

## Protokoll

über die **Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2021/2026 am **Dienstag, dem 01.03.2022, um 18:00 Uhr**, im Rathaussaal des Rathauses in Edewecht.

Teilnehmende:

### Vorsitzender

Jürgen Kuhlmann

### Mitglieder des Ausschusses

Dirk von Aschwege	digital
Jörg Brunßen	
Heidi Exner	digital - Vertreterin für Herrn Christian Eiskamp
Hergen Erhardt	
Detlef Reil	digital
Lina Bischoff	digital
Lisa Krüger	digital - Vertreterin für Herrn Knut Bekaam
Theodor Vehndel	
Rolf Kaptein	
Thomas Apitzsch	

### Von der Verwaltung

Petra Knetemann	Bürgermeisterin (BMin)
Reiner Knorr	Sachgebietsleiter Bauverwaltung (SGL)
Sebastian Ross	digital - Klimaschutzbeauftragter (KSB)
Rolf Torkel	Fachbereichsleiter III - Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung (FBL)
Vanessa Kauf	digital - Öffentlichkeitsarbeit
Mesut Öztürk	Technik
Angelika Lange	Protokollführerin

### Gäste:

digital - Dr. Georg Schuchardt (Klimaschutz und Energieagentur Niedersachsen)	zu TOP 6
digital - Dipl.-Ing. Diedrich Janssen (NWP)	zu TOP 7

## TAGESORDNUNG

- A. Öffentlicher Teil
  1. Eröffnung der Sitzung
  2. Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
  3. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 18.01.2022
  4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
  5. Einwohnerschaftsfragestunde
  6. Energieversorgungskonzept für das Baugebiet Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße" in Jeddelloh II  
Vorlage: 2022/FB III/3734

7. Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Brüderstraße / Blendermannsweg in Friedrichsfehn für u.a. ein ökologisches Siedlungsprojekt;  
Vorbereitung weiterer Verfahrensschritte  
Vorlage: 2022/FB III/3733
8. Abrundung des Einzelhandelsangebots am Combi-Standort in Nord Edewecht durch Ansiedlung eines Jysk-Marktes  
Vorlage: 2022/FB III/3735
9. Anfragen und Hinweise
- 9.1. Gewerbegebiet Hilgen, Friedrichsfehn
- 9.2. Tiny House-Siedlung
10. Einwohnerschaftsfragestunde
11. Schließung der Sitzung

## **TOP 1:**

### **Eröffnung der Sitzung**

Ausschussvorsitzender (AV) Kuhlmann eröffnet um 18.00 Uhr die heutige Sitzung des Bauausschusses und begrüßt alle Anwesenden. Er weist darauf hin, die Sitzung werde gem. § 19 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Rates für die Wahlperiode 2021/2026 per Audio- und Videoaufzeichnung aufgenommen, diese Aufnahme werde nach Genehmigung des Protokolls dieser Sitzung gelöscht. Die digital zuhörende Einwohnerschaft habe bei Bedarf die Möglichkeit, über den Chat mitzuteilen, dass ein Aufruf in einer Einwohnerschaftsfragestunde gewünscht wird. In den beiden Einwohnerschaftsfragestunden würden diese Personen sodann für die Fragestellungen freigeschaltet. Anwesende Fragenstellende würden auf Handzeichen aufgerufen. Fragestellende sollten sich vor Fragestellung mit Namen und Wohnort vorstellen. Diese Angaben würden ausdrücklich nicht protokolliert.

## **TOP 2:**

### **Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**

AV Kuhlmann stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde. Nach namentlichem Aufruf zur Feststellung der persönlichen bzw. digitalen Anwesenheit der Ausschussmitglieder erklärt er den Bauausschuss für beschlussfähig. RH Brunßen beantragt, die Tagesordnung um einen nichtöffentlichen Teil mit einem Tagesordnungspunkt „Anfragen und Hinweise“ zu erweitern. Hiergegen erheben sich keine Einwendungen.

## **TOP 3:**

### **Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Bauausschusses am 18.01.2022**

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.

## **TOP 4:**

### **Mitteilungen der Bürgermeisterin**

Die Mitteilungen der Bürgermeisterin sind diesem Protokoll als Anlage 1 beigelegt.

