

Niederschrift

über die 38. öffentliche Sitzung

des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses

am Mittwoch, dem **03.12.2025**, im **Ratssaal des Rathauses in Sande**

Tagesordnung:

- 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**
- 2. Einwohnerfragestunde**
- 3. Genehmigung der Niederschrift Nr. 37 vom 13.11.2025**
- 4. Vorstellung des Vorentwurfes des Bebauungsplans Nr. 54 "Wasserstoffpark Friesland in Sande" und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 167/2025**
- 5. Vorstellung des Vorentwurfes des Bebauungsplans Nr. 55 "Industriegebiet/Eisenbau" und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 166/2025**
- 6. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Posener Straße" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 169/2025**
- 7. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Bulsterdeich" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 170/2025**
- 8. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Sande/Süd" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 171/2025**
- 9. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Dollstraße/Altendeich" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: 172/2025**

- 10. Anpassung der Bebauungspläne 3, 5, 6 und 27 zur Zulassung von Ferienwohnungen
Vorlage: 173/2025**
- 11. Unterhaltungsarbeiten DGA Cäciliengroden
Vorlage: 168/2025**
- 12. Mitteilungen, Anfragen und Anregungen**

Beginn: 17:00 Uhr

Anwesend:

Ausschussmitglieder

Ratsvorsitzende Manuela Mohr

Beigeordnete Ruth Bohlke

Ratsherr Reemt Borchers

Ratsherr Holger Mehrle

Ratsherr Carsten Tschackert

Ratsfrau Madeleine Zaage

Vertreter/in

Beigeordneter Achim Rutz

Vertretung für Herrn Ratsherr Frank Behrens

Verwaltung

Bürgermeister Stephan Eiklenborg

Gemeinderätin Nadine Stamer

Bautechnikerin Simone Meiners

Verwaltungsfachangestellter Frederik Weinberg

Zur Tagesordnung wurde wie folgt verhandelt:

1. **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung**

Die Ausschussvorsitzende Manuela Mohr eröffnete die Sitzung, begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Einladung, die Tagesordnung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

2. **Einwohnerfragestunde**

Die Ausschussvorsitzende machte den Vorschlag, Einwohnerfragen jeweils zu den einzelnen Tagesordnungspunkten zuzulassen. Sie gab dies in Abstimmung. Der Vorschlag wurde mit 6 Gegenstimmen abgelehnt

Ein Einwohner merkte an, dass die Bürgersteige in Cäciliengroden in einem katastrophalen Zustand seien, vor allem in der Karl-Legien-Str. Er teilte mit, dass die Bordsteine hochklappen, die Kantsteine wegrutschen würden und dass es bei Dunkelheit gefährlich sei.

Der Ausschuss teilte ihm darauf mit, dass ihnen und der Verwaltung das Problem bekannt sei und man Maßnahmen treffen werde..

3. Genehmigung der Niederschrift Nr. 37 vom 13.11.2025

Die Fassung der Niederschrift wurde genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**4. Vorstellung des Vorentwurfes des Bebauungsplans Nr. 54 "Wasserstoffpark Friesland in Sande" und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 167/2025**

Die Verwaltung fasste noch einmal die Ziele des Bebauungsplans zusammen und verwies auf die Verkleinerung des Gebietes auf ca. 71,6 ha und erwähnte zudem, dass dort 8 Sondergebiete ausgewiesen werden.

Das Planungsbüro Kirchner Ingenieure stellte den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht vor. Die Informationen sind der beige-fügten Präsentation zu entnehmen.

Es kam von einem Ausschussmitglied die Anmerkung, dass die Wasserversorgung durch den Ems-Jade-Kanal und Storag Etzel nicht das ganze Jahr gewährleistet ist. Ebenso kam eine Frage, wie es sich mit dem Wasser aus der Nordsee verhalte, da ja zunächst gesagt wurde, dass Salzwasser keine Option sei. Das Planungsbüro antwortete, dass das Wasser aus der Nordsee notwendig sei. Es solle zwar zunächst das Wasser vom OOWV genommen werden, insgesamt diene die Nordsee aber als Wasserquelle. Die nicht dauerhafte Verfügbarkeit des Ems-Jade-Kanals und die Schwankungen dort werden berücksichtigt. Insgesamt müsse man verschiedene Wasserressourcen zur Inbetriebnahme des Wasserstoffparks nutzen.

