

## Niederschrift

über die 34. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Planungsausschusses der Stadt Schortens

---

**Sitzungstag:** Mittwoch, 18.03.2015

**Sitzungsort:** Bürgerhaus Schortens, Weserstraße 1,  
26419 Schortens

**Sitzungsdauer:** 17:00 Uhr bis 19:45 Uhr

### **Anwesend sind:**

Ausschussvorsitzende/r  
RM Michael Fischer

Ausschussmitglieder  
RM Anne Bödecker

Vertretung für Herrn RM Thomas  
Labeschautzki

RM Elena Kloß  
RM Dieter Köhn  
RM Hans Müller  
RM Manfred Schmitz  
RM Elfriede Schwitters  
RM Ralf Thiesing  
RM Martin von Heynitz

Vertretung für Herrn RM Karl Zabel

Vertretung für Frau RM Andrea Wilbers

Von der Verwaltung nehmen teil:  
Bürgermeister Gerhard Böhling  
StA Anke Kilian  
BOAR Theodor Kramer

bis 19:15 Uhr

### Gäste:

Herr Mosebach und Herr Korte vom  
Planungsbüro Diekmann und Mosebach  
Frau Spille vom Planungsbüro NWP

### **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

Der Tagesordnungspunkt „Gestaltung der Lärmschutzwand an der K 95 neu“ wird als Tagesordnungspunkt 7.1 eingefügt.

4. Genehmigung der Niederschrift vom 12.02.2015 - öffentlicher Teil

Die Niederschrift wird genehmigt.

5. Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

6. Antrag der SPD-FDP-Gruppe vom 17.02.2015 auf Durchführung einer Beratung im Planungsausschuss über eine Überplanung des Klosterweges von der Sporthalle des TuS Oestringen bis zur Schooster Straße (Huntsteert-Seite) **AN-Nr: 11/0132**

RM Bödecker erläutert den Antrag auf Überplanung des gesamten Bereiches.

Nach ihren Ausführungen merkt BOAR Kramer an, dass der Bereich einer Bebauung zugeführt werden kann, die bestehende Wallheckenstruktur aber zu berücksichtigen sei. Bei einer Überplanung sollte die vorhandene Bebauung mit beordnet werden. Da es in diesem Bereich keine Darstellung im Flächennutzungsplan gibt, muss dieser angepasst werden.

BOAR Kramer macht folgenden Beschlussvorschlag:

Vorab sind Gespräche mit dem Landkreis zu führen. Die Ergebnisse sind dem Ausschuss mit einem entsprechenden Beschlussvorschlag vorzustellen. Als erster Schritt soll die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Im Anschluss erfolgt das Bebauungsplanverfahren.

RM Thiesing spricht sich dafür aus, das gesamte Gebiet zu betrachten und zu beordnen und nicht auf eine einzeilige Bebauung an der Straße zu beschränken.

**Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag an den VA:**

### Der VA möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt Gespräche mit dem Landkreis zu führen. Die Ergebnisse sind dem Ausschuss mit einem entsprechenden Beschlussvorschlag vorzustellen.

7. Bebauungsplan Nr. 119 "Ortskern Ostiem" – Anerkennung des Planvorentwurfes **SV-Nr. 11//1432**

BOAR Kramer erläutert eingehend die grundsätzlichen Schritte eines Planverfahrens und legt dar, in welchem Planschritt sich der Bebauungsplan Nr. 119 "Ortskern Ostiem" befindet. Ferner erläutert er die Abgrenzungen der unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung und die Notwendigkeit der Anpassung im Flächennutzungsplan.

Im Anschluss stellt Herr Mosebach den Planentwurf in seinen Grundzügen vor.

RM Bödecker weist auf die Anliegerversammlung vom 11.03.2015 und die sich hieraus ergebenden Fragen hin.

Auf die Frage, ob eine Straße von "Auf dem Knull" zu der neuen süd-nördlich verlaufenden Planstraße möglich sei, entgegnet BOAR Kramer, dass dies aufgrund der Eigentümeridentität nicht sinnvoll sei. Diese Straße würde dann die Grundstücke mehrerer Eigentümer kreuzen. Ein Anwohner spricht sich ebenfalls gegen diese Lösung aus.

