

PROTOKOLL BÜRGERINFORMATION

Körperschaft:	Gemeinde Bad Zwischenahn		
Gremium	Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt		
Sitzung am:	Dienstag, 21.01.2025		
Sitzungsort:	Haus Brandstätter, Kuppelsaal, Am Brink 5		
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr	Sitzungsende:	19:39 Uhr

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Sitzungsteilnehmer:

Ausschussvorsitzender

Herr Klaus Warnken CDU

Ausschussmitglieder

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

beratendes Mitglied als Vors. des StruV

Frau Manuela Imkeit SPD

weitere hinzugezogene Personen

Dipl.-Ing. Rita Abel	Dipl.-Ing. des Planungsbüros NWP, Oldenburg, bis TOP 10.2 (17:00 bis 19:30 Uhr)
Dipl.-Ing. Johannes Ramsauer	Dipl.-Ing. des Planungsbüros NWP, Oldenburg bis TOP 10.2 (17:00 Uhr bis 19:30 Uhr)

Verwaltung

Frau Sandra Ahlers	Amtsleiterin Planungs-und Umweltamt
Herr Bürgermeister Henning Dierks	Bürgermeister
Frau Andrea Gattermann	Sachbearbeiterin Gebäudemanagement (bis TOP 5 von 17:00 Uhr bis 18:10)
Herr Axel Heyne	Amtsleiter Gebäudemanagement (bis TOP 5 von 17:00 Uhr bis 18:10 Uhr)
Frau Gunda Meier	Protokollführerin
Herr Carsten Meyer	Fachbereichsleiter III und IV

Architektin Dipl.-Ing. Frau Prof. Katja Ahad	Ahad Architekten, Braunschweig, sowie Planungsgemeinschaft Ems-Elbe GmbH bis TOP 5 (18:10 Uhr)
Architekt Dipl.-Ing. Herr Ahad	Ahad Architekten, Braunschweig, sowie Planungsgemeinschaft Ems-Elbe GmbH bis TOP 5 (18:10 Uhr)
Dipl.-Ing. Stefan Janssen	Ing.-Büro Börjes GmbH & Co.KG, Westerstede, bis TOP 10.2 (17:00 bis 19:30 Uhr)
Dipl.-Ing. L. Oltmanns	Ing.-Büro Börjes GmbH & Co.KG, Westerstede, bis TOP 10.2 (17:00 bis 19:30 Uhr)

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil

1.	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung	3
2.	Genehmigung des Protokolls vom 11.11.2024 (Nr. 122)	3
3.	Bericht der Verwaltung	3
4.	Einwohnerfragestunde	4
5.	Sanierung Wasserturm Vorlage: BV/2024/158	4
6.	weitere Einwohnerfragestunde	8
7.	68. Änderung des Flächennutzungsplanes - Rostrup, westlich Bachstelzenweg (ehemaliges Bundeswehrkrankenhausegelände); hier: Feststellungsbeschluss Vorlage: BV/2024/108	8
8.	Bebauungsplan Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg (ehemaliges Bundeswehrkrankenhausegelände) mit örtlichen Bauvorschriften; hier: Satzungsbeschluss Vorlage: BV/2024/109	11
9.	Anfragen und Hinweise	12
10.	Einwohnerfragestunde	12
10.1.	weitere Hinweise vom BUND KG Ammerland zur 68. FNP-Änderung sowie zum Bebauungsplan Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg	12
10.2.	Anfrage eines Anwohners zum Ausbau des Bachstelzenweges	12

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, wobei auf Wunsch von AM Gunda Bruns einstimmig beschlossen wird, zusätzlich vor der Beratung des vorgesehenen TOP 6 noch eine weitere Einwohnerfragestunde als eigenständigen TOP vorzusehen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 61 -

2 Genehmigung des Protokolls vom 11.11.2024 (Nr. 122)

Auf nochmaligen Hinweis von AM Hamann, dass sie in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt sowie des Straßen- und Verkehrsausschusses am 09.09.2024 (Nr. 110/PIEnUm/StruVA) Herrn Plaßmeier-Grau stimmberechtigt im Straßen- und Verkehrsausschuss vertreten habe, ist in session eine entsprechende Ergänzung aufgenommen worden.

