

Protokoll über die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung

Sitzungsdatum: Dienstag, den 01.04.2025
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:08 Uhr
Ort, Raum: Ratssaal 128

Anwesend:

Bürgermeisterin

Frau Dr. Henrike Voet

Vorsitzender

Herr Fabio Maier

Ratsmitglieder

Herr Tobias Beckhelling
Frau Manuela Deux
Herr Tobias Hermesch
Herr Eckhard Knospe
Frau Stefanie Kröger
Herr Christian Meyer
Herr Konrad Rohe
Herr Frank Rottinghaus
Herr Thomas Schlarmann
Frau Henrike Theilen
Herr Julian Tillesch
Herr Jürgen Tönnies
Herr Ulrich Zerhusen

Grundmandat

Herr Dr. Lutz Neubauer

Beratende Mitglieder

Herr Heinz Göttke
Herr Frank Pjeda

Verwaltung

Herr Ralf Blömer
Herr Franz-Josef Bornhorst
Herr Mark Escher
Frau Rebekka Graw
Herr Martin Hinxlage

Abwesend:

Allg. Vertreter der Bürgermeisterin

Herr Gert Kühling

Tagesordnung:**Öffentlich**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 11.03.2025
3. Masterplan Brockdorf – Festlegung des bevorzugten energetischen Konzepts für die Turnhalle im Rahmen der Gesamtplanung
Vorlage: 65/016/2025
4. Innenbereichssatzung „Südlich der Kroger Straße“
- Veröffentlichung und Beteiligung gem. §§ 3 und 4 BauGB
Vorlage: 61/008/2025
5. a) Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 200 für den Bereich "nördlich der Dinklager Straße / westlich Zum Lerchental"
b) 99. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 für den Bereich "nördlich der Dinklager Straße / westlich Zum Lerchental"
– Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 61/009/2025
6. Vorstellung der Erschließung des Stichweges im Bebauungsplan Nr. 111 vom Usedomer Weg
Vorlage: 66/006/2025
7. Mitteilungen und Anfragen
- 7.1. Statusbericht Klimaschutzmanagement
- 7.2. Reihenfolge der Wortmeldungen

Öffentlich**1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung**

Ausschussvorsitzender Maier eröffnete die Sitzung und begrüßte die Zuhörer. Er stellte fest, dass die Ausschussmitglieder ordnungsgemäß durch Einladung vom 24.03.2025 eingeladen wurden. Zeit, Ort und Tagesordnung wurden öffentlich in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgegeben. Die Beschlussfähigkeit wurde festgestellt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14 , Nein-Stimmen: 0 , Enthaltungen: 0

2. Genehmigung des Protokolls von der Sitzung am 11.03.2025

Das Protokoll wird genehmigt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14 , Nein-Stimmen: 0 , Enthaltungen: 0

**3. Masterplan Brockdorf – Festlegung des bevorzugten energetischen Konzepts für die Turnhalle im Rahmen der Gesamtplanung
Vorlage: 65/016/2025****Sachverhalt:**

Im Rahmen der Entwurfsplanungen gemäß Leistungsphase 3 müssen nun finale Entscheidungen getroffen werden, insbesondere im Hinblick auf die energetischen Konzepte. Diese betreffen sowohl die baulich relevanten Aufbauten als auch die zukunftsfähige Versorgung der verschiedenen Einrichtungen, insbesondere die Wärmeversorgung und die regenerative Stromversorgung.

Im Rahmen der Entwurfsplanung ist vorgesehen, die Wärmeversorgung für alle drei Einrichtungen – Schule, Kita und Sportverein – durch Tiefenbohrungen und Erdwärme zu gewährleisten. Die Stromversorgung soll durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen als Quartierslösung erfolgen.

Ein besonderes Augenmerk muss auf die Wärmeversorgung der Turn- und Sporthalle gerichtet werden. Aktuell wird diese über die Heizungsanlage der benachbarten Schule mitversorgt. Im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen muss jedoch eine neue Wärmeversorgung geplant und umgesetzt werden. Zusätzlich entsprechen sowohl die Wand- als auch die Dachaufbauten nicht den aktuellen energetischen Anforderungen und könnten im Rahmen der Baumaßnahmen an die heutigen Standards angepasst werden.

Der beauftragte Generalplaner hat in Zusammenarbeit mit der TGA-Planung verschiedene Varianten für die energetische Ertüchtigung der Turn- und Sporthalle ausgearbeitet, die im Wesentlichen den Übergang von konventionellen zu zukunftsfähigen, regenerativen Lösungen beinhalten. Die verschiedenen Optionen unterscheiden sich insbesondere in Bezug auf die Art der Wärmeversorgung sowie der Integration regenerativer Energiequellen.

