



Protokoll

Öffentliche Sitzung mit anschließendem nichtöffentlichen Teil	
Lfd. Nr.:	PlanA/024/2019
Gremium:	Bau- und Planungsausschuss
Sitzungsort:	Sitzungssaal des Rathauses in Apen
Datum:	23.09.2019
Sitzungsdauer:	17:00 Uhr bis 19:10 Uhr

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung

Ausschussvorsitzender (AV) Reil eröffnet um 17.00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und begrüßt die Anwesenden.

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

AV Reil stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung zu der Sitzung und die Anwesenheit der Ausschussmitglieder fest. AM Dr. Habben wird von AM H. Bruns vertreten und AM Brand wird von AM Albrecht vertreten. AM Orth fehlt entschuldigt. Zu TOP 7 nehmen Frau Meyer von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH Oldenburg, Herr von Dzwonkowski von der EWE NETZ GmbH und Herr Marquardt von der EWE VERTRIEB GmbH teil.

3 Einwohnerfragestunde

Vom Seniorenbeauftragten wird darum gebeten, für Bürger mit eingeschränkter Mobilität auf dem Marktplatz vor dem Schulzentrum Apen mehrere Parkplätze für einen Besuch im Rathaus zu markieren, da die Parkmöglichkeiten oftmals sehr eingeschränkt sind und dann weiter entfernt geparkt werden muss.

Es wird zugesagt, die Angelegenheit zu prüfen.



4 Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Form einstimmig für festgestellt erklärt.

5 Genehmigung der Niederschrift der vorangegangenen Sitzung

Die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 26.08.2019 wird einstimmig genehmigt.

6 Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten

Die Verwaltung berichtet aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 26.08.2019 wie folgt:

Zu TOP 14 Änderung des Flächennutzungsplanes (2017) und Aufstellung eines Bebauungsplans in Apen, südlich der Großen Norderbäke

Der Verwaltungsausschuss hat den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für die Änderung Nr. 20 des Flächennutzungsplans (2017) und für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 – Apen, südlich der Großen Norderbäke – gefasst. Vom Planungsbüro werden derzeit die Unterlagen für die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung erstellt.

- - - - -

Weiter berichtet die Verwaltung, dass vom Amt für regionale Landesentwicklung der frühzeitige Vorhabenbeginn für den Anliegertreffpunkt bei der sogenannten Lindbrücke in Augustfehn II übersandt wurde. Das Ingenieurbüro ist mit der Erstellung der Ausschreibung beschäftigt.

- - - - -

Dem Amt für regionale Landesentwicklung wurden zum 16.09.2019 für das Jahr 2020 folgende Anträge auf Zuwendung aus Mitteln der Dorfregion Apen vorgelegt:

- Einrichtung eines Treffpunktes mit Umgestaltung der südlichen Nebenanlagen der Hauptstraße L 821 von der Kreuzung L 821 / L 827/ K 114 bis zur Stettiner Straße in Augustfehn mit einem Kostenvolumen in Höhe von ca. 330.000 € und einer beantragten Förderung in Höhe von ca. 241.000 €.

Vorgesehen sind ein Treffpunkt mit Infotafel, Sitzbänken und Mitfahrerbank, eine dorftypische beidseitige einheitliche Gestaltung der Nebenanlagen entlang der Hauptstraße in Augustfehn und ein barrierefreier niveaugleicher Ausbau von Fuß- und Radweg und den Übergängen in den Einmündungsbereichen.

- Zuwegung zum neuen Familienzentrum über die Straßen Am Kanal und Neue Siedlung in Augustfehn II mit einem Kostenvolumen in Höhe von ca. 436.000 € und einer beantragten Förderung in Höhe von ca. 318.000 €.

Vorgesehen sind die Schaffung einer adäquaten (verkehrssicheren etc.) Zuwegung zum neuen Familienzentrum in Augustfehn II, eine größtmögliche verkehrliche Entlastung der Anwohner, eine Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur für Radfahrer, Fußgänger und ÖPNV-Nutzer sowie eine ortsbildgerechte Gestaltung im Rahmen der Projektumsetzung.

- Einrichtung eines Anliegertreffpunktes bei der Ripkenbrücke in Augustfehn II einschließlich Brückenerneuerung mit einem Kostenvolumen in Höhe von ca. 595.000 € und einer beantragten Förderung in Höhe von ca. 434.000 €.