Das Protokoll vom 11.11.2024 (Nr. 122) wird mit diesem Hinweis und der vorgenommenen Ergänzung (Nr. 110/PIEnUM/StruVA) genehmigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 10 -

3 Bericht der Verwaltung

kein Bericht der Verwaltung

4 Einwohnerfragestunde

keine Anfragen und Hinweise

5 **Sanierung Wasserturm**
Vorlage: BV/2024/158

BM Dierks erläutert anhand der Beschlussvorlage, dass die planerischen Absichten zum Umnutzungskonzept des Wasserturms bereits seit längerer Zeit mit intensiven Planungsüberlegungen einhergegangen seien. Aufgrund dieses Prozesses habe das Architektenkonsortium aufgrund der besseren Nutzbarkeit und Kostenentwicklung vorgeschlagen, die Er-schließung des Wasserturms mit einem Fahrstuhl und einem zusätzlichen Treppenaufgang als Fluchtweg nach außen zu verlegen. Auch er habe davon überzeugt werden müssen. Die bessere Ausnutzbarkeit des Wasserturms sowie die weitergehende Erhaltung dieses technischen Baudenkmals überwiegen letztendlich. Die Verwaltung habe das Architektenkonsortium daher um einen Entwurf gebeten, das den Ausschussmitgliedern als Visualisierung mit der Einladung vorläge. Darüber hinaus wurde ein Modell angefertigt, das in der heutigen Sitzung jedem zur Ansicht zur Verfügung stehe. Die Denkmalschutzbehörde habe dieser Planungsvariante bereits im Vorfeld zugestimmt. Eine Vorstellung dieser neuen Planung bereits in der heutigen Sitzung habe sich aus zeitlichen Gründen angeboten, um möglichst zeitnah in eine Umsetzung einer gemeinsamen Lösung zu kommen, was er sich besonders wünsche.

Anschließend erläutert Frau Prof. Ahad anhand der dem Ratsinformationssystem beigefügten **Anlage 1** die neue äußere Erschließungsmöglichkeit des Wasserturms als städtebaulich prägenden Orientierungspunkt im Ort. Es handele sich dabei um eine moderne, filigrane Skulptur als Gegensatz zum denkmalgeschützten Wasserturm. Die Idee sei aber noch nicht ganz ausgereift. Gerade mit den heute zu erwartenden Hinweisen werde sich die Idee weiterentwickeln. Auch stehe der konkrete Standort der äußeren Erschließung, also von welcher Seite der äußere Aufgang nun ermöglicht werden solle, noch nicht endgültig fest. Grundsätzlich habe die Denkmalschutzbehörde dem Standort der nunmehr vorgestellten Variante zugestimmt. Sowohl der konkrete Abstand des Aufgangs vom Wasserturm als auch der konkrete Standort sollen aber noch einmal konkreter mit der Denkmalschutzbehörde erörtert werden, sobald weitere Ausarbeitungen vorliegen. Wesentlicher Vorteil der außenliegenden Erschließung des Wasserturms sei eine günstigere Ausnutzung des Wasserturms im Innern. Die bisher beschlossene Variante mit dem Einbau eines Fahrstuhls im Bestand böte ggf. mögliche Risiken bezüglich der Pfahlgründung des Wasserturms sowie würde weniger Raum für andere Nutzungen im Wasserturm zur Verfügung stellen. Man habe eine filigrane äußere Skulptur gewählt, um durch den Kontrast den denkmalgeschützten Wasserturm hervorheben zu können, die Art der Gestaltung sowie die Materialauswahl sei aber endgültig noch nicht geklärt. Hierauf weise sie daher besonders hin, da die mit der Einladung übersandte Ansicht mit modellhafter Einarbeitung eines Fahrstuhls mit Treppenaufgang in der Modulation bzw. Visualisierung ggf. allzu kompakt ausgefallen sei. Insgesamt halte sie aber diesen Vorschlag für die bautechnisch bessere Lösung. Auch stelle man damit die innere Erlebbarkeit des technischen Baudenkmals mit in den Vordergrund.

In der sich anschließenden Diskussion bezweifelt AM Schmetzmann, ob für diese Planungsvariante, die er ablehne, die zugesagten Fördermittel überhaupt bereitstünden und letztendlich auch bewilligt würden. Zumal mit der bevorstehenden Bundestagswahl ganz andere Prioritäten in den zuständigen Ministerien bevorstünden. Auch für die Realisierung eines Neubaus der Wandelhalle sowie für andere bauliche Maßnahmen stünden dann keine ausreichenden Mittel mehr zur Verfügung. Die CDU-Fraktion sei von Anfang an gegen den Turm mit einer Baukostensumme von 2,8 Mio. Euro im Bestand gewesen. Der Glasturm, der von einem Investor realisiert werden sollte und der Gemeinde nichts gekostet hätte, sei aber nicht weiterverfolgt worden. Beschlusslage sei doch schließlich, dass der Wasserturm so bleiben sollte wie er sich jetzt darstelle ohne jegliche Veränderung von außen. Er verweise auch noch einmal auf das Bürgerbegehren, welches der hier vorgestellten Variante nicht entspreche. Darüber hinaus frage er sich, ob der Aufgang u.a.

bei stärkeren Windböen verkehrssicher wäre oder gesperrt werden müsse. Die CDU-Fraktion werde diesem Vor-schlag nicht zustimmen.