Ein Ausschussmitglied fragte die Verwaltung, ob es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handle. Die Verwaltung sagte, dass es sich hier um einen Angebots-Bebauungsplan handle und diese in der Regel von städtebaulichen Verträgen begleitet werden. Ein solcher Vertrag wurde bereits bei der Änderung des Flächennutzungsplans geschlossen und werde zukünftig noch angepasst.

Ein Ausschussmitglied hinterfragte die unter Berücksichtigung der Technologieoffenheit aufgenommene explizite Möglichkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hierzu wurde ausgeführt, dass jede Befreiung eine Einzelfallentscheidung der Gemeinde unter Berücksichtigung der Grundzüge der Planung darstellt.

Die CDU-Fraktion teilte mit, dass sie in dem Wasserstoffpark Vorteile sehe auch

im Hinblick auf steuerliche Einnahmen und dass man dem Plan zustimmen werde.

Es kam noch die Frage auf, wie es sich mit der Höhe der Gebäude verhalte. Das Planungsbüro teilte mit, dass die Höhen variieren werden und der Ausgangspunkt die Normalhöhenull ist. Die Maximalhöhe berücksichtigt vor allem die technischen Bauteile.

Es wurde noch gefragt, wie die Auswirkungen sind, wenn der Fliegerhorst Upjever wieder in Betrieb genommen wird.

Das Planungsbüro sagte, dass es Gespräche gab und der Wasserstoffpark nicht davon betroffen sei, da die Gebäudehöhen unter 100 m betragen werden.

Beschlussvorschlag:

Dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 54 „Wasserstoffpark Friesland in Sande“ einschließlich Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

5. **Vorstellung des Vorentwurfes des Bebauungsplans Nr. 55 "Industriegebiet/Eisenbau" und Einleitung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
Vorlage: 166/2025

Die Verwaltung stellte die Inhalte und den aktuellen Planungsstand des Bebauungsplanes vor. Auf den Inhalt der Vorlage wird verwiesen.

Ein Ausschussmitglied wollte wissen, ob es Festsetzungen zur Begrünung geben wird. Laut Verwaltung sind noch keine konkreten Festsetzungen geplant, dies könne sich aber durch das Blendgutachten noch ändern. Bisher handle es sich nur um einen Vorentwurf. Zunächst müsse man die Stellungnahmen abwarten. Ebenso wurde gefragt, ob Möglichkeiten für Grünflächen bestünden, wenn der Rat dies wünsche. Dies wurde bejaht. Es wurde angemerkt, dass es positiv sei, dass man das Gebiet weiterentwickeln wolle. Die CDU begrüßt dieses Vorhaben. Mit der Planung für die Freiflächen Photovoltaikanlagen können sie zudem leben.

Beschlussvorschlag:

Dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 55 „Industriegebiet/Eisenbau“ wird zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Unterrichtung der Behör-

den und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

6. **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Posener Straße" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
Vorlage: 169/2025

Die Verwaltung stellte nochmals die Ziele der Aufstellung vor und erwähnte, dass diese sowohl für diesen Tagesordnungspunkt als auch zu den folgenden drei Tagesordnungspunkten ähnlich seien, ebenso die Ergebnisse des Abwägungen. Es sind Stellungnahmen eingegangen. Der Hinweis des Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege zu möglichen archäologischen Bodenfunden wird mit aufgenommen. Das Ergebnis der Abwägungen ist, dass keine Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen werden müssen..

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt über die beigefügten Abwägungsvorschläge zu den während der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweisen.

Der Rat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414) sowie der §§ 10 und 58 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Posener Straße“ mit der Begründung als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

7. **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Bulsterdeich" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
Vorlage: 170/2025

.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt über die beigefügten Abwägungsvorschläge zu den während der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweisen.

Der Rat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414) sowie der §§ 10 und 58 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Bulsterdeich“ mit der Begründung als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

8. **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Sande/Süd" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
Vorlage: 171/2025

.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt über die beigefügten Abwägungsvorschläge zu den während der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweisen.

Der Rat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414) sowie der §§ 10 und 58 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Sande/Süd“ mit der Begründung als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

9. **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Dollstraße/Altendeich" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
Vorlage: 172/2025

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt über die beigefügten Abwägungsvorschläge zu den während der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweisen.

