

## Berichtsvorlage

Nr. 2021/FB III/3672

### Sachstand zur Entwicklung des Baugebiets "nördlich der Gartenstraße" in Jeddelloh II

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	23.11.2021	Kenntnisnahme
Verwaltungsausschuss	07.12.2021	Kenntnisnahme

**Federführung:** Fachbereich Gemeindeentwicklung und  
Wirtschaftsförderung

**Beteiligungen:**

**Verfasser/in:** Torkel, Rolf 04405 916-2320 / Knorr, Reiner 04405-2310

### Sachdarstellung:

Wie in der Sitzung des Verwaltungsausschuss am 05.10.2021 dargelegt, konnten im Nachgang zur letzten öffentlichen Beratung der Planungen im Bauausschuss am 20.09.2021 sämtliche auslegungsrelevanten Gutachten einschließlich der Anforderungen an die Planung insbesondere in naturschutz- und artenschutzrechtlicher Hinsicht abschließend erarbeitet und zusammengestellt werden. Auf die Unterlagen zum Aktenzeichen 2021/FB III/3611 wird insoweit verwiesen.

Im artenschutzrechtlichen Bericht sind nach Art und Umfang detailliert die Anforderungen an eine geeignete Ersatzfläche formuliert. Mit dem Flurstück 18/8, der Flur 39, der Gemarkung Edewecht steht eine geeignete und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Fläche zur Verfügung (siehe den als **Anlage Nr. 1** beigefügten Übersichtsplan).

Neben der vollständigen theoretischen Ermittlung der Anforderungen an die Planung in natur- und artenschutzrechtlicher Hinsicht sind zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung auch die konkreten geeigneten und tatsächlich verfügbaren Ausgleichs- und Ersatzflächen zu benennen. Diese Voraussetzung ist jetzt gegeben, so dass auf Grundlage der Beschlussfassung des Verwaltungsausschusses vom 05.10.2021 nunmehr die öffentliche Auslegung der Planungen erfolgen wird. Aufgrund der in den zurückliegenden Wochen seit dem 05.10.2021 erfolgten Prüfung und fachbehördlichen Abstimmung der Eignung der Fläche war eine frühere Einleitung dieses Verfahrensschrittes nicht möglich. Dies wird zwar dazu führen, dass die Planungen dem Rat nicht noch im Dezember dieses Jahres, sondern erst zur ersten Sitzung in 2022 zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden können.

Im Ergebnis stellt dies für die tatsächliche Umsetzung der Planung, die Vergabe der Grundstücke und die Aufnahme der Arbeiten zur Erschließung eines ersten Bauabschnittes keine zeitliche Verzögerung dar, da sich aus den bisherigen

Beratungen ohnehin eine Reihe weiterer Aufgabenstellungen ergeben, die noch zur Beratung und Entscheidung anstehen:

### **Zentrale Wärmeversorgung**

Der Bebauungsplanentwurf enthält zwei Flächen zur zentralen Energie- bzw. Wärmeversorgung. Diese Flächen wurden vorgesehen, um möglichst ökologischen Lösungen Raum zu geben. Hintergrund ist die in den Beratungen formulierte Forderung, „ein Baugebiet ohne Schornsteine“ zu gestalten.

Als Alternative zu den bekannten Gasheizungssystemen mit Versorgungsleitungen in den Erschließungsanlagen und Gasbrennwertgeräten in den Wohnhäusern sind folgende Lösungen vorstellbar:

- Kalte Nahwärmenetze (zentrale Erdsonden mit einem Leitungsnetz zu den einzelnen Wohngebäuden mit einer Betriebstemperatur von ca. 8 bis 10 Grad bis zur Wärmepumpe in dem jeweiligen Wohngebäude),
- Klassische Wärmenetze mit zentraler Wärmeerzeugung in einem Blockheizkraftwerk oder einem Pellet-Heizwerk mit einem Nahwärmenetz einschl. Übergabestationen in den einzelnen Wohnhäusern,
- Dezentrale Wärmepumpenlösungen (Erdwärme- oder Luftwärmepumpen für jedes einzelne Grundstück oder sonstige grundstücksbezogene Einzellösungen wie z. B. hocheffiziente Wärmedämmungen kombiniert mit einer Beheizung mittels selbsterzeugter regenerativer Elektrizität).

Wenn der Gedanke weiter verfolgt werden soll, aus den vorstehenden Möglichkeiten die für das Baugebiet ökologischste bzw. nachhaltigste Lösung zu ermitteln, wird dies je nach Variante bei den zentralen Lösungen einen Zeitraum von etwa 7 bis 8 Monaten (klassische Nahwärme) bzw. 10 bis 12 Monaten (kalte Nahwärme) benötigen, um eine Machbarkeitsstudie mit entsprechenden Vorermittlungen und Gutachten fertig zu stellen.

Darüber hinaus ergibt sich ein Spannungsfeld zwischen dem Wunsch der Gremien nach preiswertem Wohnraum und einer möglichst ökologischen und nachhaltigen Wärmeversorgung des Gebietes.

Wenn hierzu weitergehende Beurteilungen stattfinden sollen, ist die Hinzuziehung externer Expertise notwendig.

### **Grundstücksvermarktung**

Parallel zu den weiteren planerischen Arbeiten ist festzulegen, nach welchen Kriterien die Grundstücke vergeben werden sollen. Aufgrund der vorgenannten Überlegung zur Wärmeversorgung ist hierzu eine richtungsweisende Entscheidung im Vorfeld von Vermarktungsaktivitäten notwendig, um die Kaufinteressenten vor einer Grundstücksbewerbung über die möglichen Wärmeversorgungsanlagen und deren Investitions- als auch Betriebskosten zu informieren.

### **Bodenaustausch**

Auch wenn das Baugebiet in mehreren Teilabschnitten erschlossen und vermarktet werden soll, empfiehlt sich aus technischen und wirtschaftlichen Gründen, den anstehenden Moorboden in einem Zug aus dem gesamten Wohnbaugebiet zu

entnehmen und durch tragfähigen Sandboden zu ersetzen. Die hierfür nötigen Haushaltsmittel wären im Haushaltsplan 2022 investiv zur Verfügung zu stellen.

Um die weiteren Schritte für eine Beschlussfassung zu konkretisieren und vorzubereiten, bittet die Verwaltung um entsprechende Hinweise des Ausschusses.

**Anlagen:**

- Lageplan Ausgleichs- und Ersatzfläche