



SCHORTENS

... Nordseenähe inklusive

Niederschrift

über die 033. Sitzung des Ausschusses für Planung und Bauen der Stadt Schortens

Sitzungstag: Mittwoch, 11.02.2026

Sitzungsort: Rathaus Schortens,
Oldenburger Straße 29, 26419 Schortens

Sitzungsdauer: 17:00 Uhr bis 18:05 Uhr

Anwesend sind:

Ausschussvorsitzende/r
RM Dennis Gunkel

stv. Ausschussvorsitzende/r
RM Wolfgang Ottens

Ausschussmitglieder
RM Christian Berner
RM Manfred Buß
RM Kirsten Kaderhandt
RM Torsten Kirchhoff
RM Stephan Schulze
RM Jörg Wächter

stv. Ausschussmitglieder
RM Carsten Thomsen

Vertretung für Herrn RM Marc Lütjens

Von der Verwaltung nehmen teil:
Bürgermeister Gerhard Böhling
StAR Anke Kilian
TA Susanne Ukena

Gäste
Frau Janzen von der NLG Oldenburg

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und 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 19.11.2025 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift wird genehmigt.

5. Antrag der Mehrheitsgruppe vom 27.10.2025 Bürgerbeteiligung beim Projekt Sanierung Menkestraße - Kurzbericht **SV-Nr. 21//1419**

RM Ottens begründet den Antrag der Mehrheitsgruppe zum Projekt „Sanierung der Menkestraße“.

Er legt dar, dass es der Mehrheitsgruppe wichtig sei, neben der eigentlichen Bürgerbeteiligung auch eine online-Plattform für die Sanierungsabsichten einzurichten. Einzuladen seien unbedingt auch die Gewerbetreibenden. Ferner soll die Bürgerbeteiligung durch ein professionelles Büro durchgeführt und moderiert werden.

Auf Anfrage einer Bürgerin nach dem Zeitplan wird erläutert, dass die Bürgerbeteiligung zeitnah erfolgen soll, da der Antrag auf Fördermittel bereits zum 01.10.2026 zu stellen sei.

BM Böhling stellt klar, dass durch die Sanierung keine Kosten auf die Anwohner umgelegt werden, da es in Schortens keine Straßenausbaubeitragssatzung gebe. Überlegungen die Menkestraße im hinteren Teil zu sanieren, gibt es schon länger, so dass die hierfür nun anvisierten GVFG Mittel (Mittel aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz) willkommen seien.

Ein Bürger, Herr Hepping erkundigt sich nach der Art der Durchführung. BM Böhling erläutert, dass die Menkestraße von der Combi Kreuzung bis zum Ende der Menkestraße betrachtet werde. Ob der gesamte Bereich letztendlich umgesetzt werde, wird Ergebnis der Vorarbeiten und der Bürgerbeteiligung sein. Die Maßnahme werde auf jeden Fall in mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden müssen.

Abstimmung:

zur Kenntnis genommen

6. Antrag der SPD-Fraktion vom 16.01.2026 - Sichere Gehweg-Offensive **AN-Nr: 21/0153**

RM Berner stellt den Antrag der SPD-Fraktion „Sichere Gehweg-Offensive“ vor und betont die Wichtigkeit eines Gehwegkatasters.

RM Ottens stimmt dem Antrag zu und weist darauf hin, dass dieser Gedanke bereits vor einiger Zeit schon einmal aufgekommen sei. RM Ottens merkt an, dass es zu einer zeitlichen Verzögerung der Arbeiten kommt, wenn an der Beratungsfolge als nächstes durch den Rat so festgehalten würde, wie es beantragt ist.

RM Berner ändert den Beschlussvorschlag ab:

Der Antrag wird wie vorliegend empfohlen. Die Beratungsfolge wird in der SPD-Fraktion noch einmal überdacht. Die Entscheidung hierüber wird der Verwaltung in den nächsten Tagen mitgeteilt.

RM Thomsen äußert sich kritisch zur Umsetzbarkeit bis zum 01.11.2026. BM Böhling erläutert, dass der Fachbereichsleiter des FB 4, FBL Büttler ihm gegenüber erklärt habe, die Umsetzbarkeit bis zum 01.11.2026 sei kein Problem, da es für die Umsetzbarkeit EDV Unterstützung gebe.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Bauverwaltung befindet sich derzeit in der Prüfung geeigneter Systeme zur Erstellung eines Straßen- und Gehwegkatasters. In diesem Zusammenhang wurden bereits Gespräche mit den Anbietern Vialytics und Edigital geführt. Beide setzen auf KI-gestützte Verfahren zur Zustandserfassung. Edigital verfügt allerdings über den großen Wettbewerbsvorteil, auch Pflasterflächen marktreif, zuverlässig und praxisorientiert automatisiert analysieren zu können, was für die örtlichen Gegebenheiten von besonderem Interesse ist.

(Ein wesentlicher Vorteil der KI-gestützten Systeme besteht darin, dass sie ein wiederkehrendes Befahren der (Neben-) Anlagen ermöglichen. Dadurch kann der Zustand regelmäßig und vergleichbar dokumentiert werden, was die Transparenz deutlich erhöht. Eine einmalige Aufnahme durch ein Planungsbüro bietet diese Möglichkeit nicht.)

Aktuell laufen vertiefende Gespräche, insbesondere hinsichtlich Kosten, Leistungsumfang und möglicher Umsetzungsmodelle. Sofern es zu einer Beauftragung kommt, ist davon auszugehen, dass im Laufe des Jahres ein System aufgebaut werden kann, das es ermöglicht, mit Fahrrad oder E-Scooter befahrene Nebenanlagen in das Kataster aufzunehmen und systematisch auszuwerten.

