

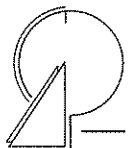
STADT SCHORTENS
Landkreis Friesland

Neuaufstellung
Flächennutzungsplan

Behördenbeteiligung
(§ 4 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

24.08.2010



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesforsten
Forstamt Neuenburg
Zeteler Straße 18
26340 Zetel
2. Wehrbereichsverwaltung Nord
Hans-Böckler-Allee 16
30173 Hannover
3. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte – Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – NLWKN
Betriebsstelle Brake-Oldenburg
Heinestraße 1
26919 Brake
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
4. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Referat Archäologie
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
6. Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg
Amt für Landentwicklung
Markt 15/16
26122 Oldenburg
7. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg
8. DB Services Immobilien GmbH
Kompetenzzentrum Baurecht
Bahnhofplatz 14
28195 Bremen
9. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg
10. EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg/Varel
Neue Straße 23
26316 Varel
11. Transpower Stromübertragungs GmbH

Betriebszentrum Lehrte – Leitungen
Vor dem Nordwald 14
31275 Lehrte

12. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
Bavinkstraße 23
26789 Leer

13. Sielacht Wangerland
Geschäftsstelle Wasser- und Bodenverbände
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever

14. Gemeinde Sande
Hauptstraße 79
26452 Sande

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Friesland	
Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Schortens nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung: Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz: Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für die Schülerbeförderung: Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz: Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht: Es bestehen keine Bedenken. <u>Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde:</u> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es nach der Änderung des Nds. Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes auf S. 62 des Erläuterungsberichtes geändert werden muss auf „§§ 38 und 40 NWG“. <u>Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde:</u> Es wird auf die (nachgereichte) Stellungnahme vom 23.12.2009 zum ersten Verfahren verwiesen. In dieser Stellungnahme wurden 4 Bereiche der Neuausweisung von der unteren Naturschutzbehörde kritisch gesehen. Lediglich beim Punkt 3 – Bebauung nördlich der B 210 in Richtung des Naturschutzgebietes Feldhauser Moor – wurde auf die Bedenken der Naturschutzbehörde eingegangen und auf die Bebauung verzichtet. Die Aussagen der unteren Naturschutzbehörde zu den Punkten 1, 2 und 4 wurden nur im Bezug auf die Kompensationsmaßnahmen überarbeitet. Die grundsätzlichen Bedenken wurden nicht berücksichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Aussagen in der Begründung werden entsprechend angepasst. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bereiche „Branterei“, „Nördlich Klosterpark“ und „westlich des Klosterweges, nördlich der Schooster Straße“ wurden unterschiedliche Planvarianten im Fachausschuss diskutiert. <u>Bereich „Branterei“:</u> Aufgrund der sich neu ergebenden Siedlungsstrukturen durch die „B 210 neu“ als neue Siedlungsgrenze im Osten vom Zentrum Heidmühle ausgehend und vor dem Hintergrund der jüngsten Empfehlungen der Fachbehörden GLL – und der unteren Naturschutzbehörde, die noch auf der westlichen Seite verbliebenen, flächenhaften Kompensationsmaßnahmen für die B 210 neu auf die östliche Trassenseite zu verlagern sowie im Frühjahr 2010 durchgeführtes Tiefenpflügen im Niedermoorrestbestand auf der westlichen Trassenseite, ist die aktuelle Planungsvariante für den Bereich Branterei mit einem geplanten Gewerbegebiet bis an die Grenzen des nördlich verlaufenden Gewässers II. Ordnung (Feldhauser Leide), favorisiert worden. Trotz Bedenken aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde wurden der Entwicklung eines ortsnahen Wohngebietes und der möglichen Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes aufgrund fehlender, ortsnaher Alternativflächen, hier der Vorzug gegeben.