ein. Der Wasserturm sei ein Baudenkmal von nationaler Bedeutung im Herzen von Bad Zwischenahn. Am 29.03.2022 wurde dem Rat eine Bestandsaufnahme incl. Kostenschätzung mit Behebung von Schäden vorgelegt. Es wurde ein neues Nutzungskonzept erstellt mit Beantragung von Fördergeldern. Dabei habe Architekt Brakenhoff aus Westerstede die Verwaltung fachlich unterstützt. Am 23.11.2022 habe dann eine Info-Veranstaltung stattgefunden u.a. auch mit der Einplanung eines Fahrstuhls bis zur Ebene unterhalb des Wasserturms. Insgesamt wurden von der Öffentlichkeit 23 Vorschläge eingereicht und ausgewertet, wobei der Wunsch eines Fahrstuhls bis ganz nach oben zur Aussichtsplattform oft geäußert wurde, um insbesondere auch Gehbehinderten einen Zugang bis nach oben zu ermöglichen. Weitere Wünsche waren ein Cafe, Unterbringung von Kunst und Kultur sowie Büroräume für Vereine. Es handele sich keineswegs um ein herkömmliches Baudenkmal, sondern der Wasserturm stelle schon ein bedeutendes Baudenkmal von nationaler Tragweite dar. Eine grundsätzliche Förderung wurde seitens der Verwaltung auch schon geprüft und sei vom Bund in Aussicht gestellt worden und zwar ausdrücklich auch schon in dieser nicht unbedeutenden Höhe von 1 Mio. Euro.

Die geplanten neuen Nutzungen der Räume des Wasserturms werden von AL Heyne anhand einer dem Ratsinformationssystem beigefügten **Anlage 4** erklärt. Von Bedeutung sei insbesondere, dass man mit dem Landkreis Ammerland auf einen 2. Rettungsweg verzichten konnte wegen der Planung eines abgeschotteten Treppenhauses mit Überdruck. Auf der Aussichtsplattform dürften sich jedoch gleichzeitig nicht mehr als 20 Personen zur selben Zeit aufhalten. Im Eingangsbereich müsse die Begrenzung der zulässigen Zahl an Personen daher überwacht werden. Als Beispiel wird der Wasserturm der die Insel Borkum

angeführt. Dort sei eine technische Zutrittskontrolle eingerichtet worden, so dass kein zusätzliches Personal dafür abgestellt werden müsse. An Lösungen für den Zwischenahner Wasserturm werde aktuell gearbeitet.

FBL Meyer ergänzt, dass die Verwaltung bereits mit dem Kunstverein gesprochen habe, der sich die Bewirtschaftung des Wasserturms sehr wohl vorstellen könnte. Auch der Verein Zwischenahner Woche hätte wieder Interesse an einigen Büroräumen.

FBL de Boer führt bei einer Frage zur vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung aus, dass Grundlage der Berechnungen die ermittelten Kosten des Architekten Brakenhoff seien. Die reine Sanierung wurde wegen der allgemeinen Kostensteigerung hochgerechnet von 800.000 € auf 1 Mio. Euro. Die zweite Berechnung sei detaillierter, da Unvorhergesehenes und auch Kostensteigerungen mit berücksichtigt wurden. Die Grenze für die Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung liege bei 500.000 €. Für eine reine Sanierungsmaßnahme wären die Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht notwendig gewesen, weil diese Kosten im Ergebnishaushalt gebucht werden. Die Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen seien im Übrigen auch schon drei weiteren Fällen erfolgt, und zwar beim Bau des Janosch Kindergartens, bei der Umgestaltung der Mittellinie in Petersfehn und beim Bau der Fahrradstraße. Die Berechnungen sollen als zusätzliche Entscheidungshilfen herangezogen werden. Auch nicht-monetäre Sachverhalte fließen mit ein. Zu den beiden dargestellten Varianten sei auszuführen, dass die 1. Variante die reine Sanierung betrachte. Bei der 2. Variante seien entsprechende Folgekosten mit veranschlagt worden. Dazu zählten ggf. Personalkosten für eine Aufsichtsperson, die aber mit einer Drehkranzlösung im Eingangsbereich u.U. wiederum eingespart werden könnten. Hinzu kämen ggf. auch Einnahmen (z. B. Einnahmen für die Räumlichkeiten und ggf. Gebühren für Trauungen usw.). Mit der Kapitalwertmethode über einen angenommenen Zeitraum von 50 Jahren ergebe sich ein Betrag in Höhe von 825.000 Euro (= 16.000 Euro im Jahr). Eine reine Sanierung führe sicherlich zu geringeren Folgekosten, aber man erziele keinen Mehrwert. Die Variante 2 bringe mit Nutzung eines Fahrstuhls und einer Förderung von 1 Mio. Euro eben diesen Mehrwert. Letztendlich profitiere der Tourismus, was auch durch die BTG und die Gästeführer zum Ausdruck komme.