Folgende Varianten für die energetische Ertüchtigung und Versorgung der Turnhalle im Rahmen des Masterplans werden derzeit in Betracht gezogen:

Variante A: Erdwärme-Heizung mit dezentraler Warmwasserbereitung

Optimierung der Heiztechnik ohne größere bauliche Änderungen, geringere Anfangsinvestitionen, aber höhere Folgekosten durch spätere Sanierungen. Die Umsetzung ist ohne wesentliche Veränderung des Bauablaufs möglich.

Variante B: Sanierung zum KfW 70 EE-Gebäude mit Erdwärme und PV-Anlage

Umfassende Sanierung der Sporthalle mit moderner Heiztechnik, hoher Energieeffizienz, langfristige Einsparungen und Fördermöglichkeiten; höhere Investitionskosten, Anpassung des Bauablaufs erforderlich.

Variante C: Langfristiger Sanierungsfahrplan mit schrittweiser Umsetzung

Kombination der Varianten A und B über einen längeren Zeitraum. Höhere langfristige Kosten und Investitionen, jedoch langfristig sinnvoll zur Reduzierung von Folgekosten. Die Umsetzung ist ohne wesentliche Veränderung des Bauablaufs möglich.

Variante B wird sowohl vom Fachplaner als auch vom Generalplaner als die sinnvollste Option hinsichtlich der energetischen und wirtschaftlichen Gesamtlösung angesehen. Sie umfasst eine vollständige Sanierung der Sporthalle zum KfW 70 EE-Standard und ermöglicht langfristige Einsparungen bei den Betriebskosten durch den Einsatz moderner Heiztechnik sowie die Integration einer Photovoltaikanlage. Im Vergleich zu den Varianten A und C, bei denen höhere Folgekosten aufgrund geplanter zukünftiger Sanierungen und möglicherweise unzureichender Dimensionierung der Anlagentechnik zu erwarten sind, bietet Variante B den Vorteil einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Lösung mit einer gut abgestimmten Anfangsinvestition. Varianten A und C könnten langfristig höhere Betriebskosten und Sanierungsaufwände nach sich ziehen.

Verwaltungsseitig wird trotz höherer Betriebskosten – auch mit Blick auf die vielen Projekte, die aktuell in Planung und Umsetzung sind - die Variante C bevorzugt. Zum Zeitpunkt der ersten Planungen und im Rahmen des Architektenwettbewerbs zum Masterplan Brockdorf war eine energetische Sanierung der Sporthalle und der bestehenden Gebäude nicht vorgesehen. Wie bei anderen Schulen und kommunalen Gebäuden soll diese in Zukunft berücksichtigt, jedoch nicht zwangsläufig gleichzeitig mit umgesetzt werden. Ziel ist es, geeignete Rahmenbedingungen für zukünftige Sanierungen zu schaffen und diese sukzessive umzusetzen.

In der Sitzung wird Herr Pjede vom Ingenieurbüro ENERPE und Herr Meyer vom Büro K2 zum Sachstand und den voraussichtlichen Folgen und Kosten vortragen.

Beratungsverlauf:

Die Verwaltung erläuterte, dass die Sporthalle in der Ursprungsplanung nicht berücksichtigt wurde. Hier müsse nun eine eigene Lösung für die Wärmeversorgung gefunden werden. Die Varianten A und B wurden zwar als sinnvolle Maßnahmen angesehen, jedoch sei es aufgrund zahlreicher, bereits laufender, Maßnahmen nicht möglich, alle Projekte parallel energetisch zu sanieren.

Ferner wurde verwaltungsseitig angeführt, dass das angestrebte Einsparpotential von Variante B zu Variante C von geschätzten 10.000,- € pro Jahr sich nur langsam amortisieren würde.

Herr Meyer unterstrich nochmals die grundsätzliche Notwendigkeit einer neuen Heizungsanlage, räumte jedoch ein, dass die Entscheidung nicht sofort getroffen werden müsse.

Ein Ausschussmitglied sprach sich aufgrund der THG-Einsparungen für Variante B aus und betonte die große Notwendigkeit dieser für eine schnelle Zielerreichung bei Klimazielen. Auf Nachfrage bestätigte Herr Pjede diese Annahme.

Ein weiteres Ausschussmitglied bemängelte die späte Zurverfügungstellung konkreter Zahlen und hob die Wichtigkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen hervor. Herr Pjede erläuterte, dass er krankheitsbedingt die Zahlen nicht früher zur Verfügung stellen konnte.

Auf Nachfrage teilte Herr Pjede mit, dass die jetzige Heizungsanlage mit entsprechender Wartung voraussichtlich noch ca. vier Jahre betrieben werden könne. Zum jetzigen Zeitpunkt sei jedoch eine Förderung nach KfW 464 möglich.

