

Niederschrift

über die 19. Sitzung des Ausschusses für Planung und Bauen der Stadt Schortens

Sitzungstag: Mittwoch, 07.08.2024
Sitzungsort: Bürgerhaus Schortens,
Weserstraße 1, 26419 Schortens
Sitzungsdauer: 17:00 Uhr bis 19:10 Uhr

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender
RM Dennis Gunkel

Ausschussmitglieder
RM Christian Berner
RM Manfred Buß
RM Kirsten Kaderhandt
RM Wolfgang Ottens
RM Stephan Schulze
RM Ralf Thiesing
RM Jörg Wächter

stv. Ausschussmitglieder
RM Axel Homfeldt

Vertretung für Herrn RM Marc Lütjens

stv. Grundmandat
RM Janto Just

Vertretung für Herrn RM Ralf Hillen

Von der Verwaltung nehmen teil:
Bürgermeister Gerhard Böhling
FBL Andreas Büttler
StAR Anke Kilian

Gäste:

Frau Lasar, Frau Kramer, und Herr Korte vom Planungsbüro Diekmann, Mosebach und Partner
Herr Weinert vom Planungsbüro Weinert
Herr RA Christoph Brand
Herr Timmermann und Herr Schepker von der Firma Alterric

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Zahl der anwesenden Ausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit werden festgestellt.

3. Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnungspunkte zur „Erweiterung Branterei“ werden aufgrund anwesenden Publikums vorgezogen.

4. Genehmigung der Niederschrift vom 12.06.2024 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift wird genehmigt.

5. 19. Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Branterei“

Hier: Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der durchgeführten Internetbekanntmachung gem. § 3 (2) BauGB
Hier: Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB **SV-Nr. 21//0967**

Die Tagesordnungspunkte 5 und 6 werden zusammen beraten. Herr Korte nennt mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Anlass und Ziel der Planung und zeigt die Lage des ca. 10,8 ha großen Gebietes. Es wird erläutert, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes aus der Tatsache der Lage des Regenrückhaltebeckens resultiert. Dieses Verfahren ist im Parallelverfahren durchgeführt worden. Herr Korte stellt die Abwägungen, insbesondere die naturschutzrechtlichen Belange dar. Nach Durchführung des Verfahrens erfährt weder der Planentwurf der 19. FNP Änderung noch der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ Änderungen zum Vorentwurf.

Im Anschluss weist die Bürgerin, Frau Schüder, auf die wertvollen Böden hin. Die Frage, ob Alternativstandorte in Betracht gezogen worden seien, wird bejaht. Der Standort für die Erweiterung der Branterei sei aber bereits mit dem Flächennutzungsplan von 2011 vorbereitet worden. Die Frage, ob Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden, wird ebenso bejaht. Die vorhandenen Bodenarten resultieren aus dem NIBIS Kartenserver, der aktuelle Karten zur Verfügung stellt.

Ein Bürger, Hans Fehnders, wohnhaft im Eschenweg weist auf regelmäßig schon jetzt im Eschenweg stehendes Oberflächenwasser hin. Ihm wird erläutert, dass das neu anzulegende Regenrückhaltebecken im neuen Gewerbegebiet für das Gewerbegebiet berechnet worden sei und die Situation im Eschenweg unabhängig davon zu betrachten sei.

Nach Aussage von BM Böhling sei es die Intention der Stadt den Firmen humane Kaufpreisangebote zu unterbreiten.

Der Bürger, Herr Schüder, sieht die gängige Praxis als schwierig an, dass die Abwägungen von dem gleichen Büro erstellt werden, welches auch den Planentwurf erarbeitet. Es wird erläutert, dass stets nur ein Planungsbüro beauftragt werde und die Abwägungen sowie die Beschlussvorlage von der Stadt erarbeitet werden.

Bei der Frage nach dem Bodenrichtwert wird auf die im Internet öffentlich zugängliche Karte des LGLN verwiesen (https://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/wir_uber_uns/hilfe_support/lgln_lexikon/b/bodenrichtwerte-online-189458.html).

Auf Bürgeranfrage entgegnet RM Homfeldt, dass die durch das neue Gewerbegebiet generierbaren Mehreinnahmen durch Gewerbesteuer abhängig von der Art der sich ansiedelnden Firmen seien.