Vorgesehen sind die Schaffung eines Begegnungs- und Aufenthaltsplatzes sowie die Schaffung einer adäquaten (verkehrssicheren etc.) Überwegung des Augustfehn-Kanals für Anwohner, Nutzer des Familienzentrums und des Kindergartens/der Krippe sowie durch Touristen entlang der Ammerlandroute.

Für die Zuwegung zum Familienzentrum einschließlich der Erneuerung der sogenannten Ripkenbrücke mit Treffpunkt wurden aufgrund der Förderrichtlinien zwei getrennte Anträge gestellt, um die höchstmögliche Fördersumme zu erhalten.

- - - - -

Im Wohngebiet Augustfehn und Hengstforde sind die Auskofferungsarbeiten in der Planstraße B einschließlich Stichweg sowie in der Haupteerschließungsstraße in einer Länge von ca. 500 m fertiggestellt. Auch wurde der Oberboden auf der Fläche des Schmutzwasserpumpwerks abgetragen. Parallel zu den Auskofferungsarbeiten wurde der Füllsand eingebaut. Überschüssiger Mutterboden ist verteilt, die Seitenräume der Planstraßen sind höhenmäßig planiert.

Ebenfalls fertiggestellt ist der Füllsandeinbau für den Parkplatz in Höhe der Brücke bei der Friedenskirche. Die Fläche für die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens im Norden des Erschließungsgebietes wurde vom Aufwuchs geräumt.

Zurzeit wird die Haupteerschließungsstraße bis zum Ende ausgekoffert und der Durchlass Planstraße A eingebaut. Weiter sind in der 39. KW das Setzen des Pumpwerkes sowie die Verlegung der Endhaltung des Regenwasserkanals in das Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Die Arbeiten liegen im Zeitplan bis auf die Anlieferung des Schmutzwasserpumpwerkes aufgrund von Lieferschwierigkeiten. Hinzu kommt, dass sich die Bauzeit für die Versorgungssträger aufgrund der Verlegung der Fernwärmeleitungen verlängern wird.

- - - - -

Zum Stand der Bauarbeiten beim Anbau der IGS Augustfehn kann berichtet werden, dass der Bauzaun steht und die Baustraße bis zur geplanten Baugrube eingebaut ist. Mit den Erdarbeiten ist begonnen worden.

Für den Einbau eines Aufzugs läuft derzeit die Ausschreibung. Für die Gewerke Erd- und Entwässerungsarbeiten im Bestand, Bauzaun, Baustraße, Erdarbeiten, Rohbau, Grundleitungen unter dem Gebäude, Fundamenterde und Blitzschutzarbeiten sowie Aufstellung eines Baucontainers sind die Aufträge vergeben worden.

Insgesamt beträgt das Auftragsvolumen einschließlich Planung zurzeit ca. 1,3 Mio. €.

- - - - -

Beim Familienzentrum ist ebenfalls der Bauzaun aufgestellt worden. Die Abbrucharbeiten im Bereich Fliesen/Sanitär sind zu 80 % erfolgt. Die Stilllegung der Elektro-, Gas-, Wasser- und Sanitärleitungen wurde durchgeführt.

Ausgeschrieben sind derzeit die Baustraße sowie die Planungsleistungen im Bereich Technische Gebäudeausstattung (Gas, Wasser, Sanitär) und im Bereich Elektroarbeiten. Der Auftrag für den Abbruch Oberboden wird kurzfristig erteilt.

Insgesamt sind derzeit Aufträge mit einem Gesamtbetrag in Höhe von ca. 140.000 € vergeben.

- - - - -

Vom Ausschuss wird positiv bemerkt, dass durch die personelle Aufstockung im Bauamt viele Maßnahmen angeschoben bzw. effektiv abgearbeitet werden konnten.

7 Wohngebiet Augustfehn und Hengstforde - Vorstellung eines Grundstückskonzeptes mit entsprechenden Mehrwerten **Vorlage: MV/163/2019**

Anhand einer Präsentation erläutert die Niedersächsische Landgesellschaft mbH Oldenburg (NLG) den Charakter des Wohngebietes Augustfehn und Hengstforde. Es sollen insgesamt 300 Bauplätze in unterschiedlichen Größen geschaffen werden. Hierfür stehen 200.000 m² Nettobauland, 9.500 m² private Grünflächen, 30.000 m² öffentliche Grünflächen und 15.000 m² Wasserflächen zur Verfügung. Die Kompensation zur Größe von ca. 17 ha erfolgt im Kompensationspool der NLG.

