

## Niederschrift

über die 024. (APB) 21-26 Sitzung des Ausschusses für Planung und Bauen der Stadt Schortens

---

**Sitzungstag:** Mittwoch, 12.02.2025

**Sitzungsort:** Rathaus Schortens,  
Oldenburger Straße 29, 26419 Schortens

**Sitzungsdauer:** 17:00 Uhr bis 18:20 Uhr

### **Anwesend sind:**

Ausschussvorsitzende/r  
RM Dennis Gunkel

Ausschussmitglieder  
RM Manfred Buß  
RM Kirsten Kaderhandt  
RM Stephan Schulze  
RM Ralf Thiesing  
RM Jörg Wächter

stv. Ausschussmitglieder  
RM Detlef Kasig

RM Carsten Thomsen  
RM Sören Trenkel

Vertretung für Herrn RM Christian  
Berner  
Vertretung für Herrn RM Marc Lütjens  
Vertretung für Herrn RM Wolfgang  
Ottens

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

Grundmandat  
RM Ralf Hillen

### **Tagesordnung:**

### **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung  
Die Sitzung wird eröffnet.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit werden festgestellt.

3. Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnungspunkte 10 und 11 „Neubau Feuerwehrhaus in Schortens“ und „Feuerwehrhaus Accum“ werden vorangestellt. Es folgen die Tagesordnungspunkte 9 und 8 „Bebauungsplan Nr. 153 „Schortens Süd“ und Bebauungsplan Nr. 142 „Langeooger Straße“, 1. Änderung. Über diese Vorgehensweise herrscht Einvernehmen.

4. Genehmigung der Niederschrift vom 22.01.2025 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift wird genehmigt.

5. Neubau "Feuerwehrhaus in Schortens" **SV-Nr. 21//1161**

Für die Tagesordnungspunkte 5 und 6 wird von RM Thiesing folgender Antrag gestellt:

Es wird der Grundsatzbeschluss gefasst, die Feuerwehrhäuser Schortens und Accum zu bauen und die erforderlichen Mittel zur Verfügung zu stellen. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Ausbauplanung zu erarbeiten und die Feuerwehren daran zu beteiligen.

BM Böhling weist auf die Wichtigkeit der Bauten hin und bestätigt, dass die Feuerwehrspitze bis dato involviert sei.

FBL Büttler spricht sich dafür aus, die Feuerwehrkameraden bei der Planung selbstverständlich zu beteiligen.

RM Kasig schließt sich dem Antrag an und weist darauf hin, dass in der interfraktionellen Ratssitzung zu diesem Thema Fragen aufgekommen seien, die bis heute nicht beantwortet wurden.

RM Schulze bemängelt, dass die Informationen zu den Feuerwehrhäusern bei den Kameraden nicht angekommen seien und bittet darum, die Unterlagen der interfraktionellen Ratssitzung auch den Kameraden zur Verfügung zu stellen.

FBL Büttler erläutert, dass dies nicht geschehen sei, da die Unterlagen noch keine verlässliche Planung darstellen, sondern die gezeigten Beispiele bislang nur als Platzhalter fungieren.

Feuerwehrkamerad Timm Harms bestätigt, dass es im Vorfeld in Accum und Schortens Vorabgespräche gegeben habe.

Dem Antrag von RM Thiesing wird einstimmig zugestimmt.

Es ergeht einstimmig folgender geänderter Beschlussvorschlag:

**Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:**

Es wird der Grundsatzbeschluss gefasst, die Feuerwehrhäuser Schortens und Accum zu bauen und die erforderlichen Mittel zur Verfügung zu stellen. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Ausbauplanung zu erarbeiten und die Feuerwehren daran zu beteiligen.

6. Feuerwehrhaus Accum  
Hier: Anbau eines Umkleidebereichs und zweier Halleneinstellplätze  
**SV-Nr. 21//1160**

Siehe Punkt 5

7. Bebauungsplan Nr. 153 "Energiepark Schortens Süd"  
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, Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB **SV-Nr. 21//1146**

Herr Diekmann erläutert, dass der Plan „Schortens Süd“ zur baurechtlichen Vorbereitung von 5 Windenergieanlagen im dargestellten Geltungsbereich aufgestellt wird.

In der öffentlichen Auslegung sind Hinweise und Stellungnahmen eingegangen, die im Einzelnen dargestellt werden. Eine Rückbauverpflichtung wird im B-Plan aufgrund der hierfür fehlenden Rechtsgrundlage nicht festgesetzt. Diese ist im städtebaulichen Vertrag sowie später in der Baugenehmigung festgehalten. Auch wird im späteren BImSch Verfahren darauf geachtet, dass die Lärmwerte eingehalten werden. Dies ist nicht auf Bauleitplanebene zu prüfen.

