

Protokoll

über die **Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 10.11.2025**
im Sitzungssaal **des Rathauses, Kurt-Schwitters-Platz 1, 26409 Wittmund**

Anwesend waren:

Vorsitzende/r

Herr Holger Kirchhoff

stv. Vorsitzende/r

Frau Tamara Faß

ordentliche Mitglieder

Herr Wilhelm Ihnen

Herr Hans Hajo Janßen

Herr Hartwig Janssen

Herr Jens Lehmann

Herr Simon Lübben

Frau Christiane Lux-Hartig

Vertretung für Herrn Herbert Potzler

Herr Heiko Müller

Herr Günther Theesfeld

Herr Olaf Wagner

Grundmandat

Herr Stephan Bünting

beratende Mitglieder

Herr Hermann Habben

von der Verwaltung

Herr Rolf Claußen

Frau Alida Menssen

Frau Anke Willms

Herr Joachim Wulf

Protokollführer/in

Frau Nicole Eden

Gäste

Herr Matthias Lux, Lux Planung, Oldenburg, Vortragender zu TOP 7, anwesend bis
18.16 Uhr, nach TOP 7

Abwesend:

ordentliche Mitglieder

Herr Herbert Potzler

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

Vorlagen-Nr.

1	Eröffnung der Sitzung	
2	Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit	
3	Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten	

3.1	Gesamtkonzept Carolinensiel	
3.2	Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Sportstätten"	
4	Feststellung des öffentlichen Teils der Tagesordnung	
5	Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls der Sitzung vom 18.08.2025	
6	Einwohnerfragestunde	
7	Bauleitplanung in der Ortschaft Carolinensiel; 7. Änderung des Bebauungsplanes 6.6/B 47 "Wittmunder Straße, Kirchstraße, Mühlenstraße - südwestliche Teilfläche Wittmunder Straße 24" sowie 58. Berichtigung des Flächennutzungsplanes; hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss	BV/2025/117
8	Bauleitplanung in der Ortschaft Carolinensiel; 109. Änd. des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan 6.6/B 75 „Bau e. Reitplatzes m. Überdachung u. Erneuerung des Daches v. Pferdestall in Altfunnixiel"; hier: Aufstellungs- u Beteiligungsbeschluss	BV/2025/123
9	Bauleitplanung in der Ortschaft Carolinensiel; 110. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan 6.6/B 74 „Ausweisung eines Baugebietes für Bestandsgewerbe und Beschäftigtenwohnungen nordwestlich der Friedrichsschleuse"; hier: Aufstellungs- und Beteiligungsbeschluss	BV/2025/126
10	Feuerwehrgerätehaus Ardorf; hier: Maßnahmebeschluss zum Bau des Feuerwehrgerätehauses	BV/2025/122
11	Kommunale Wärmeplanung	BV/2025/135
12	Unterrichtung über eine Eilentscheidung gem. § 89 NKomVG; hier: Hochwasservorsorgemaßnahmen Erlenhain, Burhufe	BV/2025/119
13	Bau eines Vereinsheimes als multifunktionaler Ortstreffpunkt in Leerhufe-Müggenkrug; hier: Außerplanmäßige Auszahlung	BV/2025/134
14	Erneuerung des Schmutzwasserpumpwerkes auf dem Campingplatz in Harlesiel; hier: Außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung	BV/2025/140
15	Unterrichtung über eine Eilentscheidung gem. § 89 NKomVG; hier: Überplanmäßige Auszahlungen für die Unterhaltung und Instandsetzung des Schmutzwasserkanals	BV/2025/139
16	Unterrichtung über eine Eilentscheidung gem. § 89 NKom VG; hier: Überplanmäßige Aufwendungen im Deckungskreis 43000	BV/2025/143
17	Behandlung von Anfragen und Anregungen	
17.1	Umgang mit ungenutzten landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden	
18	Einwohnerfragestunde	
18.1	Hinweise zu den Planungen in Carolinensiel, nordwestlich der Friedrichsschleuse, TOP 9 der heutigen Sitzung	
18.2	Zukünftiger Umgang mit Gasnetzen	
18.3	Hochwasservorsorgemaßnahmen in der Ortschaft Burhufe, Erlenhain	
19	Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung	

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende Kirchhoff eröffnet die Sitzung um 18.00 Uhr und begrüßt die Anwesenden.

TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Es wird festgestellt, dass mit Schreiben vom 28.10.2025 zu dieser Sitzung geladen wurde.

Mit E-Mail vom 29.10.2025 wurden die Ratsmitglieder, die das Ratsinformationssystem (RIS) nutzen, auf die Bereitstellung der Einladung, Tagesordnung und Sitzungsunterlagen der öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung im RIS hingewiesen. Im Übrigen erfolgte der Versand der Sitzungsunterlagen am 29.10.2025.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Wittmund. In der Tageszeitung „Anzeiger für Harlingerland“, Ausgabe vom 01.11.2025, wurde auf die Bereitstellung der Unterlagen im Internet nachrichtlich hingewiesen. Weiterhin erfolgte der Aushang in den Aushangkästen der Ortschaften.

Somit erfolgte die Ladung form- und fristgerecht und allen Ratsmitgliedern standen die Sitzungsunterlagen spätestens am 03.11.2025 zur Verfügung.

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

TOP 3 Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten

Bürgermeister Claußen heißt eingangs die Anwesenden willkommen und erläutert, dass der Auszubildende Herr Größ an der heutigen Sitzung teilnehme, um den Ablauf einer Fachausschusssitzung kennenzulernen, begleitend stehe ihm Frau Franke von der Allgemeinen Verwaltung zur Seite. Weiterhin werde Herr Größ an den Sitzungen des Verwaltungsausschusses am 25.11.2025 und des Rates am 03.12.2025 teilnehmen, um somit eine komplette Beratungsfolge in den Gremien zu begleiten.