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Der Punkt 2 – Bebauung des Sportplatzes am Klosterpark – wird dahingehend ergänzt, dass sich an der Nordseite des geplanten Baugebietes das Naturdenkmal „Heiligtum“ befindet und auch hier der Umgebungsschutz von 30 m (siehe Bodendenkmal, Waldrand und Landschaftsschutzgebiet) einzuhalten ist.	War das Gebiet des Ostierner Moores noch vor der Planung der B 210 neu, siehe hierzu auch Aussagen im Handlungskonzept des Landschaftsplanes von 1995, ein Teil eines landschaftsschutzwürdigen, großen zusammenhängenden Bereiches (mit der Bezeichnung LWB 124), ist diese naturschutzfachliche Einschätzung heute – aufgrund des Siedlungsdrucks und aufgrund der Zerschneidung des ursprünglich zusammenhängenden Naturraumes - Ostierner Moores- neu zu bewerten. Aufgrund der bereits vorhandenen, näher herangerückten, standortfremden Nutzungsarten (u.a. auch die Vorbereitungen für den Trassen- und Brückenbau der B 210) kann in diesem Gebiet nicht mehr von einem Bereich mit intakter Natur und einem besonders hohen Erholungswert oder aufgrund der Verinselung und Verringerung der ökologischen Austausch-Prozesse nicht mehr von einem hohen ökologischen Wert der Flächen ausgegangen werden. Durch vorgeschlagene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Umweltbericht zum Änderungsbereich 1) sollen auch die weiteren Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden und vor allem neue Biotopverbundstrukturen von Ost nach West im Anschluss an die geplante Unterführung der B 210 neu entwickelt werden. Da die Untertunnelung der B 210 neu, im Bereich der Feldhauser Leide für Wildtiere und Amphibien - durchlässig gebaut werden soll, werden bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, detaillierte Empfehlungen für die Freihaltung eines Korridors mit der Umsetzung von landschaftspflegerischen Maßnahmen ausformuliert (siehe Zielvorgaben im Umweltbericht). Auf die Einhaltung der Waldabstandsflächen im Zuge der Erschließung des Wohngebietes südlich der Heinrich-Tönjes-Straße wurde hingewiesen. (siehe S. 74, Begründung und S. 5 Umweltbericht, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Änderungsbereich 1). <u>Bereich Klosterpark:</u> Die Bedenken der unteren Naturschutzbehörde und der Denkmalpflege wurden bei der vorliegenden Planung bezüglich der Abstände zu den angrenzenden Waldflächen, Abstände zum Klosterpark und zum Heiligtum berücksichtigt, (siehe S. 78 Begründung - Flächennutzungsplan, Nr. 5 und Umweltbericht S. 5, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Änderungsbereich 5). Mit der Einhaltung der Abstände von 20 m bis 30 m zur geplanten Bebauung und einem Erschließungskonzept, dass diesen Umgebungsschutz berücksichtigt, sind keine Konflikte zwischen Waldbestand und Wohnbebauung zu erwarten.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Der Punkt 4 wird ebenfalls ergänzt (westlich des Klosterweges, nördlich der Schooster Straße). Kritisch wird neben der nördlich geplanten Mischgebietsbebauung auch die südlich vorgesehene Erweiterung des Sportplatzes gesehen. Insbesondere die Überplanung des Flurstückes 64/2 stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und bei der evtl. notwendig werdenden Beseitigung des Grabens auch des Naturhaushaltes dar. Zur Zeit ist der Sportplatz durch ein naturnahes Feldgehölz in die Landschaft eingebunden. Die Bepflanzung stelle eine ideale Abrundung dar. Statt der südlichen Erweiterung besteht entgegen der Äußerung im Umweltbericht die Alternative, den Sportplatz entlang der Straße weiterzuentwickeln. <u>Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Denkmalschutzbehörde:</u> Wie bereits in der vorherigen Stellungnahme vom 13.11.2009 (wurde nachgereicht) aufgeführt, befindet sich im Plangebiet „Nördlich Dicktonenstraße“ in Sillenstede ein denkmalgeschützter Wurtkörper. Der in den	<u>Bereich nördlich Schooster Str.:</u> Die hier geplante Änderungsfläche liegt parallel zur Schooster Straße und ca. 30 m vom geschützten Landschaftsbestandteil (ehemals LSG FRI 73- Schortenser Horst) entfernt. Der geschützte Landschaftsbestandteil (LB) wird von der Planung nicht betroffen. Damit