## **TOP 5:**

### **Einwohnerschaftsfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

## **TOP 6:**

### **Energieversorgungskonzept für das Baugebiet Nr. 198 "Nördlich der Gartenstraße" in Jeddelloh II**

#### **Vorlage: 2022/FB III/3734**

Nach kurzer Einführung durch FBL Torkel stellt Dr. Schuchardt anhand einer Präsentation (Anlage 2 zu diesem Protokoll) Vor- und Nachteile verschiedener Wärmeversorgungssysteme dar. Diese Präsentation solle den Ratsmitgliedern im Nachgang

zur Sitzung über den Klimaschutzbeauftragten Ross als PowerPoint-Präsentation zur Verfügung gestellt werden, um die darin enthaltenen Links nutzen zu können. Anschließend verdeutlicht er auf RH Vehndels Nachfragen, die grünen Bereiche der Grafiken auf den Seiten 13 und 14 der Präsentation stellten die Investitionskosten dar, der Berechnungszeitraum der Kostenermittlung betrage 20 Jahre und die aktuellen Fördermöglichkeiten seien hierbei bereits eingepreist. Die mögliche Variante einer Wärmegewinnung durch Biogas sei durchaus dezentral denkbar in Form einer kleinen Anlage im Haus. Fraglich sei bei dieser Wärmegewinnung allerdings die Sinnhaftigkeit, da die Nutzungskonkurrenz dieses raren Gutes zur Industrie hierbei eine wichtige Rolle spielen könne.

RH Apitzsch hinterfragt, ob durch die Bohrungen für Erdsonden ökologisch bedenkliche Auswirkungen auf die Bodenschichten zu erwarten seien und ob bei Unfällen die verwendeten Kältemittel zu Gefahren führen könnten. Die Hinkehr zu elektrisch betriebener Wärmegewinnung sieht er grundsätzlich kritisch, weil durch die allseits weiter ansteigende Ausrichtung auf strombasierte Technologien der einfache Ersatz der bisherigen Stromgewinnung durch Kohle und Atomkraft für die erforderliche Netzstabilität sicherlich nicht ausreiche.

Hierzu führt Dr. Schuchardt aus, Erdsondenbohrungen seien jeweils mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und könnten nur mit deren Zustimmung durchgeführt werden. In Trinkwasserschutzgebieten könnten bspw. alternative Techniken ohne Tiefenbohrungen wie z. B. Flächenkollektoren in einer Tiefe von 1,5 bis 2 m oder sogenannte Erdkörbe in ähnlicher Tiefe Anwendung finden. Grds. seien Tiefenbohrungen hermetisch abgeschlossen, und ließen keine Grundwasserzirkulation von einer Bodenschicht in eine andere zu. FBL Torkel fügt an, eine Untersuchung nach den Maßgaben des Landesamtes für Bergbau und Geologie sei durch Dr. Gaschnitz, wie in der letzten Sitzung des Bauausschusses berichtet, mit positivem Ergebnis bereits durchgeführt worden. Eine gegenseitige Beeinflussung der Erdsonden, so Dr. Schuchardt weiter, sei bei Einhaltung eines Abstandes von etwa sechs bis zehn Metern ausgeschlossen. Kältemittel für die Wärmepumpen seien nur in geringem Umfang erforderlich und entwickelten bei Austritt kaum Gefahrpotenzial, wenn auf natürliche Kältemittel wie etwa Propan gesetzt werde. Im Übrigen würden Kältemittel nur in der im Haus verbauten Anlage eingesetzt, nicht in den Erdsonden. Da die häuslichen Anlagen fest stünden und Vibrationen nicht ausgesetzt seien, sei – ähnlich wie bei einem Kühlschrank – mit Austritten von Kühlmitteln i. d. R. nicht zu rechnen. Allerdings müsse bei einem möglicherweise späteren Rückbau der Anlage die Entsorgung des Kältemittels wohl durchdacht werden. Eine Wärmepumpe sei übrigens nicht als Elektroheizung zu betrachten, weil die Umweltwärme unter Zuführung nur eines geringen Teils Strom in Nutzwärme umgewandelt werden könne. Zur Veranschaulichung rechnet er vor: drei Teile Umweltwärme plus ein Teil Strom ergäben vier Teile Nutzwärme. Dies entspreche der sogenannten Jahresarbeitszahl „Vier“. In einem Neubau könne diese Zahl aber auch höher liegen. Eine Luftwärmepumpe in einem Neubau erreiche etwa eine Jahresarbeitszahl von 3,5. Selbst bei einer Energiewende mit erhöhtem Strombedarf sei diese durch den Ersatz der bisherigen Stromgewinnungstechnologien ohne Ausweitung der Gewinnungskapazitäten möglich, da heute Abwärme aus der Stromgewinnung überwiegend ungenutzt an die Umwelt abgegeben werde. Solar- und Windtechniken produzierten dagegen keine Abwärme und hätten daher einen deutlich geringeren Primärenergiebedarf.