Die Frage, ob eine Verlängerung des privaten Stichts südlich des alten Schulhofes bis hin zur bereits vorgesehenen Erschließungsmöglichkeit am östlichen Plangebietsrand möglich ist, antwortet BOAR Kramer, dass eine "Ringzufahrt" in der ursprünglichen Planversion vorgesehen, aber auf vehementen Widerstand der Anwohner des nördlichen Theilenwegs gestoßen ist.

Ein Bürger, Herr Grahlmann, merkt an, dass ihm die überbaubaren Bereiche um die landwirtschaftlichen Höfe herum als zu klein erscheinen. Ferner könnte eine Erschließung des alten Schulhofes durch eine Verlegung des Stiches in nördliche Richtung hin erfolgen.

Auf seinen Einwand hin, die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland habe keine Kenntnis über eine evtl. Gestaltung der Baufenster in den Denkmalschutzbereichen, wird ihm erläutert, dass diese Angelegenheit mit dem Landesamt für Denkmalpflege in Oldenburg (welches die übergeordnete Behörde ist) beraten wurde.

Auf die Frage des Bürgers, Herrn Blaschke, wie eine private Erschließung zu regeln sei, wird erläutert, dass die anliegenden Grundstücksbesitzer das Einvernehmen herzustellen haben. Gleichzeitig bittet Herr Blaschke, den nicht überbaubaren Bereich um den Reiterhof herum noch einmal zu überdenken. Bereits in der Sitzung herrscht Einvernehmen, die Grenze zu erweitern.

Ebenso soll nach Anregung von Herrn Cassens die GRZ (Grundflächenzahl) durchgängig auf 0,3 im gesamten Plangebiet festgelegt werden.

Auf die Frage von RM Bödecker, wieso der ursprünglich geplante überbaubare Bereich nördlich des Sees wieder entfernt worden sei, entgegnet BOAR Kramer, dass dieses aufgrund eines Anliegerwunsches erfolgt sei.

Auf den Einwand von Herrn Grahlmann, dass auch er mit einer GRZ von 0,25 nicht einverstanden sei, wurde ihm erläutert, dass es nach der Baunutzungsverordnung möglich ist, diese GRZ für Nebenanlagen um 50 Prozent zu überschreiten.

Auf die Frage von RM Köhn, wieso es nicht möglich ist, auf dem Flurstück 180/3 (Flurstück südlich des Grundstückes der Obstwiese) zu bauen, wird ihm erläutert, dass das Landesamt für Denkmalschutz diesen nicht überbaubaren Bereich aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Baudenkmalern festgelegt habe.

RM Thiesing gibt die Anregung, das Flurstück 180/3 mit in den rot umrandeten Denkmalensemblebereich zu nehmen.

Die Frage von Herrn Grahlmann, wieso entgegen der ersten Planung der gesamte See zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört, wurde ihm von Herrn Mosebach erläutert, dass das gesamte Plangebiet neu vermessen wurde. Das Ufer des Sees kann keine Grenze bilden, es sei denn sie ist vermessen. Dies würde jedoch einen erheblichen Kostenaufwand darstellen. Somit ist die Plangrenze jetzt die bestehende vermessene Situation. An der für den See planfestgestellten Rechtslage ändert sich nichts.

RM von Heynitz spricht sich dafür aus, die in Punkt 4 der örtlichen Bauvorschriften festgelegte Fläche für die Nutzung von Sonnenenergie zu erhöhen. Herr Mosebach stimmt diesem zu.

**Es ergeht einstimmig folgender ergänzter Beschlussvorschlag an den VA:**

**Der VA möge beschließen:**

Der vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach ausgearbeitete Planvorentwurf zum B-Plan Nr. 119 "Ortskern Ostiem" wird unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses anerkannt. Ferner ist das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten.

Im ersten Verfahrensschritt wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

- 7.1. Gestaltung der Lärmschutzwand an der K 95 neu **SV-Nr. 11//1482**

BOAR Kramer berichtet, dass der Landkreis signalisiert habe, dass Mitte April 2015 mit dem Bau der Spange begonnen werden soll.

Es wird die geplante Gestaltung der Lärmschutzwand anhand von Fotos vorgestellt. Die Lärmschutzwand wird mit einer Höhe von 2,00 Meter errichtet.

**Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag an den VA:  
Der VA möge beschließen:**

Die Lärmschutzwand an der K 95 neu (Plaggestraße) ist entsprechend dem Vorschlag der NLStbV Aurich in Holzbauweise auszuführen.