der zwischen der dargestellten Baufläche und dem LB liegenden Laubwald nicht von der Neuplanung tangiert wird, wird im Umweltbericht der Hinweis aufgenommen, den Laubwaldbestand auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen zu schützen. Zur Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft wird eine neue Wallhecke mit Verbindung zur bestehenden Wallhecke vorgeschlagen, (siehe auch dazu Umweltbericht, S. 5, Zielvorgaben, Fortschreibung Landschaftsplan, Änderungsbereich 8). <u>Bereich südlich des Sportplatzes Schoost:</u> Die Hinweise zum Sportplatzbereich sind richtig, die südliche Fläche liegt im Übergang Geest-Marsch, genau auf der naturräumlichen Grenze. Als natürliche Grenze kann hier das Gewässer 2. Ordnung (Jordan) angesehen werden, die durch die Umnutzung der Fläche von Grünland in eine Sportplatzfläche überschritten wird. Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen in Verbindung mit der Nutzung eines Sportplatzes (z.B. Landschaftsbild, Boden, Pflanzen, Oberflächengewässer), ohne den konkreten Planungen vorgreifen zu wollen, ist hier nicht von einer deutlichen Veränderung der Fläche bzw. des Landschaftsbildes ausgegangen worden. Da diese Fläche abseits von dem nördlich an der Schooster Straße liegenden angeordneten zentralen Fußballplatz mit bestehenden Versorgungsgebäuden etc. liegen wird, wurde diese Fläche bisher eher als Ausweichfläche/Trainingsfläche mit den entsprechenden Anlagen beurteilt. Allerdings werden die konkreten Planungen, bzgl. der Gestaltung der Sportfläche, erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorliegen. Hier werden dann die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und die Möglichkeit der Varianten in der Flächenbelegung berücksichtigt. Dieser Hinweis wird mit in den Umweltbericht aufgenommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die konkret einzuhaltenen Schutzabstände zum Wurtstandort werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abge-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Planunterlagen aufgeführte Abstand der geplanten Bebauung von ca. 10 m zur Wurt fällt deutlich zu gering aus. Eine Freifläche von ca. 30 m zum Wurtfuß erscheint zum Schutz des Bodendenkmals durchaus angebracht. Bezüglich der Ausweisung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nähe zum Klostergelände Oestringfelde gibt die untere Denkmalschutzbehörde zu bedenken, dass das in der Gemeinde gelegene Kloster im Mittelalter eines der Zentren christlichen Geisteslebens in Friesland und somit für den Landkreis Friesland eine Kultstätte von besonderer Bedeutung darstellt. Laut § 2 des (NDSchG) sind die Belange des Denkmalschutzes in öffentliche Planungen und Baumaßnahmen so einzubeziehen, dass die Kulturdenkmale erhalten werden und ihre Umgebung angemessen gestaltet wird. Eine Nutzung als Sportplatz (als Grünfläche) neben einem Naturdenkmal erscheint als eine angemessenere Nutzung als eine Wohnnutzung, die diese Fläche unwiederbringlich versiegelt. Fachdienst Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde: Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus Sicht des Straßenbaulastträgers für Kreisstraßen keine Bedenken. Sollte die verkehrliche Erschließung der ausgewiesenen Wohnbau-, Mischgebiets- oder Gewerbeflächen an der K 93, K 94, K 95, K 96, K 97 oder K 332 über diese klassifizierten Straßen erfolgen sollen bzw. Änderungen an den Straßen bedingen, sind diese Belange rechtzeitig vorher mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr sowie dem Landkreis Friesland, Fachdienst Straßenverkehr (25), abzustimmen. <u>Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde + Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht</u> (gemeinsame Stellungnahme): Wie bereits in der frühzeitigen Stellungnahme werden die Aspekte Bevölkerungsentwicklung, Wohn- und Gewerbeflächenbedarf sowie Standorte für die Siedlungsentwicklung den Schwerpunkt der Stellungnahme bilden. <u>Bestandsaufnahme und Analyse</u> <u>Bevölkerungsentwicklung und -prognose:</u> Die künftige BV-Entwicklung ist, wie bereits in der vorangegangenen Stel-	stimmt. Der Wurtstandort befindet sich im nördlichen Randbereich der geplanten Wohnbaufläche (W), der im Zuge