FBL Torkel führt ergänzend aus, in den Leitungen zwischen Erdsonde und Anlage im Haus zirkuliere als frostsichere Flüssigkeit das relativ umweltfreundliche Glykol als sogenannte Sole.

RH Reil weist darauf hin, die Abkehr von fossilen Energien in diesem Baugebiet sei bereits beschlossen und weltweit als äußerst dringlich anerkannt. Insofern sei ein Umstieg auf strombasierte Energien unumgänglich und die weitere technische Entwicklung sicherlich auf einem guten Weg. Nicht vergessen werden dürfe dabei aber der Aspekt des Einsparens von Energie. Alles in allem werde er der Beschlussempfehlung zustimmen, zumal durch den verstärkten Fokus auf Photovoltaik-Anlagen die Bilanz des Baugebietes noch besser ausfallen könne als von Dr. Schuchardt vorgestellt.

FBL Torkel weist in diesem Zusammenhang noch einmal darauf hin, die Wärmedämmung der künftigen Häuser dieses Baugebietes könne im Rahmen der Grundstücksvergabe über die Festlegung des geforderten KfW-Standards geregelt werden.

AV Kuhlmann wertet den zu diesem Baugebiet geplanten Schritt bzgl. der Wärmeversorgung als ganz neuen Weg, der sicherlich bei einigen Interessierten zu Verunsicherungen ob der neuen und weitestgehend noch unbekanntem Technologie führen könne. Die Gemeinde Edewecht könne sich in Anbetracht der aktuell angespannten politischen Lage in Europa jedoch glücklich schätzen, bereits auf diesem Weg zu sein.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem VA folgenden

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Ein kaltes Nahwärmenetz wird für den ersten Bauabschnitt aus zeitlichen Gründen ausgeschlossen. Für die Bauabschnitte zwei und drei wird eine zentrale, klimaneutrale Wärmeversorgung angestrebt.*
- 2. Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Reduktion von Lärmemissionen wird eine individuelle Wärmeversorgung mittels dezentraler Erdsonden-Wärmepumpen empfohlen. Grundstückskäufer werden durch die Gemeinde mittels einer Sammelbestellung für Erdsondenbohrungen sowie bei der Abwicklung des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens unterstützt.*
- 3. Zur Schallreduzierung werden in den Grundstückskaufverträgen Regelungen getroffen, die eine Einhaltung der TA-Lärm, insbesondere in der Nachtzeit, gewährleisten.*
- 4. Durch Informationsveranstaltung mit Technikexperten/Fördermittelexperten werden die Grundstückseigentümer bei der Auswahl des Heizsystems unterstützt.*

- einstimmig -  
Enthaltung 1

## **TOP 7:**

### **Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Brüderstraße / Blendermannsweg in Friedrichsfehn für u.a. ein ökologisches Siedlungsprojekt; Vorbereitung weiterer Verfahrensschritte Vorlage: 2022/FB III/3733**

Nach kurzer Einführung durch SGL Knorr erläutert Dipl.-Ing. Janssen anhand einer Präsentation (Anlage 3 zu diesem Protokoll) den aktuellen Planungsstand und weist insbesondere darauf hin, in Anbetracht der politisch forcierten Innenentwicklung und der besonderen Ausprägung der ökologischen Siedlung würden die grds. einzuhaltenden Abstandsregelungen teilweise unterschritten, was in einer intensiven Bürgerchaftsbeteiligung bereits diskutiert worden sei, zumal auch die direkt angrenzende Bebauung bereits sehr verdichtet und die Sonnenseite der bestehenden Bebauung nicht betroffen sei. Weitere diesbezügliche Rückmeldungen seien ggf. im weiteren Beteiligungsverfahren zu erwarten.