TOP 3.1 Gesamtkonzept Carolinensiel

Bürgermeister Claußen berichtet zum Sachstand des städtebaulichen Rahmenplans zur zukünftigen Entwicklung von Ferienwohnen und Dauerwohnen in Carolinensiel/Harlesiel, dass 12 Bebauungspläne mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 29.08.2025 rechtskräftig in Sondergebiete für Wohnen und Ferienwohnen geändert worden seien.

In Kürze werde die frühzeitige Beteiligung für die 7 sogenannten 34er-Gebiete beginnen. Es handele sich um Geltungsbereiche, für die bislang kein Bebauungsplan aufgestellt worden sei. Abschließend würden dann noch Bauleitplanverfahren für 7 Änderungsbereiche durchgeführt werden.

Detaillierte Informationen dbzgl. können dem Vermerk vom 27.10.2025 entnommen werden, der dem Protokoll als Anlage beigefügt werde.

TOP 3.2 Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Sportstätten"

Bürgermeister Claußen berichtet, dass derzeit immer wieder auf das Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ für die Jahre 2025/2026 in den Medien hingewiesen werde. Unter anderem würden mittlerweile auch viele Sportverbände für dieses Programm werben, welches von Bundesseite mit 333 Mio. € Förderung versehen worden sei. Leider habe eine erste Prüfung ergeben, dass folgende Gründe dazu führen, dass dieses Programm für die Stadt nicht geeignet sei:

- Zeitvorgaben (Projektauftrag 16. Oktober 2025 - Interessenbekundungsfrist 15. Januar 2026)
- Beschlussvorgaben (Ratsbeschluss)
- Planungsstandvorgaben/Leistungsphase 2 (Vorplanung) gem. HOAI für Interessenbekundungsverfahren
- Finanzierungsvorgaben (ca. 55 % Eigenanteil, wenn keine Haushaltsnotlage vorliegt).

Der Zeitplan sei so getaktet, dass eine Interessenbekundung für die Stadt nicht möglich sei, da für etwaige Projekte die vier genannten Punkte nicht ableistbar und daher vollkommen unrealistisch seien. Unabhängig davon werde ausdrücklich von Sportstätten mit besonderer regionaler oder überregionaler Bedeutung mit öffentlicher Zugänglichkeit gesprochen.

Die Verwaltung werde daher keine Interessensbekundung abgeben.

TOP 4 Feststellung des öffentlichen Teils der Tagesordnung

Der öffentliche Teil der Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

TOP 5 Genehmigung des öffentlichen Teils des Protokolls der Sitzung vom 18.08.2025

Der öffentliche Teil des Protokolls der Sitzung vom 18.08.2025 wird einstimmig genehmigt.

TOP 6 Einwohnerfragestunde

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Wortbeiträge vor.

TOP 7 Bauleitplanung in der Ortschaft Carolinensiel; 7. Änderung des Bebauungsplanes 6.6/B 47 "Wittmunder Straße, Kirchstraße, Mühlenstraße - südwestliche Teilfläche Wittmunder Straße 24" sowie 58. Berichtigung des Flächennutzungsplanes; hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss Vorlage: BV/2025/117

Herr Lux, Lux Planung Oldenburg, führt eingangs anhand einer PowerPoint-Präsentation zu der Sitzungsvorlage und stellt den derzeit geltenden Bebauungsplan für das Grundstück der alten Villa in Carolinensiel dar. Darin sei die besagte Fläche als Mischgebiet ausgewiesen und so für den Investor nicht nutzbar. Im Anschluss wird der in ein Sondergebiet geänderte Bebauungsplan dargestellt, über den hier zu beraten sei. Herr Lux weist abschließend darauf hin, dass das Beteiligungsverfahren lediglich eine relevante Stellungnahme bzgl. der Entwässerung hervorgebracht habe.

Vonseiten der Politik wird darauf hingewiesen, dass eine redaktionelle Änderung im ersten Satz des Sachverhaltes der Sitzungsvorlage durchzuführen sei. Die Sitzung des Verwaltungsausschusses habe am 04.12.2024 stattgefunden, nicht am 04.12.2025.

Städt. Bauoberrat Wulf teilt mit, dass sich die Stadt bzgl. der Stellplätze mit dem Ortsvorsteher von Carolinensiel sowie den Carolinensielern zeitnah in Verbindung setzen werde.

Ratsmitglied Lübben, Ortsvorsteher Carolinensiel, verweist auf die Zugeständnisse, die dem Investor bereits gemacht worden seien. Hier wird beispielhaft auf den inzwischen nicht mehr existenten Baumbestand hingewiesen, der ursprünglich erhalten bleiben sollte, sowie auf die verdichtete Bauweise. Es bestehe weiterhin der Wunsch, dass das Gebäude der alten Villa erhalten bleibe, wie ursprünglich geplant. Auch wenn die Nutzung nun anders vorgesehen sei.

Ratsmitglied Wagner weist im Namen der Gruppe SPD-BFB-Bündnis90/Die Grünen darauf hin, dass der Planungszeitraum für dieses Vorhaben langwierig gewesen sei und ebenfalls gehofft werde, dass die alte Villa erhalten bleibe. Weiterhin wird die transparente Planung lobend hervorgehoben. Der Projektentwickler müsse nun den Worten auch Taten folgen lassen.

einstimmig empfohlen | Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

- 1. Die Abwägungsvorschläge zu den während der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Anregungen und Hinweise werden beschlossen.*
- 2. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes 6.6/B 47 „Wittmunder Straße, Kirchstraße, Mühlenstraße – südwestliche Teilfläche Wittmunder Straße 24“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die dazugehörige Begründung sowie die 58. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird gebilligt.*

Die Anlagen zur Beschlussvorlage BV/2025/117 sind Bestandteile der Beschlüsse.