BM Dierks entgegnet, dass die Fördermittel vom Bund zugesagt und im Bundeshaushalt aufgenommen worden seien. Eine konkrete Bewilligung von Fördermitteln auf Bundesebene in schriftlicher Form erfolge erst, wenn die konkreten Umsetzungsplanungen vorgelegt werden. Dies sei übliches Verfahren auf Bundesebene. Schließlich stecke man aktiv im notwendigen Planungs- und Abstimmungsprozess und die Mittel gingen dadurch nicht verloren. Das Ausgabenziel der anvisierten 2,8 Mio. Euro solle auf jeden Fall eingehalten werden, aber fairerweise müsse man darauf hinweisen, dass es immer finanzielle Auswirkungen nach oben geben könnte, die sich als unvorhergesehen darstellten. Eine Rivalität zu anderen möglicherweise geförderten Vorhaben wie der Wandelhalle sehe er nicht, da diese durch Landesmittel gefördert werden würden.

Auf den Hinweis von AM Schmetmann, dass es sich um eine freie Treppe handele, bei der bei stärkeren Windböen ggf. Besucher vom Treppenaufgang geweht werden könnten, verweist Frau Prof. Ahad auf den laufenden Entwurfsprozess, der von solchen Einwänden lebe und die im weiteren Prozess berücksichtigt werden. Hier müsse sicherlich eine Regelung mit einem ausreichenden Geländer getroffen werden.

AM Kuck fühlt sich um einige Jahre zurückversetzt. Für ihn stelle sich die grundsätzliche Frage wie schon damals, ob denn überhaupt etwas neben dem Turm stehen solle und ein ganzer Gebäudekörper sollte es dann ja nicht sein. Der nunmehr vorliegende Vorschlag sei eine interessante Idee insbesondere hinsichtlich der besseren Nutzbarkeit. Er frage sich, wie die Übergänge zum Wasserturm geschaffen werden sollen. Einen Standort näher herangerückt halte er für besser und attraktiver. Ihn interessierten insbesondere bei dieser Lösung auch die Kosten. Er halte die Diskussion für gut und richtig und es müsse nicht immer alles so bleiben wie es ist. Andernfalls bliebe der Turm so stehen wie jetzt und würde nicht genutzt.

Frau Prof. Ahad ergänzt, dass die Zugänge zum Wasserturm von der Treppe über vorhandene Rundbogenfenster geschaffen werden, hierfür müssten einige Steine im Bereich der Verankerungen am Turm herausgenommen werden, die an anderer Stelle aber zur Sanierung wieder eingesetzt werden könnten. Es solle sich um einen gläsernen Fahrstuhl mit leichtem und filigranem Aufgang handeln, der mit weißlackiertem Stahl als maritimes Motiv ummantelt würde.

AM Köster ergänzt, dass die Idee, alles im Innern des Turmes lösen zu können, sich wohl als nicht zielführend darstellt. Die späteren Nutzungsmöglichkeiten seien aber schließlich entscheidend. Durch eine innere Erschließung würde ebenso das historische Erscheinungsbild im Innern des Turmes beeinträchtigt werden. Eine optimalere Lösung im Innern gebe es wohl nicht. Das sei damals nicht so deutlich beleuchtet worden. Um die Nutzung zu optimieren, sei wohl ein Fahrstuhl mit Treppenaufgang unumgänglich. Für die Grünen-Fraktion sei insbesondere eine Lösung der optimalen Nutzung des Wasserturms einschließlich der Dämmung und Heizung im Innern interessant. Man stehe der neuen Planung positiv gegenüber.

Frau Prof. Ahad erläutert, dass es zu Energie und Klima verschiedene Konzepte mit Innendämmungen des Innenmauerwerks gebe. Man müsse klären, welche Räume in welchen Geschossen permanent oder ggf. nur zeitweise auch ohne Heizungsbetrieb genutzt werden könnten. Grundsätzlich könne man jedes Geschoss auch unabhängig voneinander einzeln nutzen.