Auf die Frage nach der Anzahl der Interessenten für das neue Baugebiet entgegnet BM Böhling, dass der erste Bauabschnitt wegen seiner Lage im Gebiet ein Erfolg gewesen sei. Für die Stadt seien natürlich ein Mehr an Gewerbesteuereinnahmen wichtig, aber auch die Anzahl der Arbeitsplätze. Diese seien im ersten Bauabschnitt mit etwa 200 zu beziffern.

Es wird einstimmig folgender Beschlussvorschlag gefasst:

Der Rat möge beschließen:

Die Stellungnahmen und Hinweise gem. § 4 (2) und § 3 (2) BauGB werden wie in der beigefügten Tabelle ersichtlich abgewogen.

Aufgrund der §§ 1 (3) und 6 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023, stellt der Rat der Stadt Schortens die 19. FNP Änderung „Erweiterung Branterei“ sowie die Begründung nebst Umweltbericht fest.

6. Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“
Hier: Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der durchgeführten Internetbekanntmachung gem. § 3 (2) BauGB
Hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB **SV-Nr. 21//0970**

Es wird einstimmig folgender Beschlussvorschlag gefasst.

Der Rat möge beschließen:

Die Stellungnahmen und Hinweise gem. § 4 (2) und § 3 (2) BauGB werden wie in der beigefügten Tabelle ersichtlich abgewogen.

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023, fasst der Rat der Stadt Schortens den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 137 „Erweiterung Branterei“ sowie für die Begründung nebst Umweltbericht.

7. B-Plan Nr. 153 „Energiepark Schortens Süd“
Anerkennung des Planentwurfes und Einleitung der öffentlichen
Beteiligung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 21//0912**

Frau Lasar erläutert, dass der Projektentwickler Alterric 5 Windenergieanlagen im Gebiet plant und stellt die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen vor. Das Vorhaben von Amprion/ der Bundesnetzagentur steht in einem gebietsverträglichen Zusammenhang mit dem Windenergiegebiet. Die Erschließung im südlichen Bereich der Anlagen ist durch Nutzungsverträge mit den Grundstückseigentümern gesichert.

Die Anregungen zur Rückbauverpflichtung und zur Genehmigungsebene werden berücksichtigt, führen jedoch nicht zu einer Änderung des Planentwurfes. Lediglich die Anbindung an die Dykhauser Straße wird nicht realisiert.

Frau Lasar legt dar, dass das inzwischen erarbeitete Schallgutachten die Vorbelastung des Gebietes berücksichtigt und die Umsetzung der Windenergieanlagen bestätigt.

Die Kartierungsergebnisse sowie die Eingriffsbilanzierung sind fertig gestellt und werden im Umweltbericht dargelegt. Dieser wird der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt.

Der Bürger, Herr Hilko Djuren, spricht sich für eine alternative Erschließungsrouten aus, um den Klein-Ostiemer-Weg von den großen landwirtschaftlichen Verkehren zu entlasten. Herr Schepker von der Firma Alterric stellt klar, dass bezüglich der Alternativroute noch nicht alle Grundstücke angefragt wurden, sich aber zumindest ein Grundstück in der Flurbereinigung befindet. Dieser Erwerb dürfte schwierig werden. Der Fachbereichsleiter sagt eine Prüfung der Alternativroute zu. RM Just deutet an, dass auch die Stadt ein Interesse an der Entlastung des Klein-Ostiemer-Weges haben dürfte. Das wird seitens der Verwaltung bestätigt.

Möglicherweise kann ein Lösungsansatz in Verbindung mit denen von der Stadt erworbenen Flächen am Schwarzen Weg gefunden werden.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Die Abwägungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) BauGB werden wie vorgelegt beschlossen.

Der Planentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses anerkannt. Als nächstes wird die öffentliche Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und die Unterrichtung der Behörden gem. 4 (2) BauGB durchgeführt.

8. B-Plan Nr. 156 „Energiepark Ostiem“ inklus. 1. Änderung, B-Plan Nr. 100 „Windpark Ostiem“
Weiteres Verfahren **SV-Nr. 21//0999**

Einleitend spricht Rechtsanwalt Christoph Brand einige Worte zur aktuellen rechtlichen Situation.