**TOP 8 Bauleitplanung in der Ortschaft Carolinensiel; 109. Änd. des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan 6.6/B 75 „Bau e. Reitplatzes m. Überdachung u. Erneuerung des Daches v. Pferdestall in Altfunnixsiel“; hier: Aufstellungs- u. Beteiligungsbeschluss
Vorlage: BV/2025/123**

Städt. Bauoberrat Wulf führt detailliert zu der Sitzungsvorlage aus und stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation den geplanten räumlichen Geltungsbereich dar. Der Landkreis habe die Bauvoranfrage des Investors abgelehnt, woraufhin dieser bei der Stadt einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt sowie die Übernahme der Kosten erklärt habe. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Planung auch um eine touristische Daseinsvorsorge für die hiesige Region handeln würde.

Ratsmitglied Lübben, Ortsvorsteher Carolinensiel, weist eingangs darauf hin, dass es sich hier um eine Bauleitplanung in der Ortschaft Carolinensiel, und nicht wie im Betreff der Sitzungsvorlage genannt in der Ortschaft Funnix, handeln würde. Weiterhin wird um Zustimmung zu dem Beschlussvorschlag gebeten und in diesem Zusammenhang an den verloren gegangenen Reiterhof Fink in Carolinensiel erinnert, der seinen Bauantrag seinerzeit aufgrund der Vielzahl an zu erfüllenden Vorgaben zurückgezogen habe.

Städt. Bauoberrat Wulf verweist darauf, dass gerade das Freizeitreiten nach wie vor zu Schwierigkeiten bei Baugenehmigungen führe, obwohl es regional typisch sei.

Bürgermeister Claußen führt aus, dass die Politik hier Geschlossenheit zeigen sollte, um das Vorhaben voran zu bringen.

einstimmig empfohlen | Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

- 1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 6.6.2/B 10 „Bau eines Reitplatzes mit Überdachung und Erneuerung des Daches vom Pferdestall in Altfunnixiel, Spinnereiweg“ wird gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern (109. Änderung).*
- 2. Der Bürgermeister wird beauftragt, für den genannten Bebauungsplan das erforderliche Verfahren mit Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten. Die erforderlichen Pläne mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Begründungen und Fachgutachten sind vom Planungsbüro des Investors zu erarbeiten. Werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine erheblichen Einwendungen mit erforderlichen Planänderungen vorgetragen, ist unmittelbar die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Eine Wiedervorlage erfolgt dann für den Satzungsbeschluss, ansonsten nach Abschluss der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB.*
- 3. Die entstehenden Planungskosten sind vom Antragsteller bzw. Investor zu übernehmen.*

**TOP 9 Bauleitplanung in der Ortschaft Carolinensiel; 110. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan 6.6/B 74 „Ausweisung eines Baugebietes für Bestandsgewerbe und Beschäftigtenwohnungen nordwestlich der Friedrichsschleuse“;
hier: Aufstellungs- und Beteiligungsbeschluss
Vorlage: BV/2025/126**

Städt. Bauoberrat Wulf führt detailliert zu der Sitzungsvorlage aus. Anhand einer PowerPoint-Präsentation wird der geplante räumliche Geltungsbereich der Küsten-Räucherei dargestellt und erläutert, dass hier zur Durchführung der Planung ein Gewerbe- oder Sondergebiet über einen Bebauungsplan zu schaffen sei. Da sich die zu beplanende Fläche im Außenbereich befinde, gebe es gem. Aussage des Landkreises hier keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten. Um dennoch eine Veränderungsmöglichkeit zu schaffen, habe der Investor einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch bei der Stadt gestellt. Unter anderem sei die Errichtung von Betriebsangehörigenwohnungen geplant. Herr Wulf weist darauf hin, dass nach Fassung des Beschlusses zu dieser Sitzungsvorlage durch den Verwaltungsausschuss am 25.11.2025 eine Aufarbeitung der Planungsziele des Investors mit dem Carolinensiel Ortsvorsteher und den Mitgliedern des Arbeitskreises Carolinensiel durchgeführt werde. Es handele sich hier um eine Vorsorgeplanung, konkrete Pläne würden noch nicht vorliegen.

Bürgermeister Claußen weist in Bezug auf die Planungen für das neue Gebäude auf den im Jahr 2020 stattgefundenen Brand in der Küsten-Räucherei hin. Der Brand habe sowohl den Verkaufsraum als auch den Restaurantbereich in Mitleidenschaft gezogen. Die Räumlichkeiten seien nach dem Brand zeitgemäß gestaltet wieder errichtet worden. Das gelte auch für die Küsten-Räucherei selber.

Ratsmitglied Lübben, Ortsvorsteher Carolinensiel, teilt mit, dass der Investor ein qualitativ hochwertiges Traditionsunternehmen leite, welches stark in Carolinensiel verankert sei. In

diesem Zusammenhang wird auf die Wichtigkeit hingewiesen, Wohnraum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu schaffen.

Ratsmitglied Wagner weist ebenfalls darauf hin, dass es sinnvoll sei, Dauerwohnungen für Beschäftigte ortsnah zur Verfügung zu stellen.

Ratsmitglied Hans-Hajo Janssen erfragt im Hinblick auf die geplante Erneuerung der Promenade von der Alten Pastorei bis zum Rettungsbootschuppen, ob es möglich sei, die Promenade grundsätzlich direkt an der Harle entlang führen zu lassen, ohne den derzeitigen Bogen, der die Promenade bis an die Straße heranführen würde. Weiterhin erkundigt sich Herr Janssen nach der Möglichkeit, zwecks der Gewinnung von Stellplätzen für die Küsten-Räucherei mit dem Eigentümer der gegenüberliegenden Pferdewiese dbzgl. Kontakt aufzunehmen.