Für AM Hamann empfindet diese geplante äußere Erschließung vom Bahnhof aus gesehen zum Erscheinungsbild des Wasserturmes als störend. Ggf. könne sie sich einen Standort hinter dem Turm mit einem verringerten Abstand zum Turm eher vorstellen. Auch befürchte

sie Vandalismus am außen gelegenen gläsernen Aufgang neben dem Turm vergleichbar der Fahrstuhlaufgänge am Bahnhof. Die Fahrstuhltür müsse ggf. selbstöffnend sein. Als Vorteil sehe sie bei dieser Variante einen unabhängigen gleichzeitigen Innenausbau mit Errichtung der des Aufgangs, was Kosten sparen könnte.

Frau Prof. Ahad erläutert, dass man insbesondere hinsichtlich der Kosten sehr zurückhaltend mit der Planung begonnen habe. Die äußere Erschließungslösung zu beschließen sei optimal, weil ein Fahrstuhl mit Treppenaufgang im Freien schnell aufzustellen sei. Alles, was man als Bauherr als Umbauten im Bestand nicht leisten müsse, koste am Ende auch weniger, aber konkrete Kosten könne sie zum jetzigen Planungsstand nicht angeben. Hinsichtlich des Aspektes Vandalismus habe sie feststellen können, dass architektonisch hervorgehobenen Gebäudeteile eher seltener beschmutzt würden.

Herr Architekt Ahad ergänzt, dass die Angabe von Kosten bislang Kostenschätzungen seien. Man gehe davon aus, dass eine Sanierung im Bestand mit Innenausbau jedenfalls definitiv teurer und schwerer umsetzbar sei.

AM Arntjen bedankt sich für die Ideen und Hinweise des bisherigen Meinungsaustauschs und verweist auf die sicherlich weniger Kosten verursachende, risikofreiere und räumlich besser auszunutzende Variante für den Wasserturm.

Für AM Schmetmann stellt sich die unklare Gesamtfinanzierung ohne konkreten Förderbescheid eines gläsernen Aufgangs als größte Ungewissheit dar. Die Angelegenheit sollte besser geschoben und an die Fraktionen zur Erörterung gegeben werden bis eine konkrete Förderzusage des Bundes vorliege. Er stellt hierzu einen Antrag auf Verschiebung des TOP.

Zur angezweifelten Finanzierung entgegnet Frau Prof. Ahad, dass das beschlossene Budget ausreiche und auch ausgenutzt werde.

Nach Ansicht von AM Gunda Bruns sei man wohl mit dieser Diskussion wieder dort angekommen, wo man schon einmal stand. Auch wenn das Konzept noch von einem Tragwerksplaner auf Standsicherheit geprüft werden müsse, weil man heute noch gar nicht sagen könne, wie viele Besucher auf den Turm gelassen werden könnten und wie das kontrolliert werden solle, hoffe sie, dass diese aus Architektensicht bessere Lösung nicht zu höheren Kosten führe, sondern das anvisierte Budget ausreichen werde.

Für AM Arntjen ist klar, dass man sich noch in einem laufenden Prozess befinde, in dem nunmehr Alternativen vorliegen. Natürlich könne man auch bei der bisherigen und beschlossenen Variante bleiben, dennoch sei die hier vorgestellte Variante seiner Meinung nach

- a) risikoärmer im Verhältnis zu den Kosten und
- b) die Nutzung im Innern des Wasserturms effektiver.

Vor diesem Hintergrund halte er diese Variante für die bessere.

Fraglich sein noch die Ausgestaltung dieser äußeren Erschließungsvariante sowie der aus seiner Sicht zu weit weg vom Turm vorgesehene Standort. Er sehe in dem Vorschlag noch Optimierungsbedarf, wemgleich die Richtung stimmt.

Frau Prof. Ahad verdeutlicht, dass man zunächst von einem größeren Abstand ausgegangen sei, aber ein näheres Heranrücken sollte gemeinsam mit dem Tragwerksplaner noch intensiv erörtert werden. Ein näheres Heranrücken könne sie sich auch gut vorstellen und grundsätzlich lebe eine angedachte Planung auch von Veränderungen. Es solle auf keinen Fall etwas entstehen, der nicht von den politischen Gremien getragen werde. Schließlich müsse eine Entscheidung mit politischer Unterstützung umgesetzt werden.

AM Gunda Bruns gibt zu bedenken, dass Windeinwirkungen auf den äußeren Aufgang nicht zu vernachlässigen seien und die damit verbundene Standsicherheit müsse gewährleistet sein. Ihrer Ansicht nach sei es günstiger, noch ein bis zwei Monate zu warten bis man wisse, wie viele Mittel tatsächlich eingespart werde. Auch müsse geklärt sein wie ggf. die Berufs-genossenschaft zu diesem Thema stehe. Ihrer Meinung nach dürfe kein eingehauster Käfig entstehen. Auch schlage sie als Außenanstrich eine grüne Farbe vor.