Der Rat beschließt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414) sowie der §§ 10 und 58 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Dollstraße/Altendeich“ mit der Begründung als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**10. Anpassung der Bebauungspläne 3, 5, 6 und 27 zur Zulassung von Ferienwoh-
nungen**

Vorlage: 173/2025

Auf den Inhalt der Vorlage wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

a) Der Aufstellung einer 8.. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ulfersches Gelände“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird zugestimmt. Der Planentwurf wird anerkannt und die Durchführung der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet.

b) Der Aufstellung einer 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Brahms/Lührs“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird zugestimmt. Der Planentwurf wird anerkannt und die Durchführung der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet.

c) Der Aufstellung einer 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Schlackenweg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird zugestimmt. Der Planentwurf wird anerkannt und die Durchführung der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet.

d) Der Aufstellung einer 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Cäciliengroden West“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird zugestimmt. Der Planentwurf wird anerkannt und die Durchführung der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**11. Unterhaltungsarbeiten DGA Cäciliengroden
Vorlage: 168/2025**

Die Ausschussvorsitzende stellte den Inhalt der Liste vor. Auf den Inhalt der Vorlage wird verwiesen. Ein Ausschussmitglied stellte die Frage, wie die Zahlen zustande kommen.

Es wurde auf die letzte Sitzung verwiesen, in der das Programm vorgestellt wur-

de. Bei den Zahlen handelt es sich um den Norddeutschen Durchschnitt. Der Bürgermeister wies darauf hin, dass dies die Basis für die Zustandsbewertung ist. Die genauen Kosten können nicht beziffert werden.

Es kam zudem die Frage auf, ob der Bauhof Arbeiten übernehmen könne. Der Bürgermeister wies darauf hin, dass der Bauhof bereits ausgelastet sei.

Die Gruppe Grüne/FDP/Linke hält es für sinnvoller, die Sanierung der Sanitärbereiche herauszunehmen und diese im nächsten Haushalt mit aufzunehmen. Insgesamt stimmen sie der Liste inklusive der Bodenbelagsarbeiten zu. Es wurde erfragt, wie es zu den 55.000 € komme. Vor ca. 2-3 Jahren wurde für den Erhalt des Dorfgemeinschaftshauses über eine Summe von über 600.000 € gesprochen. Die Verwaltung teilte mit, dass die Kosten hier nur ein Auszug sind und die Gesamtkosten für eine vollständige Sanierung weiterhin im sechsstelligen Bereich liegen. Die 12.000 € sind für die Aufbereitung vorgesehen. Ein Ausschussmitglied teilte mit, dass die Zustandsbewertung sinnvoll sei. Es bräuchte aber eine Auflistung der Kosten innerhalb der Kostengruppen und eine Auflistung, welche Maßnahmen sinnvoll seien.

Der Bürgermeister teilte mit, dass es hier um die Maßnahmen geht, für die man die 12.000 € verwenden soll.

Auf die Frage, weshalb dann die 55.000 € dabei sind, kam die Antwort, dass diese als Basis der 12.000 € gelten.

Es gab weitere Zustimmung für die Maßnahmen aus der Liste inklusive Bodenbelagsarbeiten.

Beschlussvorschlag:

Folgende kurzfristige Unterhaltungsmaßnahmen sollen anhand der Vorschlagsliste mit eingesparten Mitteln des Haushaltsjahres 2025 für die „Brücke“ im Dorfgemeinschaftshaus Cäciliengroden unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen umgesetzt werden:

- Die Sanitärräume sollen nur saniert werden, wenn es technisch notwendig ist
- Dazu sollen alle Bodenbelagsarbeiten durchgeführt werden.

Die entsprechenden Angebote für die festgelegten Maßnahmen sollen nun eingeholt werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

12. Mitteilungen, Anfragen und Anregungen

- a) Es wurde erfragt, wie es sich die Höhe der Windkraftanlagen auf der eventuellen Wiederaufnahme des Fliegerhorstes Upjever auswirke.
- b) Ein Ausschussmitglied wies nochmals darauf hin, dass die Region als atomares Endlager noch nicht aus dem Spiel sei und man die Bevölkerung dahingehend sensibilisieren sollte.

Schluss der Sitzung: 19:18 Uhr

Ausschussvorsitzender

Bürgermeister

Schriftführerin