Städt. Bauoberrat Wulf teilt mit, dass alle Beteiligten bestrebt seien, hier eine Verbesserung der Gesamtsituation herbeizuführen.

einstimmig empfohlen | Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

- 1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 6.6/B 74 „Ausweisung eines Baugebietes für Bestandsgewerbe und Beschäftigtenwohnungen nordwestlich der Friedrichsschleuse“ wird gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern (110. Änderung).*
- 2. Der Bürgermeister wird beauftragt, für den genannten Bebauungsplan das erforderliche Verfahren mit Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten. Die erforderlichen Pläne mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Begründungen und Fachgutachten sind vom Planungsbüro des Investors zu erarbeiten. Werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine erheblichen Einwendungen mit erforderlichen Planänderungen vorgetragen, ist unmittelbar die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Eine Wiedervorlage erfolgt dann für den Satzungsbeschluss, ansonsten nach Abschluss der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB.*
- 3. Die entstehenden Planungskosten sind vom Antragsteller bzw. Investor zu übernehmen.*

**TOP 10 Feuerwehrgerätehaus Ardorf;
hier: Maßnahmebeschluss zum Bau des Feuerwehrgerätehauses
Vorlage: BV/2025/122**

Bürgermeister Claußen führt zu der Sitzungsvorlage aus, dass sich das geplante Ardorfer Feuerwehrgerätehaus an dem Feuerwehrgerätehauskonzept der Feuerwehr Eggelingen orientiere, welches für alle noch folgenden Feuerwehrgerätehaus-Neubauten als „Muster-Feuerwehrgerätehaus“ dienen würde. Es wird dbzgl. auf die Anlagen der Sitzungsvorlage verwiesen. Nach Beschlussfassung durch den Rat könne kurzfristig mit den Arbeiten begonnen werden, die Fertigstellung werde für 2027 anvisiert. Ein Dank gehe an den ehemaligen Grundstückseigentümer, der der Stadt trotz der widrigen Umstände das Grundstück für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses veräußert habe und dadurch die Umsetzung der Planung ermöglicht werde.

Ratsmitglied Ihnen teilt seinen Unmut über den langen Zeitraum des Planungsprozederes mit, der u. a. der Findung von Kompensationsflächen sowie der Klärung der Zufahrten/Abfahrten zu dem Grundstück geschuldet sei. Weiterhin halte er die von Bürgermeister Claußen erwähnte Fertigstellung des Baukörpers im Jahre 2027 für nicht akzeptabel. Es müsse Zielsetzung der Stadt sein, die Arbeiten bereits im Jahre 2026 abzuschließen und das Gebäude der

Feuerwehr zu übergeben. Weiterhin führt Herr Ihnen bzgl. der Anfahrt zur Wache der Feuerwehrkameraden im Alarmfall aus, dass diese gem. Bescheid der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich, über den Domhuser Weg zu erfolgen habe. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die An- und Zufahrt mit den jeweiligen Feuerwehrfahrzeugen über die Hohebarger Straße erfolgen werde, wie es der Landkreis auch mündlich zugesagt habe. Eine Regelung erfolge in der Baugenehmigung.

Ratsmitglied Lehmann teilt mit, die Anrücksituation der Feuerwehrleute über den Domhuser Weg als kritisch anzusehen, ebenso den geplanten Ausbau des Domhuser Weges. Gem. seiner Meinung besitze der Domhuser den Charakter einer Spielstraße bzw. einer verkehrsberuhigten Straße, der erhalten bleiben solle. Er bittet darum, ihm Zugriff auf die entsprechende Vereinbarung bzgl. der Anrücksituation zu geben und diese ebenfalls dem Protokoll dieser Sitzung als Anlage beizufügen.

Bürgermeister Claußen teilt mit, dass es keine derartige Vereinbarung über die Anrücksituation gebe. Die Verkehrsführung werde mit Erteilung der Baugenehmigung bestandskräftig. Weiterhin erläutert Bürgermeister Claußen, dass der Domhuser Weg eine gewisse Verkehrsdichte vorweise und dass durch die Ein- und Ausfahrt über den Domhuser Weg vor allem vor einem Feuerwehreinsatz in Stresssituationen Gefährdungssituationen ausgelöst werden könnten. Durch die Nutzung der Hohebarger Straße als Zu- und Abfahrt der Feuerwehrfahrzeuge im Alarmfall, werde die Verkehrsgefährdung im Domhuser Weg auf ein Minimum reduziert.

Städt. Bauoberrat Wulf verweist darauf, dass der Stadt die erforderliche Baugenehmigung derzeit noch nicht vorliegen würde. Allerdings handele es sich bei dem Domhuser Weg um keine verkehrsberuhigte Straße.

Ratsmitglied Theesfeld weist darauf hin, dass es in der Vergangenheit in Bezug auf die Zufahrten zu den geplanten Feuerwehrgerätehäusern der Stadt Wittmund immer wieder zu Problemen mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr gekommen sei. Er vermisse hier den Blick für die Erforderlichkeit vonseiten des Straßenbauamtes.

Die Verwaltung verweist darauf, dass die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr für den Landkreis als Straßenbaulastträger tätig werde.

Ratsmitglied Wagner erkundigt sich nach der Möglichkeit, eine Auflistung aller Feuerwehrfahrzeuge und der Fahrzeuge, die zukünftig zu beschaffen seien, zu erhalten.