BM Dierks verdeutlicht, dass er Zweifel bezüglich der aufgeführten Zahlen beider Varianten nachvollziehen könne. Der angenommene Betrag für Unvorhergesehenes sei schon sehr hoch, aber den Vorwurf, zu knapp kalkuliert zu haben, habe man sich auch nicht aussetzen lassen wollen.

AM Köster verweist auf die seiner Ansicht nach noch viel zu gering angesetzten Kosten für Energie mit 1 % sowie bei der baulichen Unterhaltung mit 2 %. Er stimme aber FBL de Boer zu. Der Wasserturm stelle ein wertvolles und herausragendes Gebäude dar, der einen wunderbaren Ausblick ermögliche. Die neuen Planungen bezüglich einer Nutzung halte er für sinnvoll. Ein mögliches Cafe` befürworte er ebenso. Ggf. auch im Erdgeschoss.

FBL Meyer verdeutlicht, dass die Kostenschätzung von 01/2023 datiere und u.a. infolge der gestiegenen Kosten im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg käme es zu einer Steigerung allein in 2023 von 18 %. Im Übrigen habe die Verwaltung noch zusätzlich eine mögliche zu erwartende Steigerung der Kosten von insgesamt dann 28 % hinzugerechnet. Bezüglich eines von vielen erträumten Cafes` verhalte es sich leider so, dass dafür der geltende Bebauungsplan geändert werden müsse. Problematisch sei insbesondere die Einhaltung der Grenzabstände. Im Erdgeschoss stelle sich ein Cafe` sicherlich anders dar, aber dafür einen Betreiber zu finden, gestalte sich sicherlich auch schwierig. Problematisch sei auch, dass ein Cafe` von einer Förderung gänzlich ausgeschlossen sei.

Auf Fragen von AM Bruns zum Wasserturm auf Borkum entgegnet Herr Heyne, dass dieser als reiner Aussichtsturm genutzt werde und zur Förderung antwortet BM Dierks, dass die Förderung für den Zwischenahner Wasserturm aus dem Fördertopf KulturInvest erfolgen

solle, wobei die Summe auf bis zu 1 Mio € gedeckelt sei.

AM Arntjen erklärt im Namen der SPD-Fraktion, dass in das Nutzungskonzept sehr viel Engagement hineingesteckt worden sei. Der Wasserturm solle für alle nutzbar sein und nicht nur dem Tourismus dienen. Dieses nunmehr vorgelegte Nutzungskonzept halte er für eines, das sehr gut zu Bad Zwischenahn passe. Gerade die Barrierefreiheit mache den Wasserturm und den tollen Ausblick für viele erlebbar. Weiterhin hätten hier Kunst und Kultur einen Ort, der den Wasserturm auch im Hinblick auf seine Geschichte in einem neuen Licht erscheinen lassen. Ihm schweben wechselnde Angebote vor, dass dort ggf. ein kleineres Museum einziehen könnte oder kleinere Konzerte abgehalten werden könnten. Der Wasserturm würde in das tägliche Leben integriert.