8. Bebauungsplan Nr. 121 "Waldstraße"
1. Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (3) BauGB
  2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB **SV-Nr. 11//1457**

BOAR Kramer erläutert den Planstand des Planverfahrens, die Gründe der wiederholten öffentlichen Auslegung und dass es zwischen der ersten öffentlichen Auslegung und der zweiten öffentlichen Auslegung keine politische Beratung gegeben hat.

Das am 17.03.2015 eingegangene Schreiben eines Bürgers (liegt zur Sitzung als Tischvorlage vor) enthält kein abwägungsrelevantes Material und kann somit auf-grund des verspäteten Eingangs bei den Abwägungen unberücksichtigt bleiben.

Im Anschluss stellt Herr Mosebach die Ziele und Umsetzungen des Bebauungsplanes vor.

Ein Bürger, Herr Wemken, bittet um Verkürzung des Abstandes zum Wald im südlichen Bereich des Plangebietes von 35 Meter auf 15 Meter.

BOAR Kramer erläutert, dass bei den Abstandsregelungen des Forstamtes zwischen Abständen zum Wald und Abständen zu Einzelbäumen unterschieden werden muss. In der Regel schlägt das Forstamt einen Abstand zum Wald in Höhe von 50 Meter vor.

Die richterliche Rechtsprechung hingegen spricht von einem allgemeinen Lebensrisiko, wenn man an einer Waldgrenze lebt. Als Kompromiss wurde hier ein Abstand in Höhe von 35 Meter festgesetzt.

BOAR Kramer erläutert, dass über den Vorschlag von Herrn Wemken, die Abwägung zu ändern, in der Weise entschieden werden kann, dass der Plan überarbeitet und die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4a BauGB erneut durchgeführt wird. Es besteht Einvernehmen, dieses Verfahren nicht durchzuführen.

RM von Heynitz signalisiert, dem Beschlussvorschlag nicht zuzustimmen, da den Wallhecken nicht genug Schutz geboten wird.

**Es ergeht bei 7-Ja und 2-Nein Stimmen folgender  
Beschlussvorschlag an den Rat:  
Der Rat möge beschließen:**

Zu 1: Die Stellungnahmen und Hinweise gem. §§ 4 (2) und § 3 (2) BauGB werden wie in der beigefügten Tabelle ersichtlich abgewogen.

Zu 2: Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl.I,S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl.I,S.1548), beschließt der Rat der Stadt Schortens den Bebauungsplan Nr. 121 "Waldstraße" als Satzung, sowie den Umweltbericht und die Begründung.

9. Bebauungsplan Nr. 123 "Königsberger Straße" – Anerkennung des Planvorentwurfes **SV-Nr. 11//1459**

RM von Heynitz weist darauf hin, dass er in der Königsberger Straße wohnt und daher nicht mit abstimmen wird.

Frau Spille erläutert den Planvorentwurf nebst textlichen Festsetzungen.

RM Thiesing erkundigt sich nach den unterschiedlich festgelegten Grenzabständen.

Frau Spille erläutert, dass von den üblichen 3 Metern im nördlichen Bereich als Abgrenzung zur Kirche abgewichen wird. Ferner soll mit einem Grenzabstand von 5 Metern im südlichen und östlichen Bereich der Enge des Gebietes Rechnung getragen werden. RM Bödecker spricht sich im südlichen und östlichen Gebiet ebenfalls für einen Grenzabstand von 5 Metern aus. RM Schwitters merkt an, dass der als Kindertagesstätte gekennzeichnete Bereich als Gemeinderaum genutzt wird.

RM von Heynitz empfindet eine festgelegte Gebäudehöhe von 12 Metern als zu hoch und regt an, eine Gebäudehöhe von 9,50 Meter festzusetzen. RM Bödecker entgegnet, dass die Gebäude in diesem Quartier größtenteils abgängig seien. Da die Grundstücke gerade im Hinblick auf eventuell zu schaffenden Mietwohnungsbau interessant sind, schlägt sie eine Gebäudehöhe von 10,50 Meter bis 11 Meter vor. RM Thiesing pflichtet dem bei und schlägt vor, die Gebäudehöhe der Höhe des bestehenden Kirchturms, also auf 10,50 Meter anzupassen.

RM Kloß regt an, vorerst den Bedarf für Mietwohnungsbau zu ermitteln.