Bürgermeister Claußen teilt mit, dass eine entsprechende Liste existent sei und in der kommenden Woche in der Sitzung des Umwelt-, Feuerwehr-, Straßen- und Agrarausschusses vorgestellt werde.

Hinweis der Verwaltung:

Mittlerweile liegt der Verwaltung eine entsprechende Baugenehmigung vor.

einstimmig empfohlen | Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Der Bürgermeister wird vorbehaltlich der Finanzierbarkeit und nach Durchführung des Vergabeverfahrens ermächtigt, die Aufträge für die nachfolgende Maßnahme zu erteilen:

<i>Maßnahme</i>	<i>Neubau Feuerwehrgerätehaus Ardorf</i>
<i>Kostenschätzung (brutto)</i>	<i>3.500.000,00 €</i>
<i>Produktsachkonto</i>	<i>1.2.6.01/0161.7871000</i>

Eine Abweichung des tatsächlichen Auftragsvolumens (inkl. etwaiger Nachtragsaufträge) von der Kostenschätzung von bis zu 10 % ist zulässig, sofern die Finanzierbarkeit weiterhin gegeben ist.

Bei dem Produktsachkonto 1.2.6.01/0161.7871000 (Neubau Feuerwehrgerätehaus) werden 1.100.000,00 € zusätzlich an Verpflichtungsermächtigungen zu Lasten des Haushaltsjahres 2026 bereitgestellt. Die Deckung erfolgt aus nicht in Anspruch genommener Verpflichtungsermächtigung des Produktsachkontos 3.6.5.05/0154.7871000 (Neubau Kindertagesstätte).

TOP 11 Kommunale Wärmeplanung
Vorlage: BV/2025/135

Städt. Bauoberrat Wulf führt detailliert zu der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Wittmund, erstellt von der Firma IP Syscon GmbH, Hannover, aus. Letztendlich müsse eine konkrete Wärmeplanung jedoch von den Wärmeversorgern aufgestellt werden. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität des Themas bei Rückfragen zu den Unterlagen der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Wittmund direkt Kontakt mit der Verwaltung aufgenommen werden könne. Auf die Detailunterlagen sei in der Sitzungsvorlage hingewiesen worden.

Letztendlich würden sich für die Stadt aus den Unterlagen fünf nachfolgend erläuterte Arbeitsschritte ergeben, die sich tlw. bereits in der Umsetzung befinden würden:

1. Die Stadt habe ein energetisches Maßnahmenanierungsprogramm von 1 Mio. € für dieses Jahr und die kommenden Haushaltsjahre auf den Weg gebracht.
2. Die Stadt verfolge einen konzeptionellen Ansatz. Hier seien beispielhaft Photovoltaikanlagen zu nennen. Der Rat habe bzgl. entschieden, erst einmal von weiteren Freiflächen-Photovoltaikanlagen Abstand zu nehmen und die Priorität vorerst auf Photovoltaikanlagen auf z. B. Dachanlagen und Brachstellen zu legen.
3. Die Stadt habe sich intensiv mit der Windkraft auseinandergesetzt und prüfe derzeit, etwaige Erweiterungsflächen auszuweisen.
4. Bzgl. der Entwicklung von Nahwärme wird auf die Zusammenführung der drei Biogasanlagen in Updorf hingewiesen, die zukünftig direkt ins öffentliche Netz einspeisen würden. Die Kommune sei hier abhängig von den Planungen der Vorhabenträger. Die Frage sei, ob Nahwärmenetze im Bestand noch erweitert werden können.
5. Die Stadt müsse sich in Bezug auf Abwärme, insbesondere bei Kläranlagen und Industrieabwärme, weiter Gedanken machen.

Ein weiterer Baustein sei u. a. auch ein Energiemanagementsystem (EMS). Die Verwaltung prüfe derzeit, wie ein solches System bei der Stadt eingeführt werden könne.

Herr Wulf erläutert, dass für den Kommunalen Wärmeplan noch kein Beschluss vorliegen würde. Es handele sich hier vorerst um einen Zwischenstand. Die Verwaltung werde die eben genannten Bausteine zusammenfassen, um das weitere Vorgehen zu erläutern. Der Kommunale Wärmeplan, wie derzeit aufgestellt, habe für die Bürger keine verpflichtende und bindende Auswirkung. Es wird erläutert, dass Nahwärmenetze in Einfamilienhausgebieten, wie z. B. in der Stadt Wittmund, relativ unwirtschaftlich und schwer umsetzbar seien. Voraussichtlich werde im Frühjahr 2026 noch eine Ergänzung zu der Kommunalen Wärmeplanung geliefert und anschließend ein Beschluss herbeigeführt werden können. Fest stehe, dass sich die Bürgerinnen und Bürger auch weiterhin selber um ihre Energieversorgung kümmern müssen. Die Entscheidung, ob eine Heizungsanlage ersetzt oder eine Wärmepumpe oder Geothermie eingesetzt werde, sei nach wie vor dem Bürger überlassen, natürlich auf Grundlage gesetzlicher Vorschriften.

Ratsmitglied Bünting erläutert, dass bezahlbare Energiekosten grundsätzlich das Bestreben sowohl des öffentlichen als auch des privaten Haushalts seien. Die Stadt Wittmund sei mit der

Aufstellung der Kommunalen Wärmeplanung bereits weiter vorangeschritten als viele anderen Kommunen.

Ratsmitglied Wagner begrüßt den Hinweis des Städt. Bauoberrates Wulf, den Kommunalen Wärmeplan nochmal komprimiert zur Verfügung zu stellen. Seines Wissens nach habe die EG schon frühzeitig verschiedenste Varianten von Energieversorgungen geprüft.