RH Apitzsch kritisiert nach wie vor die fehlende Abwägung bzgl. der klimarelevanten Auswirkungen dieses Baugebietes vor weiteren Beschlussfassungen. Zudem hegt er, wie auch im vorigen TOP dargestellt, auch für dieses Projekt Bedenken gegen den Einsatz von Erdwärmepumpen, da die langfristigen Auswirkungen solcher Wärmelösungen noch nicht abgesehen werden könnten. Darüber hinaus versteht er unter einer ökologischen Siedlung nicht nur eine verdichtete Bebauung, sondern insbesondere auch mehr Grün. Nach seinem Eindruck werde derzeit versucht, in mehrere Baugebiete alle klimabegünstigenden Technologien aufzunehmen, wobei nach seinem Dafürhalten die Baugebiete dennoch grds. klimaschädlich blieben. Alles in allem werde er darum der heutigen Beschlussempfehlung nicht zustimmen können. Ihm fehlten konkrete Aussagen zur Kompensation dieser neuerlichen Flächenversiegelungen.

RH Erhardt führt aus, er habe in den vergangenen Jahren Bauleitplanungen in der Regel kritisch gegenübergestanden, dies habe zunächst auch noch für die Entwicklung des B-Plangebietes Nr. 198 gegolten. Mittlerweile seien jedoch gemeindliche Standards erarbeitet worden, die seine Vorbehalte in den Hintergrund rückten. Das hier in Rede stehende Projekt sei das erste, das von vornherein seine Unterstützung finde, wenn auch sicherlich für die Zukunft immer wieder Verbesserungspotenzial bestehe, möglicherweise auch Fehler gemacht würden, die Nachsteuerungen erforderten und Bauen an sich klimaschädlich bleibe.

Für die Gruppe SPD/FDP stimmt RH Vehndel dem Beschlussvorschlag zu, wenn auch leider entgegen der Ansicht seiner Gruppe die nebenliegende Fläche nicht im gleichen Zuge zur Befriedigung der hohen Nachfrage nach Bauland gleich mitentwickelt werde.

AV Kuhlmann weist abschließend ausdrücklich darauf hin, in der ökologischen Siedlung seien nicht nur Einfamilienhäuser, sondern auch Wohnungen geplant, was dem einhelligen Ziel der Innenverdichtung diene.

Sodann unterbreitet der Ausschuss dem VA folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

*Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung wird für den sich aus der Beratungsvorlage 2022/FB III/3733 ergebenden Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a, 13b BauGB der Bebauungsplan Nr. 190 aufgestellt.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der in der Sitzung des Bauausschusses am 01.03.2022 beratenen Vorentwurfsplanung zur Vorbereitung des endgültigen Auslegungsentwurfes eine informelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.*

- mehrheitlich -

Nein 1

### **TOP 8:**

**Abrundung des Einzelhandelsangebots am Combi-Standort in Nord Edewecht durch Ansiedlung eines Jysk-Marktes**

**Vorlage: 2022/FB III/3735**

SGL Knorr erläutert die Vorlage und weist insbesondere darauf hin, heute gelte es lediglich, einen Aufstellungsbeschluss zu fassen. Planungsdetails seien sodann im weiteren Verfahren zu beraten. Ein verträglicher Abstand zur Mühle nebst Nebengebäude könne in jedem Fall gewährleistet werden.

In der anschließenden Aussprache wird fraktionsübergreifend das Ansinnen der Antragstellerin nicht grundsätzlich abgelehnt, allerdings seien im Falle einer Zustimmung zum vorliegenden Beschlussvorschlag bzgl. der weiteren Planung noch zahlreiche Fragen zu klären. So scheine das in Rede stehende Sortiment durchaus an diesen Ort zu passen, was geschehe aber, wenn der Markt auf Dauer keinen Bestand habe. Insbesondere die Gestaltung des Marktes in Form- und Farbgebung müsse kritisch betrachtet und auf ein Einfügen in die örtliche Umgebung gedrungen werden, wobei auf die übergeordneten Belange des Mühlenareals insbesondere unter dem Aspekt der Verwendung als Trauort Rücksicht genommen werden müsse. Hier gelte es, eine gute Grünabgrenzung anzustreben. Fraglich sei auch, ob die auf dem Areal vorhandenen Parkplätze für diesen zusätzlichen Markt ausreichen und ob auch für diesen Markt klimaförderliche Vorgaben wie bspw. Dachbegrünung, Photovoltaik-Anlagen o. ä. möglich seien. Hinterfragt wird zudem, ob der Jysk-Markt in Bad Zwischenahn im Falle einer Filiale in Edewecht erhalten bleibt, welche Einflussmöglichkeiten die Gemeinde bei einer baulichen Entwicklung nach dem derzeit noch geltenden Bebauungsplan hätte und ob für das in Rede stehende Areal die Ortsgestaltungssatzung Anwendung findet.