Abschließend ergänzt BOAR Kramer, dass eine Gebäudehöhe von 10,50 Metern in etwa einer zweigeschossigen Bauweise entspricht.

**Es ergeht einstimmig folgender Beschlussvorschlag an den VA:**

### **Der VA möge beschließen:**

Der vom Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft mbH in Oldenburg ausgearbeitete Planvorentwurf zum B-Plan Nr. 123 "Königsberger Straße" wird unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses anerkannt.

Im ersten Verfahrensschritt wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

10. Außenbereichssatzung Nr. 4 "Jeversche Landstraße" – Anerkennung des Planvorentwurfes **SV-Nr. 11//1458**

Frau Spille stellt die Grundzüge der Planung sowie die Planziele vor.

### **Im Anschluss werden keine Fragen gestellt, so dass einstimmig folgender Beschlussvorschlag an den VA ergeht: Der VA möge beschließen:**

Der vom Planungsbüro NWP Planungsgesellschaft mbH aus Oldenburg ausgearbeitete Planentwurf zur Außenbereichssatzung Nr. 4 "Jeversche Landstraße" wird unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses anerkannt.

Als nächster Verfahrensschritt wird die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 35 (6) BauGB i.V.m. § 13 (2), S.1 BauGB durchgeführt.

11. Bebauungsplan Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever"  
1. Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 3 BauGB  
2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB **SV-Nr. 11//1465**

Herr Mosebach erläutert den aufgrund der Abwägungen erarbeiteten Plan und weist in seinen Ausführungen ausdrücklich auf die erstellte Gestaltungsfibel hin.

RM Kloß weist darauf hin, dass sie mit den Abwägungen in Bezug auf die geschützten Tierarten nicht einverstanden ist und signalisiert daher, dem Beschlussvorschlag nicht zuzustimmen.

### **Es ergeht bei 7-Ja und 2-Nein Stimmen folgender Beschlussvorschlag an den Rat: Der Rat möge beschließen:**

Zu 1: Die Stellungnahmen und Hinweise gem. §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB werden, wie in der beigefügten Tabelle ersichtlich, abgewogen.

Zu 2: Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl.I,S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und

Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl.I,S.1548), beschließt der Rat der Stadt Schortens den Bebauungsplan Nr. 117 "Wohnsiedlung Upjever" als Satzung, sowie den Umweltbericht, die Begründung und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für die Wohnsiedlung Upjever.

12. Bebauungsplan Nr. 126 "Hohehörn" – Anerkennung des Planvorentwurfes **SV-Nr. 11//1472**

Auch zu diesem Bebauungsplan gibt RM von Heynitz seine Betroffenheit bekannt und wünscht, an der Abstimmung nicht teilzuhaben.

BOAR Kramer legt dar, dass es durch den möglichen Verkauf des Spielplatzes an der Königsberger Straße zu der Beratung des vorgenannten Bebauungsplanes kam. Ziel des Bebauungsplanes ist die mögliche Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücke. Eine mögliche Nachverdichtung wurde Mitte und Ende der 1990-er Jahre bereits diskutiert, seinerzeit aber nicht weiter verfolgt.

In dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 126 "Hohehörn" wurde eine Veränderungssperre erlassen, welche einen Aufstellungsbeschluss benötigt. Dieser wurde im Verwaltungsausschuss am 24.02.2015 gefasst.

Die Verwaltung schlägt vor, am 31.03.2015 die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung gem. § 3 Abs.1 BauGB durchzuführen. Diese ist eine Woche vorher bekannt zu machen. Das wäre vor Beschluss im VA am 24.03.2015.

Es besteht Einvernehmen, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 31.03.2015 durchgeführt werden soll.

Im Anschluss erläutert Herr Mosebach die Ziele der Planung und den erarbeiteten Planvorentwurf.

Die Frage von RM von Heynitz, ob rechts- und linksseitig der geplanten Erschließungsstraße erschlossen werden kann, wird bejaht.

**Es ergeht einstimmig folgender ergänzter Beschlussvorschlag an den VA:**

**Der VA möge beschließen:**

Der vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach ausgearbeitete Planvorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 126 „Hohehörn“ wird unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses anerkannt.

Im ersten Verfahrensschritt wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 31.03.2015 als Bürgerinformationsveranstaltung im Bürgerhaus und die Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.



13. Anfragen und Anregungen:

Es werden keine Anfragen gestellt.