

Niederschrift

über die 32. Sitzung des Ausschusses für Planung und Bauen der Stadt Schortens

Sitzungstag: Mittwoch, 19.11.2025

Sitzungsort: Rathaus Schortens,
Oldenburger Straße 29, 26419 Schortens

Sitzungsdauer: 17:00 Uhr bis 18:01 Uhr

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzende/r
RM Dennis Gunkel

Ausschussmitglieder
RM Christian Berner
RM Manfred Buß
RM Kirsten Kaderhandt
RM Marc Lütjens
RM Stephan Schulze
RM Jörg Wächter

stv. Ausschussmitglieder
RM Carsten Thomsen

Vertretung für Herrn RM Torsten
Kirchhoff

RM Sören Trenkel

Vertretung für Herrn RM Wolfgang
Ottens

stv. Grundmandat
RM Werner Conrad

Vertretung für Herrn RM Ralf Hillen

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

Gäste:
Maximilian Striegl
Frau Nadjaf-Khani vom Planungsbüro NWP
Frau Janzen von der Nieders. Landgesellschaft

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

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

3. Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird wie vorliegend festgestellt.

4. Genehmigung der Niederschrift vom 18.09.2025 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift wird genehmigt.

5. 24. Flächennutzungsplanänderung „Nahversorgungsstandort am TCN“
Anerkennung des Planentwurfes sowie der Abwägungen aus dem frühzeitigen Verfahren und Einleitung der öffentlichen Beteiligung gem. § 3(2) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 21//1342**

Die Tagesordnungspunkte 5 und 6 werden zusammen beraten. Im Februar 2024 ist der Aufstellungsbeschluss für das Projekt „Nahversorgungsstandort am TCN“ ergangen. Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters für die Nahversorgung. Zu diesem Zweck wird die 24. Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplan Nr. 159 „Nahversorgungsstandort am TCN“ aufgestellt. Die Verfahren werden im Parallelverfahren aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung hat bereits stattgefunden. Ausgelegt wurden der Planvorentwurf, die Begründung inklusive Umweltbericht, ein schalltechnisches Gutachten, eine Verkehrsuntersuchung und eine Altlastenuntersuchung. Der nächste Schritt wäre jetzt die öffentliche Auslegung, bei welcher zusätzlich das nunmehr fertig gestellte Entwässerungskonzept ausgelegt wird. Am 15.07.2025 hat der Verwaltungsausschuss beschlossen das Planverfahren fortzuführen, obgleich bei den vereinbarten Parametern von 1.300 qm Nettoverkaufsfläche kein konkreter Marktanbieter mehr zur Verfügung steht. Der Flächeneigentümer bleibt Kostenträger des Planverfahrens bis zum Satzungs-/Feststellungsbeschluss.

Eine Erhöhung der Nettoverkaufsfläche über 1.300 qm hinaus scheidet wegen des durchgeführten Moderationsverfahrens aus und ist zudem als raumunverträglich einzustufen.

Frau Nadjaf-Khani vom Planungsbüro NWP aus Oldenburg stellt die im frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zur Beschlussfassung vor. Die Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung hat sich aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht verändert. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde um einen Hinweis zum Bodenschutz und um einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrten erweitert. Die Bauverbotszone ist in der Planzeichnung an die Sondergebietsfläche angepasst und die Baugrenze entsprechend synchronisiert worden. Die textlichen Festsetzungen sind um die Ergänzung der wasserdurchlässigen Materialien für Stellplätze verändert worden. Ferner ist die geplante Kompensation in die Begründung eingeflossen. Weitere Änderungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen hat es nicht gegeben.

RM Buß erkundigt sich nach den Kompensationsflächen.

Es wird erläutert, dass die genauen Flächen für die Kompensation noch nicht abschließend feststehen, da die Wertigkeit der Flächen noch nicht abgeschlossen ist. Dies geschieht nach der Kartierung und ist Voraussetzung, um die Flächen konkret zu benennen.

Ein Bürger regt eine Besichtigung an der Olympiastraße an, sobald es wieder einen konkreten Marktanbieter gibt, um die Verkehrsströme zu betrachten.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Die Stellungnahmen und Hinweise gem. §§ 4 (1) und 3 (1) BauGB werden wie in der beigefügten Tabelle ersichtlich abgewogen.

Der Planentwurf der im Betreff genannten Flächennutzungsplanänderung 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.

6. B-Plan Nr. 159 „Nahversorgungsstandort am TCN“ Anerkennung des Planentwurfes und Einleitung der öffentlichen Beteiligung gem. § 3(2) Baugesetzbuch (BauGB) **SV-Nr. 21//1343**

Die Beratung erfolgt für TOP 5 der Tagesordnung „24. Flächennutzungsplanänderung „Nahversorgungsstandort am TCN““ und TOP 6 gemeinsam.

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.

7. B-Plan 158 "Sportplatz Sillenstede" Hier: Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der durchgeführten Internetbekanntmachung gem. § 3 (2) BauGB, Satzungsbeschluss
SV-Nr. 21//1344

Im vorliegenden Planverfahren soll im Dezember 2025 der Satzungsbeschluss erfolgen. Ziel des Planes ist die planerische Absicherung der Erweiterung der Sportplatzanlage, der Parkplätze und der Grünfestsetzungen. Im Planverfahren wurde ein Schallgutachten und ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Beide Unterlagen sind in die Planzeichnung eingeflossen. Die Vorgaben des Schallgutachters werden in Form von Festsetzungen zur Begrenzung des Punktspielbetriebes und der Vermeidung von PKW-Abfahrten nach 22 Uhr in der Planung berücksichtigt.