Ein weiteres Ausschussmitglied sprach sich für Variante B aus und befürchtete, dass sich die neue Maßnahme auf die Maßnahmen am Kindergarten sowie der Schule auswirken könnte. Herr Pjede erläuterte, dass zwar die Sporthalle durch die Innensanierung voraussichtlich geschätzte 12 Wochen nicht nutzbar sei, jedoch der Zeitplan für alle Maßnahmen weiterhin realisierbar ist.

Ein Ausschussmitglied verwies erneut auf die THG-Einsparungen bei Variante B und warf der Verwaltung vor, beim energetischen Sanierungskonzept einen gegenteiligen Standpunkt zu vertreten als sie der Bevölkerung vorschlagen würde.

Entgegen der vorher festgelegten Reihenfolge der Wortmeldungen durch den Ausschussvorsitzenden Maier, erteilte dieser, mit Verweis auf den Vorrang, der Verwaltung das Wort. Dieses wurde von einem Ausschussmitglied kritisiert.

Bürgermeisterin Dr. Voet wies nochmals darauf hin, dass bereits mehrere Großprojekte, wie z.B. Neubau Hallenbad, Sanierung/Umbau Ketteler-Schule, Sanierung/Umbau Stegemannschule sowie die Sanierung der Schwimmer- und Sprungbecken im Waldbad laufen. Hier noch ein weiteres Sanierungsprojekt über die ursprüngliche Planung hinaus zu erweitern, sei aufgrund der vorhandenen Personalressourcen nur schwer realisierbar. Obgleich die Variante B sinnvoll erscheint, sei der genannte Zeitplan von nur 12 Wochen in Frage zu stellen. Durch die verwaltungsseitig favorisierte Variante C können andere Projekte mit einem größeren Nutzen für den Klimaschutz vorrangig verfolgt werden.

Auf die Frage eines Ausschussmitgliedes hin erläuterte Herr Pjede, dass die in der Präsentation vorgestellten 3 Tiefenbohrungen lediglich die Einsparungen sind. Die Anzahl der Tiefenbohrungen würden sich folglich bei Variante B von 11 auf 8 verringern. Seitens des Ausschussmitgliedes wurde angemerkt, dass bei den drei Varianten der Einsatz von Luft-Wärme-Pumpen nicht berücksichtigt wurde. Aufgrund der zu großen Anzahl von Wärmepumpen, die im Außenbereich aufzustellen wären, der Platz aber begrenzt sei, wurde dieser Ansatz nicht in die Planungen aufgenommen, so Pjede.

Ein Ausschussmitglied stellte den Antrag, den Beschluss zurückzustellen und unter Hinzunahme von Luft-Wärme-Pumpen noch einmal zu beraten. Ein weiteres Ausschussmitglied unterstützte den Antrag und wies darauf hin, dass die geplante Maßnahme unter realitätsnahen Aspekten betrachtet werden sollte.

Dem Antrag auf Zurückstellung wurde einstimmig zugestimmt. Der TOP 3 soll in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung am 29.04.2025 erneut behandelt werden.

zurückgestellt

Ja-Stimmen: 14 , Nein-Stimmen: 0 , Enthaltungen: 0

**4. Innenbereichssatzung „Südlich der Kroger Straße“
- Veröffentlichung und Beteiligung gem. §§ 3 und 4 BauGB
Vorlage: 61/008/2025**

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat am 09.07.2024 die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Südlich der Kroger Straße“ beschlossen.

Der in der Anlage beigefügte Entwurf der Satzung ermöglicht eine verträgliche und nachhaltige städtebauliche Entwicklung für Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, entsprechend der baulichen Vorprägung des Ortsteils Kroge.

In der nun folgenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird diesen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, bevor die Satzung formal beschlossen werden kann.

Beratungsverlauf:

Ein Ausschussmitglied fragte nach den Eigentumsverhältnissen der ausgewiesenen privaten Grünfläche im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung und ob diese bereits in den Ursprungsplanungen enthalten war.

Verwaltungsseitig wurde mitgeteilt, dass die Grünflächen der Stadt Lohne angeboten würden und somit nachträglich in die Planungen aufgenommen wurden.

Beschlussvorschlag:

- Die Veröffentlichung des Entwurfs der Innenbereichssatzung „Südlich der Kroger Straße“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB werden mit den als Anlage beigefügten Planunterlagen beschlossen.
- Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 14 , Nein-Stimmen: 0 , Enthaltungen: 0

5. a) Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 200 für den Bereich "nördlich der Dinklager Straße / westlich Zum Lerchental"
 b) 99. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 für den Bereich "nördlich der Dinklager Straße / westlich Zum Lerchental"
 – Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
 Vorlage: 61/009/2025

Sachverhalt:

Am 08.11.2022 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 für den Bereich „nördlich der Dinklager Straße / westlich Zum Lerchental“ beschlossen. Aufgrund der konkretisierenden Planungen ist die Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlich.