Er legt dar, dass der Landkreis Friesland das Erreichen des Teilflächenziels angedeutet habe.

Anmerkung der Verwaltung: Der Landkreis Friesland hat zwischenzeitlich die öffentliche Bekanntmachung zur Feststellung über das Erreichen der für den Landkreis Friesland im Niedersächsischen Gesetz zur Umsetzung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes und über Berichtspflichten (NWindG) festgesetzten regionalen Teilflächenziele 2027 und 2032 gem. § 5 Abs. 2 WindBG im Amtsblatt vom 31.07.24 bekannt gemacht.

Das Land Niedersachsen hat gem. Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) bis zum 31.12.2027 1,70 % der Landesfläche und bis zum 31.12.2032 2,20 % der Landesfläche für Windenergie zur Verfügung zu stellen. Für den Landkreis Friesland ist im Nds. Gesetz zur Umsetzung des WindBG geregelt, dass der LK bis zum 31.12.2027 0,61 % des Planungsraumes und bis zum 31.12.2032 0,79 % für Windenergie zur Verfügung stellen muss.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind 0,81 % der Landkreisfläche im Landkreis Friesland für die Windenergie in den Vorranggebieten des reg. Raumordnungsprogrammes ausgewiesen, so dass das Teilflächenziel als erreicht anzusehen ist.

Mit dieser Zielfeststellung wird die Privilegierung im Außenbereich aufgehoben und nur noch in ausgewiesenen Windenergiegebieten stattfinden. Die Ausschlusswirkung der alten Windpläne entfällt somit kraft Gesetzes. Es findet nur noch eine reine Positivplanung durch die Flächennutzungs- und Bebauungspläne statt.

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 100 „Windpark Ostiem“ sind durch die Höhenbeschränkung keine wirtschaftlichen Anlagen mehr möglich. Ein Repowering in diesem Gebiet ist somit ohne Planänderung oder Aufhebung nicht möglich. Es kann ein geänderter Bebauungsplan aufgestellt werden, muss aber nicht, weil durch Erreichen des Teilflächenzieles auch Anlagen ohne Bebauungsplan dort entstehen können.

RA Brand erläutert den § 16b (3) BImSchG, nach welchem ein Repowering nicht versagt werden darf, wenn die neu entstehenden Anlagen nachweislich leiser werden, als die Bestehenden. Diese Norm darf aber nur auf der Genehmigungsebene, nicht auf der Planungsebene angewandt werden.

Aus den vorgenannten Gründen, soll der Bebauungsplan Nr. 100 aufgehoben werden. Damit wird dieser Bereich zum Außenbereich gem. § 35 BauGB, in welchem WEA privilegiert zulässig sind, da es sich u.a. durch den Flächennutzungsplan um ein Windenergiegebiet handelt.

Für RM Thiesing ist die Aufhebung des Altbebauungsplanes schlüssig, er wirft aber die Frage auf, ob die Stadt mit der Neuaufstellung eines Planes mehr Gestaltungsmöglichkeiten im Gebiet habe.

RA Brand erläutert die Mechanismen der Stadt, sollte sie sich mit einem Bauantrag nicht einverstanden erklären. Es würde das Einvernehmen versagt, das Baugesuch zurückgestellt, eine Veränderungssperre

verhängt und eine Planung angestrebt.

Zusätzlich zur Aufhebung des Altplanes empfiehlt RA Brand einen Vertrag mit Alterric zu schließen und die für die Stadt elementaren Dinge, wie Zufahrtsregelung, Rückbauverfügung u. s. w. zu regeln. Dieser Ausbauvertrag sollte vor Aufhebung des Altbebauungsplanes im Rat erfolgen.

Nach Ausführungen von Rechtsanwalt Brand könnten aus immissionstechnischen Gründen in einem Bebauungsplan nur 2-3 Anlagen entstehen. Unter diesen Voraussetzungen wäre der Betrieb nicht wirtschaftlich und somit nicht umsetzbar. Ein Bebauungsplan, der nicht umsetzbar also nicht vollzugsfähig ist, ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 (3) BauGB.