Die Haupterschließungsstraße soll als Baustraße im Sommer 2020 fertiggestellt sein. Zurzeit erfolgt die Aufweitung des Regenrückhaltebeckens im Norden des Gebietes. Um die Erschließung zu dokumentieren, finden regelmäßig Drohnenüberflüge statt.

Als Besonderheit kann vermerkt werden, dass der Niedersächsische Städte- und Gemeindebund (NSGB) dieses Wohngebiet als Projekt „Gemeinde 5.0“ zertifiziert hat. Die NLG hatte die Gelegenheit, dem NSGB am 29.08.2019 das Wohngebiet vor Ort vorzustellen. Projektpartner sind u.a. die EWE als Energieträger und die AOK für eine Gesundheitsprävention vor Ort, zum Beispiel durch das Aufstellen von Bewegungsgeräten in öffentlichen Grünflächen.

Um eine ansprechende Architektur mit unterschiedlichen Wohnformen zu erhalten, werden für ausgewählte Bereiche städtebauliche Wettbewerbe ausgeschrieben. In diesen Quartieren sollen insbesondere Ideen für Mehrfamilienhäuser und Wohngruppen für Senioren oder Inklusion entstehen. Erste Gespräche mit Interessenten wurden bereits geführt.

Eine Einbindung der Bevölkerung und der künftigen Bewohner bei der Gestaltung und Nutzung von öffentlichen Räumen ist ebenfalls angedacht, und zwar durch sogenannte „Marktplatzveranstaltungen“. Hier können Ideen eingebracht und die künftigen Nachbarn kennengelernt werden. Als Termin für den ersten Marktplatz ist das Frühjahr 2020 vorgemerkt.

Von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen wurde das Wohngebiet Augustfehn und Hengstforde mit dem Zertifikat „Gold“ versehen. Hierin fließen die ökologische, die ökonomische, die technische, die soziokulturelle und die funktionelle Qualität des Wohngebiets ein. Als Besonderheit kann erwähnt werden, dass es sich um das erste Projekt im ländlichen Raum handelt, welches ein Zertifikat erhalten hat, so dass an der Entwicklung ein bundesweites Interesse besteht. Der Prozessablauf zeigt die unterschiedlichen Ebenen der Beteiligungen und Veranstaltungen. Besonders kann die gute Beteiligung der Öffentlichkeit in Bürgerbeteiligungen, Ausschusssitzungen, Zusammenkünften, „Runder Tisch“ und Presseterminen angesprochen werden.

Anschließend werden die einzelnen Bauabschnitte anhand einer Karte vorgestellt. Der erste Bauabschnitt mit der Haupterschließungsstraße und der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens wird derzeit durchgeführt. In 2020 soll der Lärmschutzwall entlang der Bahntrasse aufgeschüttet werden. Mit der Vermarktung der ersten Grundstücke wird nach Festlegung des Kaufpreises im Herbst 2019 begonnen.

Anschließend werden von der EWE WASSER GmbH und der EWE VERTRIEB GmbH (EWE) Konzepte für eine Versorgung des Gebietes mit Energie und Glasfaser sowie E-Mobilität vorgestellt. Die Konzepte wurden gemeinsam mit der NLG erarbeitet, wobei insgesamt sechs Schwerpunkte im Vordergrund stehen.

So soll ein hocheffizientes Blockheizkraftwerk im ersten Erschließungsabschnitt in den nächsten 20 Jahren durch den Bau einer ganzheitlichen **EWE-Fernheizanlage** für einen Primärenergiefaktor von 0,7 sorgen. Die Bauherren können dann auf eine eigene Heizungsanlage mit Schornstein und Gasanschluss etc. verzichten und hierdurch Baukosten einsparen. Ebenfalls entfallen Reparaturen, Ersatzbeschaffungen, Schornsteinfeger- und Wartungsgebühren. Auch ist keine Solaranlagenunterstützung für den benötigten Primärenergiefaktor durch die Bauherren erforderlich.