Vor diesem Hintergrund kann derzeit noch nicht verlässlich eingeschätzt werden, ob die Nebenanlagen – deren Gesamtlänge mehrere hundert Kilometer betragen – bis November 2026 vollständig erfasst werden können. Diese Frage hängt maßgeblich von der finalen Systemauswahl, den verfügbaren personellen Kapazitäten, möglichen Partnern wie beispielsweise dem ADFC sowie den vertraglichen Rahmenbedingungen ab.

Herr Hepping erkundigt sich, ob die Maßnahme Auswirkungen auf die Straßenreinigungssatzung habe. BM Böhling erklärt, dass es sich hier nicht um Straßenreinigung, sondern um Straßensanierung handele und die Maßnahme daher keine Auswirkung auf die Straßenreinigungssatzung habe.

Beschlussvorschlag:

Der Antrag wird wie vorliegend empfohlen. Die Beratungsfolge wird in der SPD-Fraktion noch einmal überdacht. Die Entscheidung hierüber wird der Verwaltung in den nächsten Tagen mitgeteilt.

Abstimmung:

Geänderter Beschlussvorschlag empfohlen

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

7. Bebauungsplan Nr. 152 "Wiesenweg Nord"
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//1418**

StAR Kilian erläutert, dass der seit 2017 existente § 13b BauGB (verkürztes Verfahren an Außenbereichsflächen grenzend) im Jahre 2023 vom Bundesverwaltungsgericht gekippt wurde, da durch das mögliche Fehlen eines Umweltberichtes ein Verstoß gegen die UVP-Richtlinie, somit gegen Europarecht vorliegt.

Das Planungsverfahren „Wiesenweg“ ist im § 13b BauGB-Verfahren durchgeführt worden, so dass dieses Planverfahren geheilt werden musste. Dazu ist das Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung wieder aufgenommen worden, unter Erarbeitung eines umfassenden Umweltberichtes.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall der Nabu und der BUND ebenfalls als Träger öffentlicher Belange angeschrieben wurden, hier aber keine Stellungnahme eingegangen ist.

Alle eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle zusammengefasst. Diese ist versehentlich falsch nummeriert, enthält aber die eingegangenen Hinweise vollständig.

Frau Janzen stellt das Ergebnis aus der öffentlichen Beteiligung gem. § 4(2) und §3 (2) BauGB vor und erläutert die Abwägungsvorschläge.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass es keine planändernden Hinweise gibt, lediglich redaktionell wurden Hinweise in den Plan und den Umweltbericht aufgenommen:

Der Hinweis auf die Meldepflicht möglicher Bodenfunde wird in die Planunterlagen aufgenommen. Dem Hinweis bezüglich baulicher Anlagen im Gewässerräumstreifen wird gefolgt. Das Schachtbauwerk wird in der Ausführungsplanung verlegt. Das hat jedoch keine Relevanz auf die Planunterlagen. Weiter erfolgt eine redaktionelle Anpassung des Umweltberichtes, indem die Bilanzierung des Kompensationsbedarfes angepasst wird. In den Planunterlagen erfolgt eine Anpassung der Pflanzliste gemäß den Angaben der Unteren Naturschutzbehörde und ein Hinweis in Bezug auf die Beleuchtung der öffentlichen Straßen und Wege im Planbereich.

Beschlussvorschlag:

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. 152 „Wiesenweg Nord“ sowie für die Begründung nebst Umweltbericht.

Abstimmung:

einstimmig empfohlen

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

8. Vorstellung Wohnungsbau-Turbo (ohne Sitzungsvorlage)

StAR Kilian erläutert die Neuerungen des BauGBs. Ab 30.10.2025 ist der sogenannte Bauturbo (Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumsicherung) in Kraft getreten.

Das Gesetz stellt einen erheblichen Wechsel der bisherigen Baurechtssituation dar, insbesondere zu den Themen „Befreiungen (§ 31 Abs. 3 BauGB)“, „Aussetzen des Einfügens (§34 Abs. 3b BauGB)“ und „Abweichen von den Vorschriften des Baugesetzbuches (§246e BauGB)“.

Die alte und die neue Gesetzeslage werden anhand von Beispielen erläutert. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauturbo lediglich Möglichkeiten schafft. Es besteht kein Anspruch auf Anwendung. Die Stadt entscheidet selber über ihre städtebaulichen Ziele und somit in welchem Maße sie den Bauturbo zulassen möchte. Das Ersetzen einer verweigerten Zustimmung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht möglich.

Es wird die Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes vor Anwendung des Bauturbos angeregt um festzulegen, in welchem Maße die Stadt durch den Bauturbo verdichtet werden soll. Zweck eines vorgeschalteten Konzeptes ist es, nicht nach Einzelfall, sondern nach konzeptionellen städtebaulichen Zielen zu handeln.

Die Präsentation wird dieser Niederschrift beigefügt.

9. Anfragen und Anregungen:

Es werden keine Anfragen und Anregungen gestellt.

10. Einwohnerfragestunde

10.1. Nachfrage Wohnungsmarkt

Herr Hepping erkundigt sich, ob in Schortens ein angespannter Wohnungsmarkt vorliege. BM Böhling verneint den festgestellten angespannten Wohnungsmarkt, erläutert aber das Ergebnis des letzten Wohnraumversorgungskonzeptes. Bei diesem wurde festgestellt, dass es im Stadtgebiet einen Bedarf an kleinen Singelwohnungen gibt. Ferner wird auf die Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugesellschaft

Friesland und der Gründung der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft hingewiesen.