Auf den Vorschlag von AM Hamann, ggf. die hintere Seite des Turms (Zugang vom Dränweg) als alternativen Standort für die äußere Erschließungsvariante zu wählen, verweist Frau Prof. Ahad auf die diesbezügliche Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde, die den vorgestellten Standort präferiere.

Für AM Arntjen müsse zunächst die Frage der Gestaltung geklärt werden. Auch könne man den Treppenaufgang außen ggf. nur bis unter den Tank führen und dann von dort im Innern weiter nach oben zur Aussichtsplattform. Diesbezüglich möge das Planungskonsortium detailliertere Planungsüberlegungen ausarbeiten.

AM Köster schlägt vor, bei stärkeren Windböen nur den bereits vorhandenen inneren Treppenaufgang benutzen zu lassen und den äußeren Aufgang dann ggf. zu sperren. Insgesamt wünsche er sich eine weitere Ausarbeitung.

AM Dr. Wengelowski verdeutlicht, dass die neue vorgeschlagene Variante des Planungskonsortiums letztendlich doch wohl alle überzeuge. Es erscheine offensichtlich, diesen Außenaufgang zu realisieren. Er verweist auf die bisherige Beschlusslage und er sieht keine Notwendigkeit für eine Vertagung. Es müsse weitergehen. Andernfalls sei der Grundsatzbeschluss nicht erfüllt.

AM Kuck bestätigt die Aussagen seines Vorredners.

AV Warnken äußert im Namen der CDU-Fraktion starkes Befremden gegenüber dieser nun vorgestellten für ihn nicht tragfähigen Variante, nachdem er anlässlich seines Wortbeitrags als Ausschussmitglied den Vorsitz an AM Köster abgegeben hat. Beschlusslage sei doch wohl, dass der Wasserturm nur im Innern ausgebaut werden sollte. Nur unter dieser Prämisse habe man im letzten Jahr dem Haushalt 2025 zugestimmt. Die Zustimmung seitens der CDU-Fraktion sei nur dafür abgegeben worden, um die Handlungsfähigkeit der Gemeinde nicht zu gefährden. Die damalige Zustimmung beziehe sich auf keinen Fall auf die heute vorgestellte Außenvariante am Turm.

BM Dierks plädiert für den in der Vorlage erfassten Beschlussvorschlag. Für eine breite Unterstützung und Zustimmung zu dieser neuen Variante schlage er eine erneute Vorstellung überarbeiteter Planungen aufgrund der in der Sitzung gegebenen Hinweise und Anregungen in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt vor. Für die heutige konstruktive sowie sachliche Diskussion sei er sehr dankbar.

Zum Schluss der Diskussion lässt AV Warnken über den Antrag des AM Schmetmann zur Vertagung des TOP bis konkretere Kosten sowie ein möglicher Förderbescheid tatsächlich vorlägen, abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	7

Damit ist der gestellte Antrag abgelehnt und AV Warnken lässt abschließend über den in der Beschlussvorlage aufgenommenen Vorschlag abstimmen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die angepasste Planungsvariante mit der externen Erschließungsskulptur (Treppe und Aufzug) unter Beachtung der denkmalpflegerischen Empfehlungen umzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	4
Stimmenthaltungen:	1

- 65 -

6 weitere Einwohnerfragestunde

keine Anregungen und Hinweise

**7 68. Änderung des Flächennutzungsplanes - Rostrup, westlich Bachstelzenweg (ehemaliges Bundeswehrkrankenhausgelände); hier: Feststellungsbeschluss
Vorlage: BV/2024/108**

FBL Meyer erläutert anhand des städtebaulichen Konzeptes, das als **Anlage 2** dem Ratsinformationssystem beigefügt ist, die heutigen zu fassenden beiden Beschlussvorschläge zu TOP 7 und 8, die gemeinsam beraten, aber getrennt beschlossen werden sollen.