Dies wird vom Städt. Bauoberrat Wulf bestätigt. Sowohl bei Baugebieten als auch bei verdichteten Bebauungen seien Überlegungen durch die EG angestellt worden. Diese seien bisher aber kaum wirtschaftlich und tlw. auch vom Bürger nicht gewünscht. Zudem sei der Bürger durch Veränderungen in der Rechtsgebung und Förderpolitik tlw. verunsichert. Hinzu käme, dass die typische Einfamilienhausbebauung einer zentralen Wärmeversorgung nicht zuträglich sei.

Städt. Bauoberrat Wulf führt weiter erläuternd aus, dass die Energieversorgung auch eine öffentliche Aufgabe sei. Im weitesten Sinne handele es sich bei den Netzversorgern ebenfalls um öffentliche Einrichtungen, die sich somit ebenfalls den Gesetzesvorgaben zu unterwerfen hätten. Die Strategie der Energieversorgung sei auch für die Netzbetreiber ungewiss. Diesbezüglich wird auch erläutert, dass in Neubaugebieten keine neuen Gasnetze mehr verbaut würden, da die Energieversorgung mehr oder weniger autark durch die Eigentümer sicherzustellen sei. Die Ver- und Entsorger hätten noch keine Klärung herbeiführen können, wie eine Versorgung des Altbestandes zukünftig erfolgen könne, was mit den Bestandsgasnetzen geschehen und wer diese übernehmen werde.

Herr Wulf teilt weiter mit, dass sich die Verwaltung mit der EG Wittmund ebenfalls über die Energiegewinnung durch Geothermie ausgetauscht habe. Diese Art der Wärmegewinnung sei jedoch zum jetzigen Zeitpunkt zu einem marktgängigen Preis nicht realisierbar.

Ratsmitglied Bünting erläutert bzgl. der vorangegangenen Anmerkung über den Klärungsbedarf bzgl. der zukünftigen Nutzung der Bestandsnetze, dass die Netzbetreiber hier frühzeitig Lösungen erarbeiten müssten.

Städt. Bauoberrat Wulf führt aus, dass die Verpflichtung der Netzbetreiber die Daseinsversorgung und damit die Grundversorgung sei. Wenn die Gasnetze jedoch mangels Abnehmer nicht mehr ausreichend genutzt würden, werde die Gasversorgung teurer und die Netzbetreiber würden evtl. den Erhalt der Netze infrage stellen. Herr Wulf schlägt vor, Herrn Michael Lehmann, Geschäftsführer der EG, zu dem Thema „Wie entwickelt sich die Rolle eines Energieunternehmens in der Zukunft“ einzuladen. Dieser Vorschlag wird von den Mitgliedern des Fachausschusses befürwortet.

Bürgermeister Claußen berichtet, dass die Stadt die Kommunale Wärmeplanung auf das technisch und wirtschaftlich Machbare runtergebrochen habe, beginnend mit den einzelnen städtischen Liegenschaften anhand der jährlich zur Verfügung stehenden 1 Mio. €. Bürgermeister Claußen weist darauf hin, dass viele Bürgerinnen und Bürger durch die Energiewende verunsichert seien und sich bzgl. der gesetzlich geregelten energetischen Anforderungen wirtschaftlich überfordert fühlen würden.

Ratsmitglied Ihnen teilt mit, dass die energetische Sanierung von Altgebäuden eine starke finanzielle Belastung der Eigentümer darstelle und tlw. nicht mehr realisierbar und finanzierbar sei.

Städt. Bauoberrat Wulf verweist bzgl. der Gebäude im Altbestand auf Seite 22 der Kommunalen Wärmeplanung, wonach ein Großteil der Gebäude in der Stadt Wittmund (6.402 Gebäude) in den Jahren von 1949 bis 1978 erbaut worden sei. Dies mache deutlich, dass eine Vielzahl von Privateigentümern vor hohen Belastungen stehen würden.

Ratsmitglied Müller führt aus, dass erst ab dem Jahre 1979 Gebäude nach der Energieeinsparverordnung gebaut worden seien.

Ratsmitglied Lehmann führt aus, dass in unserer Region 6-mal so viel Energie erzeugt wie verbraucht werde. Er wünsche sich, dass die Energie hier vor Ort regional durch die neuen Techniken genutzt werde, anstatt den Strom aufwendig nach Süddeutschland zu transportieren. Dasselbe gelte für den Heizungssektor. Bei den Wärmepumpen werde immer noch ein Teil der Energie durch Strom ersetzt, da regional genug davon vorhanden sei. Herr Lehmann teilt seine Überlegung mit, dass Nahwärmegenossenschaften oder Genossenschaften allgemein eine gute Lösung wären.

mehrheitlich empfohlen | Ja 10 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0

Der vorgelegte kommunale Wärmeplan wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung soll die genannten Ziele des Wärmeplanes weiterverfolgen und bei Bedarf entsprechende Ergebnisse oder Konkretisierungen der Planung erneut vorstellen. Eine Festlegung für die Bürger und Bürgerinnen für die Wärmeversorgung ist bisher nicht erfolgt und bedarf weiterer Fachgutachten und dritter Investoren sowie entsprechender Beschlüsse.

TOP 12 Unterrichtung über eine Eilentscheidung gem. § 89 NKomVG; hier: Hochwasservorsorgemaßnahmen Erlenhain, Burhufe Vorlage: BV/2025/119

Bürgermeister Claußen führt erläuternd zu der Sitzungsvorlage aus, dass eine große Hürde zur Umsetzung der Hochwasservorsorgemaßnahme der erforderliche Grundstücksankauf gewesen sei. Das Planungsbüro Ingenieure Dr. Born - Dr. Ermel GmbH, Aurich, habe anhand einer durchgeführten Überflutungsprüfung für das Baugebiet Erlenhain ein Maßnahmenkonzept zur Schaffung einer Überflutungsfläche zur Zwischenspeicherung mit einer abweisenden Schwelle erstellt. Das Regenwasser auf der Überflutungsfläche werde zukünftig über Rohrleitungen mit Anbindung an den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet. Somit werde eine vormals geplante Verwallung auf Privatgrundstücken nicht mehr erforderlich. Die erforderlichen Baumaßnahmen könnten nunmehr in die Umsetzung gehen.