der konkreten Gebietsentwicklung als 25 Meter breiten Grünkorridor, wie bereits im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 104 „Sillenstede – Helgen“ erfolgt, festgesetzt werden soll. Die Hinweise bezüglich der nördlich des Klosterparks geplanten Wohnbaufläche (W) werden zur Kenntnis genommen. Die denkmalschutzrechtlich notwendigen Schutzabstände werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt. Das Wohnquartier wird in Abstimmung mit der Denkmalbehörde so gestaltet, dass den Belangen des Denkmalschutzes insbesondere des Umgebungsschutzes Rechnung getragen wird. Aus Sicht der Stadt Schortens stellt eine kleinteilige aufgelockerte Wohnbebauung mit entsprechendem Verdichtungsmaß keine unverträgliche Nutzung für den Denkmalbereich dar. Bereits das derzeitige Sportplatzgelände mit seinen Nebenanlagen wirkt sich vorprägend auf Standort aus. Die straßenbaurechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der folgenden Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
lungnahme angemerkt, mit 4% optimistisch angegeben, was sich durchaus mit den beschriebenen Standortbedingungen begründen lässt. Hingegen fehlt noch die eingeforderte Differenzierung von endogenen und exogenen Potenzialen. Als endogenes Potenzial ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu bezeichnen. Diese ist klar negativ, wie auch die zwischenzeitlich vorliegenden Zahlen für 2009 zeigen. Der angenommene Zuwachs kann also nur aus Wanderungen aufgrund von Arbeitsmigration im Rahmen der industriellen Großprojekte hervorgehen, was noch nicht hinreichend deutlich wird. Als Maßstab für die potenzielle Zuwanderung können beispielsweise die prognostizierten Arbeitsplätze herangezogen werden, wobei die regionale Verteilung berücksichtigt werden muss. An dieser Stelle sei auch bemerkt, dass für die empirische Grundlage die jeweils aktuellsten Zahlen verwendet werden sollten; in diesem Fall also für das Jahr 2009. Mindestens jedoch fehlt die Aussage, wie mit einem Ausbleiben der Wanderungsgewinne umgegangen werden soll. Ein entsprechendes Szenario wurde nicht betrachtet, gleichwohl die Eintrittswahrscheinlichkeit nicht gering ist, da die bisherigen Quellorte, z. B. Wilhelmshaven, ebenfalls in erheblichem Umfang schrumpfen. Um diese – auch in der vorangegangenen Stellungnahme – angemahnte Differenzierung zu ermöglichen und unterschiedliche Entwicklungskorridore darstellen zu können, sollte bei der weiteren Betrachtung der Entwicklung auch die Prognose des NLS berücksichtigt werden. Zwar ist es verständlich, dass „Schrumpfung“ politisch kein Ziel einer Stadt sein kann, das Negieren einer solchen durch die aktuellen Zahlen untermauerten Entwicklung greift jedoch ebenfalls zu kurz und spiegelt nicht die städtebaulichen Erfordernisse im Sinne des § 1 BauGB wieder. Aus beiden Szenarien zusammen ergibt sich ein Korridor, innerhalb dessen sich die Entwicklung voraussichtlich bewegen wird. Dieser kann helfen, die tatsächlichen Entwicklung mit der geplanten im Sinne eines Monitorings abzugleichen und so ein rechtzeitiges Gegensteuern zu ermöglichen. Überdies können auf Basis eines solchen Korridors die Entwicklungsprioritäten entlang der Grundsätze „Innen vor Außen“ und „Kernort vor	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Verdeutlichung der Wohnbaubedarfsanalyse werden in der Begründung Aussagen bezüglich möglicher Wanderungsgewinne als exogene Potenziale für die Bevölkerungsentwicklung ergänzt. Die statistische Grundlage für die Bedarfsanalyse wird im Weiteren anhand der Daten von 2009 aktualisiert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Begründung werden entsprechende Aussagen bezüglich des Ausbleibens von Wanderungsgewinnen ergänzt. Für den Fall, dass kein wanderungsbedingtes Bevölkerungswachstum einsetzt (Negativszenario), käme gemäß Wohnbaulandermittlung nur noch der durch die Hausverkleinerung resultierende Flächenbedarf für die Siedlungsentwicklung zum Tragen. Dieser beträgt laut Bedarfsermittlung etwa 22 ha, der rein theoretisch durch die örtlichen Flächenreserven gedeckt werden könnte. Da die Stadt Schortens keine unmittelbaren Zugriffsmöglichkeiten auf diese bereits seit langem ausgewiesenen Wohnbauflächen hat, sind