BM Böhling spricht sich für die Aufhebung des Altplanes und die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse, wie im Beschlussvorschlag formuliert aus, da die Erträge aus der Windenergie seitens der Stadt bereits eingeplant seien. Außerdem spricht er sich für den Abschluss entsprechender städtebaulicher Verträge aus.

RM Just erkundigt sich nach den Abständen der WEA, im Falle eines Repowerings ohne neuen Bebauungsplan. Es wird erläutert, dass sich die neuen WEA in der Sondergebietsfläche gem. der 20. Flächennutzungsänderung befinden müssen. Die Anlagen müssen vollständig, also mit Rotor im Geltungsbereich liegen und einen Abstand von 500 Metern zum Außenbereich und 700 Metern zum Innenbereich halten. Gesetzlich sind lediglich 2H, das heißt 400 Meter Höhe, wenn man von einer Referenzanlage von 200 Metern Höhe ausgeht, gefordert.

RM Just spricht sich dafür aus, erst den Vertrag mit Alterric zu schließen, dann den Altbebauungsplan aufzuheben.

RM Thiesing vertritt die Auffassung, dass der Vertrag schnellstmöglich ausgearbeitet und geschlossen werden soll, das Aufhebungsverfahren aber bereits begonnen werden könne.

RM Thiesing stellt folgenden Antrag auf Erweiterung des Beschlussvorschlages:

Die Verwaltung wird beauftragt einen Ausbauvertrag mit Alterric vorzubereiten, der vor Ratsbeschluss über die Aufhebung des Altplanes zu schließen ist und in einer der nächsten Verwaltungsausschusssitzungen zum Beschluss vorzulegen.

Es ergeht einstimmig folgender geänderter Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt einen Ausbauvertrag mit Alterric vorzubereiten, der vor Ratsbeschluss über die Aufhebung des Altplanes zu schließen ist und in einer der nächsten Verwaltungsausschusssitzungen zum Beschluss vorzulegen.

Die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 156 „Energiepark Ostiem“ vom 20.09.2022 sowie der ersten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 156 vom 07.05.2024 werden aufgehoben. Die Bauleitplanverfahren werden nicht weiterverfolgt.

Für den Altbebauungsplan Nr. 100 „Windpark Ostiem“ wird ein Aufhebungsverfahren gem. § 1 Abs. 8 BauGB eingeleitet.

9. B-Plan Nr. S4, 1. Änderung „Accum/Geestweg“
Anerkennung des Planentwurfes und Einleitung der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 21//0972**

Herr Weinert erläutert das ca. 3,5 ha große Plangebiet, die Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan in Accum sowie die bestehenden Baurechte im Alt-Bebauungsplan Nr. S4 „Accum Geestweg“. Der Vorentwurf der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. S4 ist frühzeitig ausgelegt worden, um die Öffentlichkeit zu informieren. Zwischenzeitlich wurde die bestehende Veränderungssperre bis Juli 2025 verlängert, um das Bild des Gebietes zu wahren und es wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, um zu prüfen, ob eine rückwärtige Bebauung im Gebiet zugelassen werden kann.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass eine rückwärtige Bebauung in diesem Gebiet nicht verträglich ist.

Die Ergebnisse einer in Auftrag gegebenen Schallschutzuntersuchungen sind in den Planentwurf eingearbeitet worden, so dass der vorgestellte Planentwurf geringfügig vom Planvorentwurf abweicht.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Der Planentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses anerkannt. Als nächstes wird die öffentliche Beteiligung gem. 3 (2) BauGB und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

10. Anfragen und Anregungen:

Es werden keine Fragen gestellt.

11. Einwohnerfragestunde

- 11.1. Auf die Frage nach der Neugestaltung der Zuwegung Huntsteert erläutert RM Ottens, dass einerseits die Haushaltsberatungen berücksichtigt werden müssen, es aber auch darum gehe, wieviel Fläche ver-siegelt werde. Diese Frage werde noch abschließend von der Verwaltung bearbeitet.

Schortens, 14.08.2024

Ausschussvorsitzender

Bürgermeister

Protokollführerin