SGL Knorr führt aus, Detailplanungen bspw. zu Formen, Materialien und Farben des geplanten Marktes gebe es noch nicht, dem heutigen Antrag lägen lediglich Standards zugrunde. Im Falle einer positiven Beschlussfassung seien u. a. solche Details oder auch Aspekte wie Abstände und Grüngestaltung sodann im weiteren Verfahren zu klären. Sollte der Markt im Falle einer Ansiedlung an dieser Stelle in der Zukunft wieder abwandern, könnten sich dort ohne politisch beschlossene Planänderungen in der Folge nur Anbietende eines gleichartigen Sortiments wieder ansiedeln. Sprechende sich die Politik im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss gegen die begehrte Ansiedlung aus, ende sodann das Verfahren. FBL Torkel ergänzt, die Sortimenttaug-

lichkeit für diesen Standort sei noch durch ein entsprechendes Gutachten zu klären. Das Parkplatzangebot sei seinerzeit bereits ausreichend für eine weitere geschäftliche Nutzung des Areals dimensioniert worden und müsse daher in diesem Zusammenhang nicht erweitert werden, die Vorgabe klimaförderlicher Aspekte rund um das Gebäude seien ebenso wie für Baugebiete möglich. Welche Auswirkungen eine Filialeröffnung auf die bestehende Filiale in Bad Zwischenahn haben könne, sei verwaltungsseits nicht bekannt und der aktuelle Bebauungsplan lasse der Gemeinde kaum Einflussmöglichkeiten auf eine bauliche Gestaltung. Die Ortsgestaltungssatzung für die Ortsdurchfahrt Edewecht beziehe sich auf eine Geländetiefe von 25 m beidseitig der Hauptstraße. Damit finde sie auf dieses Areal keine Anwendung mehr.

Letztlich unterbreitet der Ausschuss dem VA folgenden

### **Beschlussvorschlag:**

*Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) soll für den Bereich des derzeit festgesetzten Sondergebiets „Mühlengastronomie“ eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Baumschulenweg“ aufgestellt werden, um dort zur Vorbereitung der Ansiedlung eines „Jysk-Marktes“ zukünftig ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festzusetzen.*

- einstimmig -

### **TOP 9:**

#### **Anfragen und Hinweise**

#### **TOP 9.1:**

##### **Gewerbegebiet Hilgen, Friedrichsfehn**

RH Apitzsch bittet in Anbetracht eines neuen Wohngebäudes im neuen Friedrichsfehner Gewerbegebiet um Auskunft, ob solche Gebäude dort gestattet seien. Des Weiteren moniert er, die nördlich dieses Areals belegene Ausgleichsfläche sei nicht ordnungsgemäß bepflanzt worden.

SGL Knorr führt aus, die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen sei in Gewerbegebieten gestattet und um ein solches Gebäude handele es sich dort. Die Anpflanzungen auf der Ausgleichsfläche bzw. am Regenrückhaltebecken entsprächen in der Tat nicht den Vorgaben und seien demzufolge noch anzupassen.

#### **TOP 9.2:**

##### **Tiny House-Siedlung**

RF Krüger fragt an, ob ggf. über das Angebot einer Tiny House-Siedlung in Edewecht nachgedacht werden könne. Ihres Erachtens bestehe dafür durchaus Bedarf.

FBL Torkel führt aus, diese Thematik sei auch verwaltungsseits bereits diskutiert worden. Zu beachten sei dabei aber, dass auch die Planungen für ein solches Angebot den rechtlichen Anforderungen einer herkömmlichen Bauleitplanung unterlägen. Werde aus den Fraktionen eine solche Maßnahme gewünscht, werde darüber selbstverständlich in den zuständigen Gremien beraten.

**TOP 10:**  
**Einwohnerschaftsfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

**TOP 11:**  
**Schließung der Sitzung**

AV Kuhlmann schließt den öffentlichen Teil der heutigen Sitzung um 20.05 Uhr.

Jürgen Kuhlmann  
Ausschussvorsitzender

Petra Knetemann  
Bürgermeisterin

Angelika Lange  
Protokollführerin