AM Maria Bruns bemerkt, dass Bad Zwischenahn all dieses sogar mit einem Cafe für null Euro hätte haben können, wenn man sich auf einen Investor hätte einigen können. Jetzt aber müssten für die vorgeschlagenen Nutzungen 2,8 Mio. Euro ausgegeben werden. Gefreut habe sich ihre Fraktion jedoch darüber, dass nunmehr eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt worden sei und man nun über Zahlen sprechen könne. Eine damalige Bestandsplanung habe sich auf nur 400.000 Euro belaufen; heute spreche man über 1 Mio. Euro. In ihrer Fraktion sei man nicht bereit, über Steuergelder so leichtfertig zu entscheiden. Wenn dieser Planung zugestimmt würde, müssten 1,8 Mio. Euro in die Hand genommen werden bei einer Förderung von 1 Mio. Euro. Damit hätte die Gemeinde auch 50 Kindergartenplätze schaffen können. Sie frage sich, woher die Gemeinde nun derartige Summen an Steuergeldern beschaffen könne. Auch würden am Ende die geschätzten Kosten fast immer deutlich überschritten. Die CDU-Fraktion sei nur für eine Instandsetzung des Wasserturms und stimme weder der Variante 1 noch der Variante 2 zu.

Für AM Kuck stellen sich die m²-Preise in der Tat als völlig absurd dar. Bei Kindern wolle seine Fraktion auch nicht sparen. Die grundsätzliche Zugänglichkeit bliebe schließlich auch ohne einen Fahrstuhl erhalten; nur eben dann nicht barrierefrei. Leider müssten Steuergelder für eine reine Instandhaltung erhalten.

Für AM Hamann stellt sich der Wasserturm in dem Bereich von Bad Zwischenahn als einer dar, mit dem Geschichte sozusagen erfahrbar gemacht werden könne. Zurzeit stehe dieser Turm schon lange einfach nur so da und führe ein Schattendasein. Es sei doch wohl ganz klar, dass der Turm gerade in touristischer Hinsicht attraktiv gestaltet werden müsse und selbstverständlich sei ein barrierefreier Zugang unbedingt erforderlich. Man könne sich überlegen, ob man einen toten oder einen lebendigen Turm wolle. Es stehe außer Frage, dass Steuergelder beansprucht werden müssten und auf Dauer koste der Turm sowieso Geld. Für sie stehe außer Frage, dass der Turm schon heute erfahrbar gemacht werden und auch für alle nutzbar sein müsse.

AM Maria Bruns verweist nochmals auf die damals favorisierte Lösung, wonach eben auch eine Barrierefreiheit ermöglicht worden wäre mit einem angebauten Fahrstuhl und dass mit dieser Lösung null Euro hätten investiert werden müssen.

Auf eine Frage von AM Köster zu der in der Wirtschaftlichkeitsrechnung aufgeführten Prozentzahl von 1,4 %, erläutert FBL de Boer, dass es sich um einen Vergleich zweier Alternativen auf 50 Jahre gerechnet handle. Dabei rechne man mit bestimmten Annahmen. Es sei ein Blick in die Glaskugel, aber beide Varianten müssten gleich behandelt werden.

Man komme auf 10 % (1,4 % x 7).

Beratendes Mitglied Frau Imkeit verdeutlicht, dass schließlich jede Ausgabe der Gemeinde, eben auch die für den Wasserturm, i.d.R. eine Ausgabe darstelle, die aus Steuermitteln finanziert werde. Man müsse nach vorne schauen, damit alle vom Wasserturm als Denkmal

nationaler Bedeutung profitierten.

Für AM Kuck stellt sich die Nicht-Weiterverfolgung des angestregten Bürgerentscheids als erschwerend dar. Das sei ein Fehler gewesen. Mit einer klaren Entscheidung wäre es heute einfacher, eine Entscheidung zu treffen.

Über den von AM Kuck gestellten Antrag auf Abänderung des vorgegebenen Beschlussvorschlags mit nachfolgendem Wortlaut lässt AV Warnken **vor** dem von der Verwaltung formulierten Beschlussvorschlag abstimmen. Der geänderte Wortlaut ist in Fettschrift hinterlegt:

*Die Verwaltung wird beauftragt, das in der Vorlage beschriebene Sanierungs- und Nutzungskonzept für den Wasserturm **zur Verkehrssicherheit** umzusetzen. Dieser Beschluss steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung von Fördermitteln sowie der Bereitstellung von Haushaltsmitteln.*

Abstimmungsergebnis:

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

AM Köster gibt zu bedenken, dass mit einer negativen Entscheidung bezüglich einer in Aussicht gestellten Förderung von 1 Mio. Euro, die Gemeinde wahrscheinlich in ein oder zwei Jahren wieder über einen Verkauf des Wasserturms diskutieren würde.