Hervorzuheben sei nach längerer Behandlung dieser Bauleitplanungen, dass letztendlich heute nur 20.000 m² bebaut werden. Die Gebäude des ehemaligen Bundeswehrgeländes hatten dagegen eine Grundfläche von rund 26.000 m² bebaut. Allen geplanten Bauvorhaben liege das beschlossene Eckwertepapier zugrunde, wonach insbesondere zur Stärkung der touristischen Ausrichtung der Gemeinde ein Hotel mit Ferienhausanlage zu errichten sei. Der Betreibervertrag liege vor und ein Bauantrag dafür sei zurzeit in Vorbereitung. Ein großer Vorteil bestehe darin, dass die Gemeinde 16 ha seenahe Flächen übereignet bekomme. Ebenso werde der besondere Schutz des Zwischenahner Meeres gewährleistet, indem ein 10jähriges Regenereignis wegen der Rückhaltung von Regenwasser berücksichtigt worden sei. Insbesondere dürfe bei möglichen Grundwasserabsenkungen für die Anlegung der Tiefgaragen das Wasser nur vorbehandelt eingeleitet werden. Hervorzuheben sei auch, dass der wegen der Entmunitionierung abgetragene Boden vor dem Einbau beprobt und anschließend gesiebt worden sei. Die Bodenqualität habe sich nach und nach verbessert. Insgesamt biete diese Bauleitplanung besonders für die touristische Attraktivität der Gemeinde enorme Chancen, wobei insbesondere nachhaltige Regelungen zum Klimaschutz und zur Energiegewinnung berücksichtigt worden seien. Gerade die Neuanpflanzung von wesentlich mehr Bäumen als die Anzahl, die wegen der erforderlichen Entmunitionierung herausgenommen werden mussten, sei ganz besonders hervorzuheben. Seitens der Bauverwaltung sei man sehr froh, dass diese Bauleitplanung nach langer Zeit ein städtebaulich vertretbares Ergebnis gefunden habe.

Anhand der dem Ratsinformationssystem als **Anlage 3** beigefügten Präsentation erläutert Frau Abel die heute zu behandelnden Abwägungsvorschläge aus der öffentlichen

Auslegung sowie aus der zu wiederzuholenden Auslegung bezüglich der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Bezüglich der Anbindung des Bedarfsparkplatzes an die Elmendorfer Straße (K 125) sei mit dem Straßenbaulastträger Landkreis Ammerland inzwischen grundsätzlich geklärt worden, dass temporäre Nutzungen zulässig seien. Konkrete Planungen speziell zur Lage der künftigen Anbindung des Bedarfsparkplatzes an die Elmendorfer Straße müssen in einem eigenen Verfahren geklärt werden. Dieser Abwägungsvorschlag sei in der Präsentation noch nicht mit aufgeführt, daher erfolge die inhaltliche Abwägung hiermit in der heutigen Sitzung.

In der sich anschließenden Diskussion verweist AM Arntjen auf die Thematik der Wertigkeiten bezüglich des beseitigten Bewuchses und der erforderlichen Kompensation. Für ihn stelle es sich so dar, dass der damalige Bewuchs qualitativ und quantitativ wiederhergestellt werden müsse. Am Ende sei es dann aber wohl so, dass eine vollständige Kompensation nicht vollumfänglich im Gebiet vollzogen werden könne, so dass ein kleiner Teil im Fintlandsmoor ausgeglichen werde.

AM Gunda Bruns erklärt, dass sie neben ihrer Tätigkeit in den gemeindlichen Gremien auch Teil der Naturschutzverbände sei. In deren Namen verdeutlicht sie, dass die Verbände sich an die grundsätzliche Herangehensweise eines zu ermittelnden Ausgleichs gestört hätten. Berücksichtigt wurden nur Biotop, aber der Artenschutz sei nach Auffassung der Verbände nicht ausreichend genug gewürdigt worden. Bis 2018 habe es in dem Habitat noch Rauchschnalben und Fledermäuse gegeben. Zu beachten sei auch, dass Lebensräume zerstört wurden und das werde nicht vollumfänglich ausgeglichen. Auch müsse nach Ansicht der Naturschutzverbände ein Regenrückhaltebecken, welches originär dem Bebauungsplan zugeordnet werden könne, auch diesem mit Erweiterung des Geltungsbereiches zugeordnet werden. Frau Abel entgegnet, dass alles, was dem damaligen Bauantrag zum Abtrag von Oberboden als landespflegerischer Fachbeitrag mit Datum vom 08.02.2017 zugrunde lag, begutachtet wurde. Danach wäre es erst zur Räumung gekommen.

AM Köster verdeutlicht im Namen der Grüne-Fraktion, dass man lange genug um dieses Thema gestritten habe. Er begrüße es, dass keine Bebauung östlich des Bachstelzenweges zum See erfolge. Das sei ein enormer Mehrwert für den Naturschutz. Er wies noch einmal auf die Eingaben der Naturschutzverbände zu den Fledermäusen und Vögeln hin. Es verwundere ihn, wenn Fledermäuse nicht in der Kompensation berücksichtigt worden wären. Problematischer könnten seiner Meinung nach aber Kohlenwasserstoffe sein, die ggf. den Boden noch belasteten. Seines Wissens seien dort unterirdische Tanks entfernt worden. In diesen Bereichen könnte es Belastungen für das Grundwasser geben. Das müsse seiner Meinung nach kontrolliert werden.