Der Hinweis der Gemeinde Sande auf die eigenen Windplanungen wird bereits im Laufe des Planverfahrens zur Kenntnis genommen. Die Planungen der Stadt Schortens schließen jedoch eigene Windplanungen auf Sander Seite nicht aus. Eine interkommunale Planung ist seitens der Vorhabenträger nicht gewünscht.

Ferner weist Herr Diekmann auf die Stellungnahme der Bahn hin, welche beinhaltet, dass die Bahn nicht mit der Überwegung des Bahnüberganges einverstanden ist. Eine Einigung der Bahn und dem Vorhabenträger muss bis zur Planreife erzielt werden, um die Erschließung zu sichern. Bürgermeister Böhling verweist auf eine vorhandene, gesetzliche Anspruchsgrundlage dazu.

Der Vorhabenträger des Windparks in Sande wendet ein, dass es keine interkommunale Abstimmung gab. Das kann anhand von Gesprächsterminen widerlegt werden. Eine Verpflichtung eines interkommunalen Windparks ist gesetzlich nicht geregelt.

Der Plan liegt zum Satzungsbeschluss mit folgenden nachrichtlichen Änderungen vor:

- Bahnübergang wird als nachrichtliche Übernahme „planfestgestellte Eisenbahnbetriebsanlage“ dargestellt,
- Streichung der Festsetzung „Rückbauverpflichtung“ im

## Bebauungsplan.

Die Frage nach einer alternativen Erschließungsmöglichkeit von RM Buß muss aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten verneint werden. RM Kasig weist darauf hin, dass die Bahn bei anderen Projekten Querungen des Bahnüberganges zugestimmt habe.

Auf den Hinweis von BM Böhling auf den neuen § 11b EEG erläutert StAR Kilian, dass der § 11b EEG Eigentümer eines Grundstückes verpflichtet, Windenergiebetreibern die Überfahrt über ihr Grundstück zum Zwecke der Errichtung und des Rückbaus von Windenergieanlagen zu dulden.

Diese Norm wird von der Bahn noch geprüft.

Ein Mitarbeiter der Friesenektra, welche den Windpark auf Sander Seite forciert macht deutlich, dass von Seiten der Friesenektra eine Zusammenarbeit mit Alterric wünschenswert gewesen sei. Dies sei aber von dort abgelehnt worden.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

### **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. 153 „Energiepark Schortens Süd“ sowie für die Begründung nebst Umweltbericht.

8. Bebauungsplan Nr. 142 „Langeooger Straße“, 1. Änderung  
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, Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB **SV-Nr. 21//1147**  
Herr Diekmann legt dar, dass das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes die Umwidmung der 0,4 ha großen Fläche von „Gemeinbedarfsfläche Zweckbindung kirchliche Zwecke“ in ein allgemeines Wohngebiet sei.  
Die Festsetzungen sind auf die nähere Umgebung abgestimmt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gebäudehöhe von max. 9,50 Meter zugelassen.  
Planändernde Stellungnahmen sind im Beteiligungsverfahren nicht eingegangen, so dass der Plan unverändert zum Satzungsbeschluss vorliegt.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

### **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. 142 „Langeooger Straße“, 1. Änderung sowie für die Begründung. Die bisher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 „Langeooger Straße“ gültigen Festsetzungen treten mit der ersten Änderung mit örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

9. 23. Flächennutzungsplanänderung  
Anerkennung des Planvorentwurfes und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3(1) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 21//1154**  
Die Tagesordnungspunkte 9 und 10 werden zusammen beraten.

Herr Zippel stellt den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes vor und erläutert die Ziele.

Im Gebiet soll die Möglichkeit von großflächigem Gewerbe geschaffen werden. Das Gebiet umfasst ca. 78 ha. Die Inhalte der zukünftigen Überplanung stimmen mit den Inhalten des Regionalen Raumordnungsprogrammes überein. Im Zuge der Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll die Roffhauser Leide an den südlichen Planungsrand verlegt werden. Zwischen der gewerblichen Baufläche und dem angrenzenden Wohngebiet wird es einen Pufferbereich geben, der als Fläche für Maßnahmen deklariert ist und Ansiedlungen von Betrieben ausschließt. In diesem Bereich werden sich die Regenrückhaltebecken befinden. Im westlichen Bereich des Gebietes wird eine Fläche „Umspannwerk“ dargestellt.

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes werden sein:

- Es wird kein betriebsbezogenes oder wohnähnliches Nutzen zugelassen,
- es soll keine Windenergieanlagen im Gebiet geben,
- es soll keine Tankstellen im Mischgebiet geben,
- es soll keinen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geben,
- die GRZ wird auf 0,9 bei abweichender Bauweise beziffert,
- es soll Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote geben,
- es gibt Regelungen zur Oberflächenentwässerung,
- es gibt Lärmemissionskontingente und Schallpegelbereiche zum Schutz der Umgebung sowie
- Begrenzung der Licht- und Werbeanlagen.