Im Vorfeld ist eine schriftliche Vereinbarung zu Gunsten des Sportplatzes zur Überwegung gesichert worden. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist ein Hinweis zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung und zum Bodenschutz in die Planunterlagen aufgenommen worden. Ferner ist die Wasserschutzzone in den Planunterlagen ergänzt worden.

RM Lütjens regt an die Möglichkeit von Sondernutzungen des Sportgeländes außerhalb von Punktspielen in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Es wird erläutert, dass Sondernutzungen in Form von Geräuschspitzen in die Schallberechnung eingeflossen sind. Der Zusatz wird in die Begründung aufgenommen.

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 20.12.2023, fasst der Rat der Stadt Schortens den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 158 „Sportplatz Sillenstede“ sowie für die Begründung.

8. Wiederaufnahme des B-Planverfahrens Nr. 152 „Wiesenweg Nord“
SV-Nr. 21//1355

Am 26.07.2023 ist der Bebauungsplan Nr. 152 „Wiesenweg Nord“ bekannt gemacht worden und somit wäre Rechtskraft erlangt worden, hätte das Bundesverwaltungsgericht nicht am 18.07.2023 alle nach § 13b BauGB gefertigten Pläne für unwirksam erklärt.

Im verkürzten Verfahren angrenzend an Außenbereichsflächen seien, so das Verwaltungsgericht die Umweltbelange nicht genug gewürdigt worden, somit haben alle 13b Verfahren einen beachtlichen Fehler.

Dieser beachtliche Fehler wäre nach einem Jahr kraft Gesetzes unbeachtlich geworden, hätte der BUND nicht am 08.11.2023 eine Mängelrüge gegen alle 13b Pläne eingereicht.

Um Rechtskraft für den Bebauungsplan Wiesenweg Nord zu erlangen und damit Baurechte in Accum zu schaffen, ist ein Heilungsverfahren anzustreben. Dies soll durch Wiederaufnahme des Verfahrens ab der öffentlichen Auslegung geschehen und wurde bereits am 25.06.2024 beschlossen. Seitdem ist ein umfassender Umweltbericht erarbeitet und die Begründung ergänzt worden.

Frau Janzen von der Niedersächsischen Landgesellschaft (NLG) erläutert das städtebauliche Konzept, welches die Einteilung in 28 Grundstücke, bebaubar mit Einzel- und Doppelhäusern vorsieht. Der Bebauungsplan sieht eine 6 m breite Verkehrsfläche vor. Das Gebiet soll später eine 30er Zone darstellen. Auf die Ausweisung von Parkbuchten wird verzichtet, um die Versiegelung möglichst gering zu halten.

Bei den textlichen Festsetzungen wurde das M2 ergänzt, damit der OOWV seine Anlagen zur Wasserwirtschaft unterbringen kann. Die wasserrechtliche Genehmigung für das Projekt liegt bereits vor. Die örtlichen Bauvorschriften wurden gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert.

Frau Janzen erläutert, dass die Kompensation für dieses Gebiet im Flächenpool Kronsburg in Bockhorn erfolgen wird.

RM Berner gibt zu bedenken, dass die Breite der Straße für die Müllfahrzeuge ausreichend sein muss.

RM Gunkel bemerkt, dass im städtebaulichen Konzept je Haus lediglich eine Garage vorgesehen ist.

RM Lütjens äußert sich lobend, so wenig Fläche wie möglich versiegeln zu wollen. Zwar würden die Müllfahrzeuge immer größer, trotzdem sei es aber nicht der richtige Weg deshalb die Straßen immer breiter herzustellen. Er könnte sich hier auch einen verkehrsberuhigten Bereich vorstellen.

FBL Büttler schlägt vor, anstatt einer 30er Zone, das Gebiet als verkehrsberuhigten Bereich auszugestalten.

Hierüber herrscht Einvernehmen.

Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Die Internetveröffentlichung gem. § 3(2) BauGB für das Bauleitplanverfahren Nr. 152 „Wiesenweg Nord“ wird mittels der vorgestellten Unterlagen durchgeführt.

9. Antrag der SPD-Fraktion vom 10.09.2025 zu einem Spielplatz und Wohnungsbau am Huntsteerter Weg **AN-Nr: 21/0145**

RM Buß erläutert und modifiziert den Antrag vom 10.09.2025.

Die erste Priorität ist die Schaffung eines Spielplatzes für die umliegende Bebauung.

Zudem soll von der Verwaltung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung einer möglichen Bebauung gemacht werden:

Ist es wirtschaftlich durch die stadt eigene Wohnungsbaugesellschaft zu bauen, oder sollte das Grundstück an die Wohnungsbaugesellschaft Friesland gegeben werden, oder sollte privat vermarktet werden.

Die für die Stadt wirtschaftlichste Variante soll ermittelt werden, bevor weitere Überlegungen angestellt werden.

RM Lütjens vertritt die Auffassung, dass stadt eigene Grundstücke grundsätzlich auch von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft genutzt werden sollten, kann aber dem modifizierten Antrag mit dem Zusatz der Wirtschaftlichkeitsberechnung zustimmen.

Der Antrag der SPD Fraktion Schortens vom 10.09.2025 wird dahingehend ergänzt, dass die Verwaltung beauftragt wird, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur weiteren baulichen Verwendung des Grundstückes 18/1 am Huntsteeter Weg durchzuführen. Erste Prämisse ist weiterhin die Errichtung eines Spielplatzes. Hierüber herrscht Einvernehmen.

10. Anfragen und Anregungen:

10.1. Antrag der SPD Fraktion Schortens vom 10.09.2025

Ein Bürger merkt an, dass die Lage des betreffenden Grundstückes im Ratsinformationssystem nicht ersichtlich ist.

11. Einwohnerfragestunde

Es werden keine Anfragen gestellt.