Herr Ramsauer antwortet, dass beim landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bodenabbaugenehmigung fachlich kein Defizit erkennbar ist, welches nicht im Bebauungsplan ausgeglichen werden könne. Man habe sich mit dem Zustand zu beschäftigen, der sich heute nach Durchführung der Sondierung darstellt, da es um die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung gehe. Ältere Artenschutzbestände spielen dabei keine Rolle mehr. Natürlich könnten freiwillige Maßnahmen wie das zusätzliche Anbringen von Nisthilfen o.ä. immer eingebracht werden.

Nach Ansicht von AM Kuck sei es an der Zeit, dass diese Bauleitplanungen nun ein positives Ende für Bad Zwischenahn finden. Sicherlich bedeuten Baumaßnahmen immer, dass Einschnitte hinzunehmen seien, aber in touristischer Hinsicht gewinne Bad Zwischenahn mit einem Hotelneubau. Darüber hinaus werde dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Die Planungen seien gerade im Hinblick auf die LGS 2030 aus

seiner Sicht als sinnvoll anzusehen, so dass er die Planung und Umsetzung befürworte.

Für AM Gunda Bruns steht fest, dass man mit dieser Planung gerade für den Seepark mitnehmen müsse, dass eine frühzeitige Bestandsaufnahme von Flora und Fauna vorher erfolgen müsse. Für sie sei eine Überprüfung von ggf. im Boden oder im Grundwasser lauenden Gefahren insbesondere durch schädliche Kohlenwasserstoffverbindungen ein nicht zu vernachlässigendes Problem, das sie regelmäßig überprüft haben möchte.

AV Warnken bittet Herrn Janssen, Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG, um einen klärenden Wortbeitrag zur Frage der Entwässerung und Grundwasserbehandlung. Dieser führt aus, dass die gesamte Problematik bezüglich des Grundwassers bereits im September 2024 mit Vorstellung des Erschließungskonzeptes behandelt worden sei. Zur Bodensanierung habe die Firma Mull & Partner in ihrem Abschlussbericht ausführlich dazu Stellung bezogen. Von dem sanierten Boden zwischen Bachstelzenweg und Elmendorfer Straße ginge heute eine geringere Gefahr der Gewässerverunreinigung aus als vor der Sanierung. Belasteter Boden habe den Bereich nach Beprobung verlassen und nach dem zusätzlichen Sieben sei ein deutlich verbesserter Boden eingebaut worden. Der Boden sei definitiv für eine Bebauung geeignet. Lediglich bei der Errichtung von Tiefgaragen könne es zu einer temporären Grundwassersenkung kommen, aber das werde in den jeweiligen Genehmigungsverfahren zu den Tiefgaragen geklärt und geprüft sowie bei Bedarf mit entsprechenden Auflagen bis hin zur Forderung weiterer Gutachten berücksichtigt. Auch ein Monitoring könne sich daran anschließen. Im Übrigen sei es so, dass jahrzehntelang eine unkontrollierte Abgabe des Regenwassers in das Zwischenahner Meer stattgefunden habe. Jetzt solle eine Ableitung des Oberflächenwassers über einen neuen Schilfpolder mit einem ebenso neuen Drosselbauwerk erfolgen, mit dem Sedimente ausgeschieden bzw. abgefangen würden. Was an Sedimenten dann doch hindurchlaufe, werde dann über den Schilfpolder aufgefangen.

AM Gunda Bruns verwies darauf, dass dieses kostenaufwändige Drosselbauwerk samt Schilfpolder, das später mit seinen Folgekosten in die Unterhaltung der Gemeindewerke falle, bereits vor einer Bebauung des Geländes hergestellt und die Reinigung klar geregelt sein müsse.

FBL Meyer verdeutlicht, dass u.a. Reinigungskosten über die Niederschlagsgebühr wieder hereingeholt werden.

Danach erfolgt jeweils für TOP 7 und TOP 8 die Abstimmung.

Beschluss:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die im Rahmen der **Wiederholung** der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes – Rostrup, westlich Bachstelzenweg (ehemaliges Bundeswehrkrankenhausgelände) einschließlich Begründung und Umweltbericht werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage entsprechend der Abwägungsvorschläge (**Anlage 1**) sowie der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt (PIEnUm) vom 21.01.2025 berücksichtigt.
Hinweis: Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge der Wiederholung der Offenlage sind in der Anlage 1 in blau gekennzeichnet.