FBL Büttler erkundigt sich über eine mögliche Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge aus Richtung Osten kommend. Herr Zippel erläutert, dass die Verkehre über die Orbisstraße geplant seien. Eine Notzufahrt sei aus Osten kommen ungefähr in Höhe der Göttinger Straße geplant und im Bebauungsplan als Fläche mit der besonderen Verkehrsbestimmung Rad- und Gehweg gekennzeichnet.

In der Ausbauplanung könne diese Zufahrt dann so ausgebaut werden, dass es als Notzufahrt auch für die Feuerwehr tauglich ist. Evtl. könnte durch Barrieren eine Vorsorge für unberechtigte Nutzer getroffen werden. Der Ausbau beträgt an dieser Stelle 6 Meter.

RM Thiesing hält den Ausbau des interkommunalen Gewerbegebietes für ein gutes und wichtiges Signal für die Stadt.

RM Kasig erkundigt sich nach der Machbarkeit der zu- und abfließenden Verkehre. Herr Neuhaus erläutert, dass es eine Machbarkeitsstudie gegeben habe, die genau dies untersucht. Ergebnis ist, dass die Verkehre grundsätzlich mit der geplanten Erschließungsvariante funktionieren, möglicherweise aber am Knotenpunkt Orbisstraße ein Bypass gebaut werden müsse. Das plane der JadeWeserZweckverband ein.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

**Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:**

Der Planvorentwurf der im Betreff genannten Flächennutzungsplanänderung wird unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses anerkannt.

Als nächstes wird die frühzeitige Beteiligung gem. § 3(1) BauGB und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4(1) BauGB durchgeführt.

10. Bebauungsplan Nr. 157 „Erweiterung JadeWeserPark“  
Anerkennung des Planvorentwurfes und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3(1) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 21//1156**

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

**Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:**

Der Planvorentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses anerkannt.

Als nächstes wird die frühzeitige Beteiligung gem. § 3(1) BauGB und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4(1) BauGB durchgeführt.

11. Antrag der Mehrheitsgruppe im Stadtrat der Stadt Schortens vom 17.01.2025 - Aufwertung Cityparkplatz **AN-Nr: 21/0131**

RM Thiesing erläutert den Antrag, der sich in zwei Teile gliedert. Zum einen soll der Wochenmarkt auf dem Cityparkplatz verbleiben und zum anderen soll der Bereich veranstaltungstauglich hergerichtet werden. Zum Beispiel sollen die Höhenunterschiede auf dem Gelände bereinigt werden oder man könnte die Grünfläche sinnvoll integrieren.

Bei allen Überlegungen sind auf jeden Fall die Nachbarn einzubeziehen.

FBL Büttler stellt klar, dass es hierfür eine Förderung aus den Städtebaufördermitteln nicht gebe, aber ggf ein anderer Fördertopf (Zukunftsräume Niedersachsen) zum Tragen kommen könnte. Hier wird der Beantragungstichtag der 30.08.sein, wenn es analog dem Stichtag 2024 sein wird.

RM Kaderhandt spricht sich dafür aus, auf jeden Fall die Marktbesicker mit einzubeziehen und weist darauf hin, dass das Gelände durch die gegenüberliegende Baustelle auf dem neu zu

bebauendem Grundstück bereits vorbelastet sei.

BM Böhling spricht sich ebenfalls dafür aus, die Marktbeschricker einzubeziehen und wünscht sich, die Chance für eine schöne Gestaltung des Platzes nach sensibler Abstimmung zu ergreifen.

Es ergeht einstimmig bei 6 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen folgender Beschlussvorschlag:

**Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:**

1. Der Wochenmarkt auf dem Cityparkparkplatz ist kein Provisorium, sondern verbleibt dort dauerhaft.
2. Die Verwaltung entwickelt ein Konzept zur Aufwertung des City-Parkplatzes als Markt- und Veranstaltungsplatz sowie der anschließenden Umgebung und legt dieses spätestens zum 1. Juni 2025 Sommer inkl. Kostenschätzungen vor.

12. Anfragen und Anregungen:

Es werden keine Anfragen und Anregungen gestellt.

13. Einwohnerfragestunde

- 13.1. Herr Hepping erkundigt sich nach den Feuerwehrsirenen in Zusammenhang mit den neu zu bauenden Feuerwehrhäusern. BM Böhling erläutert, dass es noch keine Entscheidung gegeben habe, ob Sirenen aufgebaut werden. Die Standorte werden an die neuen Gegebenheiten angepasst.