AM Hamann zeigt auf, dass bei einem Verkauf an einen Investor, ein Filetstück weggegeben worden wäre, womit dann ein kühler Turm in einem kühlen Park geblieben wäre. Diese ganze Diskussion gehöre der Vergangenheit an und es sei überflüssig, heute noch so zu argumentieren.

BM Dierks bittet um eine weniger emotionale Aussprache. Man müsse zur Sachlichkeit zurückkommen. Eine Umbauplanung für den Wasserturm in Angriff zu nehmen sei eine anspruchsvolle Aufgabe. Es seien aber mit dem in das Gebäude integrierten Fahrstuhl und einer lösungsorientierten Planung für den Rettungsweg als Überdrucktreppenhaus bis unter den Wasserbehälter gute Vorschläge erarbeitet worden. Nunmehr sind aber die 4. und 5. Ebene besser ausnutzbar. Einmalig sei nun einmal die Plattform mit dem Alleinstellungsmerkmal zur Nutzung als touristisches High-Light und auch Kunst und Kultur passten sehr gut zu Bad Zwischenahn. Er sei persönlich davon überzeugt, dass es sich sicherlich um einen hohen zu investierenden Geldbetrag handele, der aber letztendlich dem Wohle Bad Zwischenahns als Wohn- und Touristikort diene.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, das in der Vorlage beschriebene Sanierungs- und Nutzungskonzept für den Wasserturm umzusetzen. Dieser Beschluss steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung von Fördermitteln sowie der Bereitstellung von Haushaltsmitteln.

Abstimmungsergebnis:

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

9 **93. Änderung des Flächennutzungsplanes (1. Änderung/Ergänzung Bebauungsplan Nr. 136 - nördlich Stiller Bogen); hier: Öffentliche Auslegung**
Vorlage: BV/2023/104

AV Warnken weist darauf hin, dass dieser TOP 9 gemeinsam mit TOP 10 beraten wird. Die Beschlussfassungen erfolgen getrennt.

FBL Meyer führt kurz in die Thematik anhand der Beschlussvorlage ein. Es handele sich lediglich um die Verschiebung eines im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 136 – nördlich Stiller Bogen – bereits festgesetzten Bauteppichs. Die Angelegenheit sei bereits beraten worden.

Herr Lux erläutert kurz die vorzunehmende Änderung des Bebauungsplanes anhand einer dem Ratsinformationssystem beigefügten **Anlage 5**.

Auf eine weitergehende Aussprache wird verzichtet.

Beschluss:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf der 93. Flächennutzungsplanänderung (1.Änderung/Ergänzung Bebauungsplan Nr. 136 – nördlich Stiller Bogen) werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage entsprechend der Abwägungsvorschläge (**Anlage 1**) und der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt vom 26.09.2023 berücksichtigt.
2. Der Entwurf der 93. Flächennutzungsplanänderung (**Anlage 2**) einschließlich Begründung und Umweltbericht (**Anlage 3**) unter Bezugnahme auf die Schalltechnische Prognose (**Anlage 4**) wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage werden die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 61 -

10 **1. Änderung/Ergänzung Bebauungsplan Nr. 136 - nördlich Stiller Bogen; hier: Öffentliche Auslegung**
Vorlage: BV/2023/105

Da bei dieser Planung von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wurde, diese Beschlussvorlage BV /2023/105 gemeinsam mit der vorherigen Beschlussvorlage BV/2023/104 zu beraten, wird inhaltlich auf die Protokollierung des Tagesordnungspunktes Nr. 9 verwiesen.

Beschluss:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen

Stellungnahmen zum Vorentwurf der 1.Änderung/Ergänzung Bebauungsplan Nr. 136 – nördlich Stiller Bogen werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage entsprechend der Abwägungsvorschläge (Anlage 1) und der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt vom 26.09.2023 berücksichtigt.