Auf dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 59, Flur 47, Gemarkung Lohne wird das Regenrückhaltebecken für die Gewerbegebiete vorgesehen. Dieses ist bereits im Eigentum der Stadt Lohne und eignet sich aufgrund der Geländehöhen für die Rückhaltung. Zusätzlich ist für eine Anpassung der Verkehrsführung die Aufnahme von Teilen der Straße „Zum Lerchental“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 notwendig.

Der bestehende Flächennutzungsplan `80 stellt im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Dies steht im Widerspruch zur Planung. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 200 erforderlich.

Über die Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 200 und die Aufstellung der 99. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 ist zu beraten.

Beratungsverlauf:

Ein Ausschussmitglied äußerte Bedenken zur Erweiterung des Geltungsbereichs und verwies auf die Relevanz der natürlichen Landschaft, welche oft von Spaziergängern frequentiert würde. Das Ausschussmitglied gab an, diesem Tagesordnungspunkt nicht zuzustimmen.

Ein weiteres Ausschussmitglied hinterfragte die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 200 bzw. diverser Bebauungspläne. Verwaltungsseitig wurde mitgeteilt, dass die Grenze des Geltungsbereiches auf die Eigentumsverhältnisse zurückzuführen sei.

Ein weiteres Ausschussmitglied fragte, ob der Radweg im Geltungsbereiches erhalten bleibe, welches von der Verwaltung bestätigt wurde.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 für den Bereich „nördlich der Dinklager Straße / westlich Zum Lerchental“ wird erweitert.
- b) Die Aufstellung der 99. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 für den Bereich „nördlich der Dinklager Straße / westlich Zum Lerchental“ wird beschlossen.

mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimmen: 13 , Nein-Stimmen: 1 , Enthaltungen: 0

6. Vorstellung der Erschließung des Stichweges im Bebauungsplan Nr. 111 vom Usedomer Weg Vorlage: 66/006/2025

Sachverhalt:

Zur Zeit der Erschließung des Usedomer Weges im Jahr 2012 konnte aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine Stichstraße und eine Wegeverbindung nicht hergestellt werden. Durch den Wechsel der Eigentümer und einen Ankauf der Wege- und Verkehrsflächen kann die Erschließung nun mehr durchgeführt werden.

Die Kostenschätzung für die Erschließung liegt bei ca. 31.000€.
Die Haushaltsmittel stehen zur Verfügung (Inv.-Nr. 12/002).

Die Ausbauplanung wird in der Sitzung vorgestellt.

Beratungsverlauf:

Ein Ausschussmitglied hob die Größe der Grundstücke im Geltungsbereich hervor und erfragte die Eigentumsverhältnisse. Verwaltungsseitig wurde mitgeteilt, dass sich die Grundstücke in Privatbesitz befinden.

Beschlussvorschlag:

Der vorgestellten Erschließung des Stichweges im Bebauungsplan Nr. 111 vom Usedomer Weg wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen
Ja-Stimmen: 14 , Nein-Stimmen: 0 , Enthaltungen: 0

7. Mitteilungen und Anfragen

7.1. Statusbericht Klimaschutzmanagement

Die Verwaltung stellte den aktuellen Statusbericht Klimaschutzmanagement vor und erläuterte den Status der aktualisierten Maßnahmen.

Der Bericht ist dem Protokoll angehängt.

7.2. Reihenfolge der Wortmeldungen

Während der Beratung zum TOP 3 erteilte Ausschussvorsitzender Maier entgegen der vorher aufgerufenen Reihenfolge der Wortmeldungen das Wort der Verwaltung. Dieses wurde mit dem Vorrang der Verwaltung begründet.

Ein Ausschussmitglied kritisierte die Worterteilung und zitierte § 10 Absatz 2 Satz 1 der Geschäftsordnung für den Rat, Verwaltungsausschuss und die Ratsausschüsse der Stadt Lohne (GO).

„Die oder der Ratsvorsitzende erteilt das Wort durch Aufruf des Namens des Ratsmitgliedes in der Reihenfolge der Wortmeldungen, bei gleichzeitiger Meldung nach pflichtgemäßem Ermessen.“

Ausschussvorsitzender Maier verwies dazu auf § 10 Absatz 5 GO (Beratung und Redeordnung)

(5) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister sowie die Beschäftigten der Stadt Lohne sind auf ihr Verlangen zum Gegenstand der Verhandlung zu hören. Die oder der Ratsvorsitzende muss ihnen zur tatsächlichen oder rechtlichen Klarstellung des Sachverhaltes auch außerhalb der Reihenfolge der Wortmeldungen das Wort erteilen.

Dr. Henrike Voet
Bürgermeisterin

Fabio Maier
Vorsitzender

Mark Escher
Protokollführer