Städt. Bauoberrat Wulf weist ebenfalls darauf hin, dass aufgrund der zwischenzeitlich fertiggestellten Planunterlagen zeitnah mit den Arbeiten begonnen werden könne. Ein eingegangener Hinweis bzgl. des besonders schützenswerten Bodens auf der geplanten Überflutungsfläche habe anhand einer durchgeführten Bodenprüfung nicht belegt werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Entsorgung des auszuhebenden Bodens ein Entsorgungskonzept habe entwickelt werden müssen, da es sich hierbei ggf. um „Abfall“ handeln könne. Weiterhin stellt Herr Wulf anhand eines Lageplanes die geplante Überflutungsfläche sowie den künftigen Wasserlauf dar und führt erläuternd zu der Funktion der geplanten abweisenden Schwelle zur Minimierung des Zuflusses von Wässern in das Baugebiet aus. Es werde verwaltungsseits gehofft, dass mit der Durchführung dieser Maßnahme genug Stauvolumen geschaffen werde, um somit bei zukünftigen Starkregenereignissen entsprechend Vorsorge für den Hochwasserschutz im Erlenhain getroffen zu haben.

Städt. Bauoberrat Wulf führt weiterhin erläuternd aus, dass die Anlieger des Erlenhains nach Beschlussfassung der Sitzungsvorlage durch den Rat in der Sitzung am 03.12.2025 ein entsprechendes Informationsschreiben über das weitere Vorgehen erhalten würden, weiterhin sei eine Pressemitteilung geplant.

Ausschussvorsitzender Kirchhoff teilt in seiner Funktion als Ortsvorsteher von Burhufe mit, dass durch die Überflutungsereignisse in der Vergangenheit eine Vielzahl von

Anliegergrundstücken des Erlenhains in Mitleidenschaft gezogen worden seien. Mit der Umsetzung dieser Planung würden sich die Anlieger bei Starkregenereignissen wieder sicherer fühlen. Weiterhin bedankt sich Herr Kirchhoff bei der Verwaltung für die durchgeführte Planung und bei den betroffenen Burhafer Bürgern für ihre Geduld.

Ratsmitglied Lux-Hartig erkundigt sich, warum das Wasser der Überflutungsfläche abgeleitet werden müsse, da es auf der Fläche doch versickern könne.

Städt. Bauoberrat Wulf begründet die Ableitung damit, dass der Boden der Überflutungsfläche bei Starkregenereignissen irgendwann gesättigt sei und somit eine Ableitung notwendig werde, um eine Anstauung zu verhindern. Bei den bestehenden Böden sei eine vollständige Versickerung nicht zu erwarten.

zur Kenntnis genommen | Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Die als Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage BV/2025/119 beigefügten Eilentscheidungen gemäß § 89 NKomVG werden zur Kenntnis genommen.

**TOP 13 Bau eines Vereinsheimes als multifunktionaler Ortstreffpunkt in Leerhaffe-Müggenkrug; hier: Außerplanmäßige Auszahlung
Vorlage: BV/2025/134**

Bürgermeister Claußen führt erläuternd zu der Sitzungsvorlage aus, dass das Vereinsheim Leerhaffe-Müggenkrug bereits fertiggestellt sei und im April 2025 die offizielle Einweihung stattgefunden habe. Wie in der Sitzungsvorlage ausführlich dargelegt, gelte es nunmehr vonseiten der Stadt die Finanzlücke von 15.000,00 € zu schließen.

Ratsmitglied Wagner bedankt sich im Namen der Gruppe SPD-BFB-Bündnis90/Die Grünen bei der Verwaltung für die geleistete Unterstützung bei der Antragstellung zur Akquirierung der Fördermittel.

einstimmig empfohlen | Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Die Zuwendung für den Bau des multifunktionalen Gebäudes durch den KBV Müggenkrug e. V. wird in Höhe von max. 15.000,00 € außerplanmäßig beim Sachkonto 2.8.1.01/0174.7818000 „Zuschuss Vereinsheim KBV Müggenkrug“ zur Verfügung gestellt. Die Zahlung erfolgt nach Prüfung des Verwendungsnachweises und Festsetzung der Höhe der Ko-Finanzierungsmittel durch das ArL Weser-Ems. Die Mehrauszahlungen werden durch Minderzahlungen beim Sachkonto 1.2.6.01/0152.7873000 „Neubau von Feuerlöschbrunnen“ gedeckt.

**TOP 14 Erneuerung des Schmutzwasserpumpwerkes auf dem Campingplatz in Harlesiel;
hier: Außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung
Vorlage: BV/2025/140**

Bürgermeister Claußen führt erläuternd zu der Sitzungsvorlage aus. Die Durchführung der genannten Maßnahmen „Anschluss des Restaurants „Wattkieker“ und des Meerwasserfreibades in Harlesiel sowie die Errichtung des hochwassersicheren Pumpenschachtes mit Ausrüstung und Steuerung auf dem Campingplatz Harlesiel“ würden dem Hochwasserschutz dienen und könnten in Verbindung mit den geplanten Küstenschutzarbeiten abgearbeitet werden.