zur Sicherung der weiteren Siedlungsentwicklung Flächenneuausweisungen im Sinne von § 1 (3) BauGB erforderlich. Die über den tatsächlichen Bedarf hinausgehenden Wohnbauflächen (W) könnten nach Ablauf des zugrundeliegenden Planungszeitraumes von etwa 15 Jahren durch eine erneute Flächennutzungsplanung zurückgenommen werden. Ein gesondertes Monitoring ist insofern nicht erforderlich. Zudem hat die Stadt Schortens im Rahmen ihrer Planungshoheit, die direkte Steuerungsmöglichkeit, ob und in welchem Umfang neue Wohnbaustandorte entwickelt werden. Bezüglich der geforderten Entwicklungsprioritäten wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Schortens im Rahmen ihrer Wohnbaupolitik daran

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Ortsteil" abgestuft werden. Somit kann sowohl der städtebaulichen Erforderlichkeit von Einzelmaßnahmen als auch dem Gebot nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden. Diese Rangfolge kann auch dazu dienen, die der Stadt zur Verfügung stehenden Investitionsmittel für die technische oder soziale Infrastruktur gezielt und bedarfsgerecht einzusetzen. Insbesondere im Fall einer negativen Bevölkerungsveränderung sind erhebliche stadtentwicklerische und städtebauliche Probleme zu erwarten, die vielfache Konsequenzen sowohl für die Wohnflächenentwicklung als auch für die Entwicklung der sozialen sowie technischen Infrastruktur und deren Folgekosten haben werden. Ein Überangebot an Wohnflächen trägt in einem solchen Fall zur Abwärtsspirale für den Bestand bei und erschwert dessen dringende Erneuerung. Schlussendlich muss im Rahmen eines solchen Szenarios über den Bestandsum- bzw. abbau nachgedacht werden. Denn allein günstige Baulandpreise – die in der gesamten Region auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau sind – bieten keine hinreichende Aussicht auf Erfolg bei der Wohnstandortwahl (S. 20), insbesondere nicht bei interregionalen Wanderungsbewegungen. Hier ist vielmehr eine qualitätsvolle Entwicklung alter und ggf. neuer Standorte die wichtigste Steuerungsmöglichkeit.	interessiert ist, zunächst die existierenden Baugebiete zu vermarkten und bereits eingeleitete Erweiterungsmaßnahmen, wie z. B. für das Wohngebiet „Am Freibad“ abzuschließen. Je nach Bedarfslage sollen vorrangig im Hauptort Schortens-Heidmühle zunächst die bestehenden Flächenreserven und die innerörtlichen Verdichtungsflächen, wie z. B. der Diekenkamp und die ehemalige Bauhofsfläche (GMA-Gelände) in Anspruch genommen werden, für die bereits entsprechende Entwicklungsanfragen vorliegen. Bereits in der Vergangenheit sind viele Baugebiete überwiegend von privaten Erschließungsträgern entwickelt worden, die einen genauen Überblick über die örtliche Nachfragesituation haben. Bei weiterem Bedarf sollen keine großräumigen Baugebiete, sondern nur noch sukzessive einzelne kleine Bauabschnitte für ca. 10 – 15 Baugrundstücke erschlossen werden. In Anbetracht der knappen kommunalen Finanzmittel wird die Stadt Schortens auch in Zukunft nur gezielt einzelne Erschließungsmaßnahmen leisten können. In den Ortsteilen außerhalb des Hauptortes soll die Wohnbauentwicklung auf den Eigenbedarf ausgerichtet werden. D. h. in den ländlich geprägten Ortsteilen werden jeweils nur kleine Siedlungseinheiten für ca. 5 – 10 Baugrundstücke neu entwickelt, sofern andernorts keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen. Dem Planungsgrundsatz „Innen vor Außen“ wird auf diese Weise entsprochen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen stellen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung insgesamt eine Angebotsplanung für den künftigen Wohnbaubedarf für einen Planungshorizont von ca. 15 Jahren und mehr dar. Über die konkrete Baulandbereitstellung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hat die Stadt Schortens die unmittelbare Steuerungsmöglichkeit bezüglich einer bedarfsgerechten Wohnbauentwicklung auch im Falle einer negativen Bevölkerungsentwicklung. Die Stadt Schortens ist bestrebt, schrittweise einzelne kleine Baugebiete im Hauptort und in den Ortsteilen je nach Bedarfslage zu erschließen, ohne den örtlichen Grundstücksmarkt zu beeinträchtigen. Neben den Baulandpreisen, die auf regionalem Niveau im Kreisgebiet von Friesland liegen, weist das Stadtgebiet von Schortens, insbesondere der Hauptort viele Standortvorteile gegenüber den Nachbarkommunen oder den Neubaugebieten im Stadtraum von Wilhelmshaven auf. Zu nennen sind hier die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an das Autobahnnetz und an den Bahnverkehr, das umfassende, z. T. mittelzentrale Schul- und Versorgungsangebot, die