An Kosten fallen der jährliche Grundpreis für die Investition der Fernheizanlage und deren Betriebsführung sowie ein Arbeitspreis für den Energieeinsatz und die Abrechnung je Gebäude an. Vorgesehen ist der Einsatz von zwei Gasheizkesseln und einem Blockheizkraftwerk, so dass bei Ausfall eines Kessels der zweite Kessel den Bedarf weiter decken kann. Die Anlage wird in Oldenburg aufgeschaltet, die Wartung soll durch örtliche Firmen erfolgen.

Aus der Mitte des Ausschusses wird darauf hingewiesen, dass es jedem Bauherren selbst überlassen bleiben muss, ob zusätzlich Solarenergie eingesetzt werden soll oder nicht. Es darf keinen Ausschluss in den abzuschließenden Verträgen geben.

Auf die Frage nach einer zusätzlichen Erdgasleitung für eigene Heizanlagen erklärt die EWE, dass dort, wo die Wärme- und Warmwasserversorgung durch das zentrale Heizwerk erfolgen soll, ein Anschlusszwang erforderlich ist. Die EWE kann nicht zwei Systeme im gleichen Raum vorhalten, da dann eine Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben ist. Kalkuliert wird mit einem 100 %igen Anschluss der Mehrfamilienhäuser und ca. 85 % der Einzelhäuser.

Die Verwaltung ergänzt, dass im ersten Bauabschnitt entlang der Haupterschließungsstraße Mehrfamilienhäuser, u.a. auch durch öffentliche Träger, entstehen. Hierfür ist das Angebot der EWE gut kalkulierbar. In den weiteren Bauabschnitten könnten evtl. konventionelle Heizanlagen durch die Bauherren eingebaut werden.

Als nächsten Punkt spricht die EWE die Schaffung einer **öffentlichen Ladeinfrastruktur für E-Mobilität** an. Beim Blockheizkraftwerk und auf der Parkfläche bei der Brücke werden öffentliche Ladesäulen installiert. Über sogenannte Ladekarten können deutschlandweit E-Autos aufgeladen werden.

Erfahrungsgemäß werden Ladevorgänge zu ca. 80 % zu Hause durchgeführt. Hierfür bietet die EWE **Wallboxen** für das gesamte Quartier an. In den „Marktplatz-“ bzw. Kundengesprächen werden die künftigen Bewohner auf die freiwillige Anschaffung hingewiesen. Eine Vorinstallation wird für eine evtl. Nachrüstung empfohlen.

Als nächstes wird mit dem **Smart Home** das energieeffiziente Wohnen bei gleichzeitiger Erhöhung des Wohnkomforts angesprochen. Hierbei kann die Gebäudeinfrastruktur sowie eine Steuerung von unterwegs über das Smartphone bzw. Tablet erledigt werden. Das Angebot ist ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal für Gemeinde 5.0.

Im gesamten Wohngebiet Augustfehn und Hengstforde wird ein **Glasfasernetz** installiert mit hohen stabilen Bandbreiten, um eine wichtige Voraussetzung für Smart Home und Home

Office zu schaffen. So kann CO₂ eingespart werden, da bei Home Office auf Fahrten zum und vom Arbeitsplatz verzichtet wird. Entlang der Stahlwerkstraße liegt bereits Glasfaser. Dieses wird über zwei Verteilerkästen in das Wohngebiet weitergeleitet. Eine Verschlechterung der Leistung an anderer Stelle tritt hierdurch nicht ein. Dies erfolgt nur bei einer Verbindung Glasfaser- / Kupferleitung.

Durch die Kombination aller einzelnen Bausteine wird für das Wohngebiet Augustfehn und Hengstforde ein **zukunftsicheres Stromnetz** für die Bewohner angeboten.

Vom Ausschuss werden die Ausführungen zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Wirtschaftlichkeit muss gegeben sein. Eine Unterrichtung der Bürger über die Medien bzw. in Extraveranstaltungen wäre wünschenswert.

8 Anfragen und Mitteilungen

Es liegen keine Anfragen und Mitteilungen vor.

9 Einwohnerfragestunde

Vom Seniorenbeauftragten wird darum gebeten, bei der Entwicklung des neuen Wohngebietes nicht zu vergessen, dass 25 % der Bürger der Gemeinde Apen Senioren sind.

10 Schließen der öffentlichen Sitzung

AV Reil schließt die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses um 18.05 Uhr.