2. Der Entwurf zur 1.Änderung/Ergänzung Bebauungsplan Nr. 136 – nördlich Stiller Bogen (Anlage 2) mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung incl. Umweltbericht (Anlage 3) unter Berücksichtigung der Schalltechnischen Immissionsprognose (Anlage 4) wird beschlossen.
3. Auf dieser Grundlage werden die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**11 Bebauungsplan Nr. 164B - südlich Käthe-Kruse-Straße, hier: Vorstellung des städtebaulichen Rahmenplanes
Vorlage: BV/2023/107**

FBL Meyer trägt den Sacherhalt vor, wonach verschiedene Rahmenpläne erarbeitet worden seien (Anlagen 2 -4). Bei den Flächen handele es sich derzeit insgesamt um im Flächennutzungsplan als gewerblich dargestelltes Bauerwartungsland. Die bereits vorhandene Erdgashochdruckleitung müsse in ihrem Bestand erhalten bleiben und der Lehmplackenweg sei westlich der Raiffeisenstraße als Erschließungsfunktion nicht geeignet infolge der geringen Straßenbreite sowie des Eichenbestandes.

Die Verwaltung favorisiere die Lösung der Anlage 4, da diese die effektivste sei mit wenig Flächenverbrauch insbesondere für öffentliche Verkehrsflächen. Das bereits nördlich des Lehmplackenweges ansässige Tiefbauunternehmen würde in die Planung ebenso wie die Aalräucherei Bruns mit einbezogen. Notwendig wären auch aktive Lärmschutzmaßnahmen. Die Bauleitplanung solle in einem zweistufigen Verfahren erfolgen.

AV Warnken gibt danach die Aussprache frei.

Auf eine Nachfrage von AM Maria Bruns, dass das angesprochene Tiefbauunternehmen in dem künftigen Plangebiet schon ansässig sei und die verursachten Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft mit großen Fahrzeugen zu Lärm- und Staubbelastungen führe, antwortet FBL Meyer, dass der zu erstellende Bebauungsplan künftig den Rahmen setzen werde. Aktuell sei der Betrieb auf Grundlage des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) mit geringen Zu- und Abfahrten von Lkw pro Tag genehmigt. Die Nachbarprobleme seien der Verwaltung bekannt. Man könne das Betriebsgrundstück des Tiefbauunternehmens wegen des tatsächlich vorhandenen Regelungsbedarfs auch nicht einfach von einer Bauleitplanung unberücksichtigt lassen. Es liegen der Bauleitplanung aktuell zur Ermittlung der planerischen Rahmenbedingungen das Ausfluss des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme ein Lärmgutachten zu Grunde. Die Verwaltung beabsichtigt auch Festsetzungen hinsichtlich der Staubbentwicklung, die z. B. in eine regelmäßige Bewässerung münden könnte. Grundsätzlich sei ein Betriebsgrundstück eines Tiefbauunternehmens in einem Gewerbegebiet zulässig. Auch sei keine Steinbrechanlage vom Betrieb vorgesehen, sondern eine Sortieranlage.

Auf die Frage von AM Köster bezüglich eines Planungserfordernisses verdeutlicht FBL

Meyer, dass die Frage danach in der Tat gerichtlich überprüft werden könnte. Die Gemeinde müsse letztlich aktiv werden. Man könne das Betriebsgrundstück nicht einfach außer Acht lassen.

BM Dierks gibt zu bedenken, dass vermehrt Anfragen nach gewerblichen Grundstücke an die Gemeinde gerichtet würden, die in Petersfehn oder in Kayhauserfeld zurzeit nicht befriedigt werden könnten. Die Verwaltung prüfe daher weitere Entwicklungsflächen. Im Vergleich zu anderen Gemeinden sei das Steueraufkommen an Gewerbesteuer eher niedrig, so dass die Gemeinde ihre Einnahmenseite ggf. erhöhen sollte.

AM Maria Bruns ist der Ansicht, dass der Aushub schließlich irgendwo gelagert werden müsse. Sie erkundigt sich nach den Festsetzungsmöglichkeiten eines Gewerbegebietes bzw. eines Industriegebietes.

FBL Meyer verdeutlicht die jetzige Einordnung der Fläche des Tiefbauunternehmers als zum Außenbereich des § 35 Baugesetzbuch gehörig. Mit einer Bauleitplanung käme man einer planerischen Beordnung nach. Im sog. Außenbereich seien engere Grenzen gesetzt.

Von den von FBI Meyer vorgestellten 3 Rahmenplänen einigten sich die AM auf den von der Verwaltung favorisierten in der Anlage 4.

Anmerkung der Protokollführerin

zur Nachfrage von AM Köster nach den zurzeit noch verfügbaren erschlossenen Gewerbegebietsflächen:

Gemäß Angabe des Amtes für Wirtschaftsförderung/Stadtmarketing, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kultur, Städtepartnerschaften stehen zurzeit keine freien erschlossenen Gewerbegebietsflächen zur Verfügung.