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Entwicklung der Haushaltsgrößen und Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:</u> Der reduzierte Bedarf wird ausdrücklich begrüßt und auch die Verrechnung des „Remanenzeffektes“ ist als gelungen anzusehen. Weiterhin fraglich ist jedoch, ob die Zuschläge für „Erschließungsflächen“ und besonders für die „Realisierungswahrscheinlichkeit“ in dem angerechneten Umfang erforderlich sind. Ein wichtiges städtebauliches Signal für nachfolgende verbindliche Bauleitplanung wäre z. B. die Reduzierung des Erschließungsflächenanteils (inkl. Grün- u. Wasserflächen). Siedlungsentwicklung (Kapitel 4.2) <u>Städtebauliches Leitbild:</u> Wie oben angemerkt, kann die Verwirklichung eines städtebaulichen Leitbildes nicht nur von einer möglichen Zuwanderung abhängig gemacht werden. Ein solches Leitbild greift zu kurz. Insbesondere da sich auch die Stadt Schortens in den nächsten 15 Jahren nicht dem regionalen und großräumigen Trend des Bevölkerungsrückgangs bzw. der Überalterung widersetzen können, die gerade auch die Gruppe der Erwerbstätigen treffen wird. Die für die Zuwanderung bislang maßgebliche Quelle Wilhelmshaven bietet nach Auffassung der unteren Landes-	örtlichen Arbeitsplätze etc.. Sofern sich die gewünschten Wirtschaftsentwicklungen im geplanten JadeWeserPark mit den entsprechenden Arbeitsplätzen einstellen, ist davon auszugehen, dass die Stadt Schortens als Standortgemeinde am ehesten von den positiven Effekten auf dem Wohnungsmarkt profitieren wird. Die kommunalen Einflussmöglichkeiten auf den Bestandwohnungsmarkt und dessen Erneuerung sind als sehr begrenzt anzusehen, da von vielen Bürgern ein Neubau der Altbausanierung zur Eigentumbildung vorgezogen wird. Ein vollständiger Verzicht auf die Neuausweisung von Wohnbauflächen würde den verstärkten Zuzug der bauwilligen Bürger in die Nachbarkommunen zur Folge haben und nicht dem örtlichen Wohnungsmarkt zu Gute kommen. Zudem wird von den derzeit bereits bestehenden Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand des Ortskernes nur in geringem Umfang Gebrauch gemacht. Die Stadt Schortens verfolgt insofern, wie oben beschrieben, eine moderate, bedarfsgerechte Baulandentwicklung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der im Rahmen der Baulandprognose enthaltene Zuschlag für den Erschließungsflächenanteil ist mit 25 % angemessen dimensioniert, da dieser Anteil neben den reinen Verkehrsflächen (ca. 10 – 15 %) auch die notwendigen Flächen für Regenrückhaltemaßnahmen berücksichtigt, die in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen haben. Des Weiteren sind insbesondere bei den ausgewählten Wohnbaustandorten in Ortsrandlage umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen mit entsprechenden Flächenanteilen vorgesehen. In Anbetracht der umfassenden Flächenreserven innerhalb des Schortenser Stadtgebietes wird der Zuschlag bzgl. der „Realisierungswahrscheinlichkeit“ von 15% auf 10% reduziert. Die Hinweise zum Leitbild werden zur Kenntnis genommen. Das unter Kap. 4.2 beschriebene städtebauliche Leitbild beinhaltet grundsätzlich eine bedarfsgerechte und zurückhaltende Flächeninanspruchnahme im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die neu dargestellten Wohnbaustandorte sind hierbei als Maximalangebot für den Fall zu betrachten, dass sich die prognostizierte Einwohnerentwicklung vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Entwicklungen in der Region (JadeWeserPark, JadeWeserPort etc.) einstellt. Im Zuge der weiteren Orts-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