2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt. (**Anlage 1 und 2**)
3. Für die 68. Änderung des Flächennutzungsplanes (**Anlage 3**) einschließlich Begründung und Umweltbericht (**Anlage 4**) wird gem. § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) beschlossen und der Feststellungsbeschluss gefasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 1

- 61, 66 –

8 Bebauungsplan Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg (ehemaliges Bundeswehrkrankenhausgelände) mit örtlichen Bauvorschriften; hier: Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/2024/109

Bezüglich der gemeinsamen Beratungen dieses TOP 8 wird auf TOP 7 der heutigen Sitzung verwiesen, wobei getrennte Abstimmungen erfolgt sind.

Beschluss:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie

die im Rahmen der **Wiederholung** der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 156 – Rostrup, westlich Bachstelzenweg (ehemaliges Bundeswehrkrankenhausgelände) mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht werden auf Grundlage dieser Beschlussvorlage entsprechend der Abwägungsvorschläge (**Anlage 1**) sowie der Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt (PIEnUm) vom 21.01.2025 berücksichtigt.

Hinweis: Die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge der Wiederholung der Offenlage sind in der Anlage 1 in blau gekennzeichnet.

2. Die bisherige Beschlussfassung und Abwägung wird bestätigt. (**Anlage 1 und 2**)
3. Für den Bebauungsplan Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg (ehemaliges Bundeswehrkrankenhausgelände) mit den Beiplänen 1 und 2 (**Anlagen 3, 3.1 und 3.2**) sowie örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung und Umweltbericht (**Anlage 4**) wird gem. § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB der Satzungsbeschluss gefasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 1

9 Anfragen und Hinweise

Keine Anfragen und Hinweise

10 Einwohnerfragestunde

10.1 weitere Hinweise vom BUND KG Ammerland zur 68. FNP-Änderung sowie zum Bebauungsplan Nr. 156 - Rostrup, westlich Bachstelzenweg

Frau Susanne Grube vom BUND Ammerland verweist zusätzlich zu ihren bereits schriftlich dargelegten Einwänden zu der Bauleitplanung für das BWK-Gelände, dass insbesondere bei Starkregen ein erhöhter Druck zum Zwischenahner Meer entstehen werde. Auch gibt sie bezüglich der Entwässerung zu bedenken, dass nach Trockenperioden und Starkregen möglicherweise ein viel stärkerer Schwall an Wasser durch den geplanten Schilfpolder fließe. Sie halte einen zweiten Polder für sinnvoll, der in solchen Fällen einen großen Teil des Niederschlagwassers auffangen könne. Sie hält das Anbringen von weiteren Nistmöglichkeiten im gesamten Landschaftspark für einen äußerst guten Vorschlag, den sie hiermit gerne an die Verwaltung weitergebe.

FBL Meyer antwortet, dass der künftige Landschaftspark zwischen dem Bachstelzenweg und dem Zwischenahner Meer ein extensiv gepflegter Park sei analog dem Landschaftspark Rostrup zwischen DLRG und Fischereivereinsheim. Hier werden einige Wege angelegt, ggf. ein Spielplatz sowie andere kleinere Einrichtungen.

Man bedanke sich im Übrigen noch für das konstruktive Gespräch im Rathaus und stehe dem Wunsch positiv gegenüber, um das Eine oder Andere z. B. Nisthilfen zu verbessern.

Herr Janssen geht auf die topografische Lage des Regenrückhaltebeckens ein, das sich wegen der natürlich gegebenen Tiefe an dem Standort als vorteilhaft darstelle. Im Übrigen seien im Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser noch zwei weitere Becken vorgesehen, die eine gewisse Reinigungsfunktion aufwiesen. Das Entwässerungskonzept sei bereits im Detail mit der Ammerländer Wasseracht abgestimmt und die Lösung als technisches Bauwerk sei vorteilhaft.

- 61, 66, 81 -

10.2 Anfrage eines Anwohners zum Ausbau des Bachstelzenweges

Auf Nachfrage eines Anwohners zum Ausbau des Bachstelzenweges im Bereich der vorhandenen Bebauung verweist FBL Meyer auf vertragliche Regelungen mit dem Eigentümer des ehemaligen Offizierscasinos und Lehrsaalgebäudes, der dort u.a. eine Tagungsstätte einrichten möchte. Die Gemeinde trete als Bauherr auf, wobei mit diesem Eigentümer eine Kostenvereinbarung abgeschlossen worden sei. Anlieger hätten keine Kosten zu tragen.

- 66 -

Nicht öffentlicher Teil

AV Warnken schließt die Sitzung.

Klaus Warnken
Ausschussvorsitzender

Carsten Meyer
Fachbereichsleiter

Gunda Meier
Protokollführerin