Beschluss:

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes (Anlage 4) wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 164B – südlich Käthe-Kruse-Straße durchgeführt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 61, 66 –

12 Anfragen und Hinweise

keine

13 Einwohnerfragestunde

13.1 Nachfragen zur Erweiterung der Feuerwehrtechnischen Zentrale in Elmendorf

Ein Einwohner begrüßt die frühzeitige Einbeziehung der Bürger an den Bauleitplanungen zur Erweiterung der Feuerwehrtechnischen Zentrale in Elmendorf und beruft sich auf bereits geäußerte Zusagen bezüglich des Abstandes des Walles und zu seiner Höhe. Auch

erkundigt er sich,

- warum sich die Zusage nicht im Plan wiederfinde,
- wie die Flächen beleuchtet werden und wie hoch die Masten werden sollten,
- ob mit lauten Pumpen hantiert werden solle und
- warum der Teich nicht weiter weg von der Wohnbebauung ausgehoben werde,
- ob die Anlieger die Gräben nun selbst reinigen müssten, auf denen jetzt Kühe weideten und künftig andere Nutzungen mit erhöhten Versiegelungen hinzukämen.

Herr Martin vom Landkreis Ammerland entgegnet, dass es noch keine abschließenden Aussagen geben könne in Bezug auf den Wall. Es sei jetzt noch viel zu früh, um die konkrete Lage des Walles festzulegen. Feststehe, dass der geplante Wall so weit von der vorhandenen Bebauung am Stammers Hoop errichtet werde wie es möglich sei. Er verweise auf die Aussage von FBL Meyer unter TOP 6 und 7, wonach ein möglicher Abstand von bis zu 3 bis 5 m wohl kein Problem darstelle.

FBL Meyer bestätigt ein Abrücken des Walles von 3 bis 5 m zur Wohnbebauung. Zur Frage der Beleuchtung wird ausgeführt, dass heutzutage gerichtetes Licht mit LED angewendet würde. Im Übrigen könne diese spezielle Frage auch erst später bei der Ausführungsplanung konkret beantwortet werden. Eine Lichtausrichtung auf die vorhandene Wohnbebauung sei nicht beabsichtigt. Ob der Teich ggf. um geplant werden könne, müsse vom Landkreis beantwortet werden. Übungszeiten sollten nachts nach Möglichkeit unterbleiben.

Zur Ausgestaltung des Walles verdeutlicht Herr Martin, dass der Wall 3 m hoch werde und mit Gräsern bepflanzt werden solle. Die genaue Ausgestaltung müsse noch erarbeitet werden. Die spätere Grabenpflege werde noch mit allen Betroffenen im Einzelnen besprochen und die konkrete Lage des Teiches stehe auch noch nicht eindeutig fest. Eine Umplanung des Standortes für den Teich könnte aus Lärmschutzgründen notwendig werden. Dieses werde aber noch geprüft.

- 61 -

13.2 Nachfragen und Hinweise zu Belästigungen durch ein Tiefbauunternehmen im Industriegebiet im Bereich Lehmplackenweg/Clara-Jaschke-Straße

Ein Einwohner verweist darauf, dass der Tiefbauunternehmer nicht nur diese besagte Fläche am Lehmplackenweg nutze und von Zeit zu Zeit wieder räume, sondern dass das auch für andere Flächen in der Gemeinde gelte. Die Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub am Lehmplackenweg seien unerträglich für die Anwohner.

Frau Wermbter vom Malerbetrieb Wermbter bestätigt die Aussagen ihres Vorredners. Die hohen aufgetürmten Sand- und Abraumberge verursachten Staub, der sogar bis zum Ichorst wehe. Die Straßenverschmutzung der erst ganz neu hergestellten Clara-Jaschke-Straße sei nicht zu unterschätzen. Die Lkw stellten eine Belastung dar. Sie frage sich, ob all das so gewollt und richtig sei.

- 61 -

Nicht öffentlicher Teil

AV Warnken schließt die Sitzung.

Klaus Warnken
Ausschussvorsitzender

Carsten Meyer
Fachbereichsleiter

Gunda Meier
Protokollführerin