Städt. Bauoberrat Wulf fügt hinzu, dass der erforderliche Beschluss bereits in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 14.02.2024, TOP 14, gefasst worden sei, hier gehe es lediglich

um die Sicherung der zeitlichen Finanzierung. Die außerplanmäßige Mittelbereitstellung in 2025 ermögliche eine frühzeitige Maßnahmendurchführung in 2026.

einstimmig empfohlen | Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Unter dem Produktsachkonto 5.3.8.01/0050.7872000 (Baumaßnahme Schmutzwasserkanalisation) wird eine zusätzliche außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 200.000 Euro zu Lasten des Haushaltsjahres 2026 bereitgestellt.

Diese wird im Rahmen der Haushaltsausführung durch die Nichtinanspruchnahme der Verpflichtungsermächtigung beim Produktsachkonto 5.4.1.01/0183.7872000 (Erneuerung Promenade an der Harle) zur Verfügung gestellt.

**TOP 15 Unterrichtung über eine Eilentscheidung gem. § 89 NKomVG;
hier: Überplanmäßige Auszahlungen für die Unterhaltung und Instandsetzung des Schmutzwasserkanals
Vorlage: BV/2025/139**

Bürgermeister Claußen verweist auf die der Sitzungsvorlage zu entnehmenden unvorhersehbaren Ereignisse im Kanalsystem der Langeoogstraße, Robert-Koch-Straße und Isumser Straße, die eine überplanmäßige Auszahlung für die Unterhaltung und Instandsetzung des Schmutzwasserkanals erforderlich machen würden.

Städt. Bauoberrat Wulf fügt ebenfalls hinzu, dass die Mittel für die Kanalinstandhaltung dringend benötigt würden. Es handele sich hierbei um Notmaßnahmen, die alternativlos seien.

zur Kenntnis genommen | Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Die als Anlage zur Beschlussvorlage BV/2025/139 beigefügte Eilentscheidung gemäß § 89 NKomVG wird zur Kenntnis genommen.

**TOP 16 Unterrichtung über eine Eilentscheidung gem. § 89 NKom VG;
hier: Überplanmäßige Aufwendungen im Deckungskreis 43000
Vorlage: BV/2025/143**

Städt. Bauoberrat Wulf führt zu der Sitzungsvorlage aus, dass es sich hier ähnlich wie bereits in der vorherigen Sitzungsvorlage um die Bereitstellung von Finanzmitteln handeln würde.

Bürgermeister Claußen fügt hinzu, dass die Mittelansätze der entsprechenden Sachkonten des Deckungskreises 43000 für das Haushaltsjahr 2025 den Ausgaben aus den Haushaltsjahren 2021-2023 angepasst worden seien. Letztlich seien im Haushalt 2025 Kürzungen vorgenommen worden, die nunmehr das Bauamt zur Nachfinanzierung veranlassen würden.

zur Kenntnis genommen | Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Die als Anlage zur Beschlussvorlage BV/2025/143 beigefügte Eilentscheidung gemäß § 89 NKomVG wird zur Kenntnis genommen.

TOP 17 Behandlung von Anfragen und Anregungen

TOP 17.1 Umgang mit ungenutzten landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden

Ratsmitglied Theesfeld verweist auf die vorherrschende Problematik in verschiedenen Ortschaften, dass landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, die zu kleineren landwirtschaftlichen Wohngebäuden gehören würden, keiner Nutzung mehr zugeführt würden und vielerorts abgängig seien. Es wird hinterfragt, ob diese Wirtschaftsgebäude nicht rückgebaut und die Grundstücke als Bauflächen genutzt werden könnten.

Städt. Bauoberrat Wulf teilt mit, dass es gem. Gesetzeslage kein grundsätzliches Wohnbau-land im Außenbereich gebe. Allerdings gebe es dbzgl. Ausnahmen durch Einzelfallbetrachtungen. Herr Wulf verweist hier zuständigkeitshalber an den Landkreis Wittmund und auf § 35 BauGB.

TOP 18 Einwohnerfragestunde

TOP 18.1 Hinweise zu den Planungen in Carolinensiel, nordwestlich der Friedrichs-schleuse, TOP 9 der heutigen Sitzung

Herr A., Geschäftsführer der Küsten-Räucherei in Carolinensiel, führt zu den bereits unter TOP 9 beratenen Planungen aus, dass der Betrieb ca. 80 – 100 festangestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftige. Das geplante Gebäude werde sich optisch ins Landschaftsbild einfügen und äußerlich den Gebäuden der Küsten-Räucherei und des Wattkiekers ähneln.

TOP 18.2 Zukünftiger Umgang mit Gasnetzen

Herr K. aus der Ortschaft Eggelingen erkundigt sich, wie zukünftig mit den Gasnetzen umgegangen werde, wenn die Energieerzeuger spätestens ab 2050 kein Erdgas mehr liefern würden. Der Qualität des Biogases stehe er eher skeptisch gegenüber.

Städt. Bauoberrat Wulf erläutert, dass die Verwaltung diese Frage derzeit nicht beantworten könne. Die weitere Entwicklung bleibe abzuwarten. Ggf. sollte die Frage an den Netzbetreiber gerichtet werden.

TOP 18.3 Hochwasservorsorgemaßnahmen in der Ortschaft Burhufe, Erlenhain

Herr P., wohnhaft in der Ortschaft Burhufe, Erlenhain, bedankt sich bei der Stadt für die Planungen bzgl. der Hochwasservorsorgemaßnahmen im Erlenhain, wie unter TOP 12 beraten, und hofft auf eine schnelle Umsetzung der Maßnahme.

TOP 19 Schließung des öffentlichen Teils der Sitzung

Der Vorsitzende Kirchhoff schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19.43 Uhr.

Holger Kirchhoff
Vorsitzende/r

Rolf Claußen
Bürgermeister

Nicole Eden
Protokollführung