

FBL Strach erläutert gemäß Sitzungsvorlage den bisherigen Planungsstand.

Hinsichtlich des Grundsatzes des Planungserfordernisses wird von FBL Strach ausgeführt, dass für Schortens 356 Bauplatzbewerber registriert sind. Auch für die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur (Grundschule und Kindergarten Schortens) wird die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen notwendig.

FBL Strach stellt heraus, dass der Aufstellungsbeschluss zu diesem Zeitpunkt erforderlich wird, um die ersten Verfahrensschritte (Scopingverfahren und Erstellung des Umweltberichtes) einleiten zu können. Danach wird ein Vorentwurf erstellt und zur Anerkennung vorgelegt.

Zum zeitlichen Ablauf wird von BM Böhling ausgeführt, dass die Planungsphase im Jahre 2005 und die Erschließungs- u. Vermarktungsphase Anfang/Mitte 2006 durchgeführt wird. Im 1. Bauabschnitt könnten 20 öffentliche und 10 private Grundstücke vermarktet werden. Er ergänzt, dass in Schortens immer eine große Nachfrage nach Bauplätzen besteht.

Keine Verkaufsbereitschaft besteht derzeit für ein Teilgrundstück in Richtung Klein-Ostiener-Weg in Höhe der Kfz-Werkstatt. Es wird daher vorgeschlagen, die künftige Planung für diese Fläche auf der Grundlage der jetzigen Nutzung festzuschreiben (private Grünfläche), wobei für die Erschließungsanlage im nördlichen Bereich zur optimalen Planung/Straßenführung ein geringer Anteil aus dem Grundstück in Anspruch genommen werden muss.

Aus der von FBL Strach vorgestellten Vorentwurfsplanung ergeben sich folgende Diskussionspunkte:

- Die Frage nach einem Baugebot innerhalb einer bestimmten Zeit wird dahingehend beantwortet, dass diese Regelung gesetzlich nicht besteht. Lediglich bei privaten Kaufverträgen, z. B. Grundstücksvergabeberichtlinien der Gemeinde, kann eine solche Regelung aufgenommen werden.
- Vorhandene Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz. Dieses gilt in diesem Planbereich für die Kfz-Werkstatt im Dorfgebiet und den Saunabetrieb an der Plaggestraße im allgemeinen Wohngebiet.
- Schulen und Kindertagesstätten haben keine Auswirkungen auf das Baugebiet; sie sind allgemein in Wohngebieten zulässig.
- Zur Nachfrage zu den Nutzungsmöglichkeiten wird erläutert, dass im Bereich zum Klein-Ostiener-Weg die bisherige Festsetzung Dorfgebiet gegebenenfalls als Mischgebiet übernommen wird, um die vorhandenen Nutzungen zu sichern.
- Hinsichtlich der Erschließungskosten wird auf die bestehende Erschließungsbeitragssatzung verwiesen. Bezüglich "neuer Eckgrundstücke" wird im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten geprüft, inwieweit hier auf Beitragszahlungen verzichtet werden kann. Sofern Grundstücke nicht verkauft oder bebaut werden, sind

Erschließungsbeiträge nur dann zu zahlen, wenn diese Grundstücke erschlossen und bebaubar sind.

- Die Reduzierung der Friedhofserweiterungsfläche um die geplante Grundstückstiefe ist nach Aussage des Oberkirchenrates Oldenburg möglich. Eine weitere Reduzierung bis zum Realverbandsweg Nr. 15 "Verbindung zwischen Plaggestraße und Klein-Ostierner-Weg" lässt die derzeitige Bedarfsberechnung nicht zu.

Abschließend ist festzuhalten, dass weitere Detailfragen in Einzelgesprächen geklärt werden und lösbar erscheinen.

Der Verwaltungsausschuss möge beschließen:

Für den in der Anlage zur Sitzungsvorlage dargestellten Bereich ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Flächen für die Landwirtschaft, die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" und ein Teilbereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" sind in allgemeines Wohngebiet zu ändern.

Für den in der Anlage zur Sitzungsvorlage dargestellten Bereich ist für die Entwicklung von Wohnbauflächen ein Bebauungsplan aufzustellen.