planungsbehörde keine weiteren Potenziale. Zumal dadurch auch das Oberzentrum weiter geschädigt würde, was sich wiederum negativ auf die gesamte Region und besonders den Verflechtungsbereich auswirken wird. Dieser intraregionale ruinöse Wettbewerb muss vermieden werden. Die Realisierung der angestrebten interregionalen bzw. arbeitsplatzbedingten Wanderungsgewinne erfordert neben der reinen Menge an Fläche insbesondere eine qualitätsvolle Entwicklung der selbigen bezogen auf den Standort und die städtebauliche Qualität. Deshalb ist die Aufgabenzuweisung für die Standorte sowie eine entsprechende Rangfolge für die Inanspruchnahme aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde wichtig und sollte ergänzt werden. Die einzelnen Standorte werden wie folgt eingestuft: <u>Südlich Addernhausener Straße Nr. 5</u> Die im Vorverfahren gemachten Anmerkungen werden aufrecht erhalten, da durch die geplante Bebauung sich das Siedlungsgebiet weiter in Richtung Lärmschutzzone entwickelt, die bestehende Einbindung in das Landschaftsbild ohne Not aufgelöst wird und die im FNP z. T. neu ausgewiesenen Wohnbauflächen ausreichend hinsichtlich der Quantität sind. Ein städtebauliches Erfordernis für diese aufgrund der Immissionsrestriktionen qualitativ weniger wertige Flächen wird nicht gesehen, da weniger belastete und damit qualitativ bessere Flächen im ausreichenden Maß zur Verfügung stehen. <u>Nördl. Schooster Straße (Nr. 12)</u> Auch hier ist auf eine landschaftsgerechte Einbindung zu achten und die Ortseingangssituation entsprechend zu gestalten. Eine weitere Entwicklung der bandartigen Siedlungsstruktur ist auf jeden Fall zu vermeiden. <u>Roffhausen, Olympiastraße (Kapitel 4.2.3)</u> Die Entwicklungsabsichten werden durchaus von der unteren Landesplanungsbehörde mitgetragen, insbesondere für den gewerblichen Teil.	entwicklung soll die Entwicklungspriorität vorrangig auf der Nutzung der im Schortenser Stadtgebiet umfangreich vorhandenen Flächenreserven liegen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf hinzuwirken, dass dieses Entwicklungspotenzial, sofern kommunal verfügbar, vorzugsweise für Siedlungszwecke herangezogen wird. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Entwicklungsfläche „Südlich Addernhausener Straße“ ist durch die im Bereich der Waldstraße vorhandenen Wohnbauung sowie durch die zwei Wohngebäude südlich der Addernhausener Str. siedlungsstrukturell vorgeprägt und ist somit geeignet für die Ausweisung als Wohnbaustandort im Sinne einer städtebaulichen Arrondierung. Für die Erschließung der Baufläche kann flächensparend die von der Waldstraße ausgehende Straße in Anspruch genommen werden. Lediglich der südliche Abschnitt der Wohnbaufläche ragt in den äußeren Randbereich der Lärmschutzzone 2 des Militärflugplatzes Upjever hinein, was angesichts des reduzierten Flugbetriebes städtebaulich vertretbar ist. Die Stadt Schortens hält folglich an der Planung fest, um auch am nördlichen Ortsrand von Schortens-Heidmühle einen Wohnbaustandort anzubieten, der u. a. zum Erhalt des kommunalen Versorgungsangebotes (Grundschule und Kindergarten Oestringfelde) beitragen soll. Seitens der örtlichen Bevölkerung ist zudem ein entsprechender Entwicklungsbedarf geäußert worden. Des Weiteren stehen die Flächen zeitnah zur Verfügung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt. Eine weitere Entwicklung des Siedlungsbandes nach Außen in Richtung Westen ist nicht vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Die Reduzierung der Flächen und die Priorisierung der Flächen aus den alten FNP werden anerkannt. An den Ortsteilen zeigt sich wiederum die Erforderlichkeit eines Einzelhandelskonzepts für die Gesamtstadt Schortens. Städtebaulich und raumordnerisch ist in Middelsfähr/Roffhausen die Sicherung der verbrauchernahen (Grund-) Versorgung möglich und zulässig. Der Hinweis auf S. 85 sollte dahingehend strikter formuliert werden, solange kein verbindliches Einzelhandelskonzept eine vergleichbare Steuerungswirkung entfalten kann. <u>Ländliche Ortsteile Sillenstede, Accum und Grafschaft</u> In der Begründung zu den Einzelstandorten wird derzeit fast ausschließlich auf die beabsichtigte Entwicklung von Einfamilienhausgebieten abgehoben. Dies widerspricht dem Ziel der Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots auch in den Ortsteilen (S. 21). Auf die Ergänzung der Ortsentwicklung um entsprechend dichtere bzw. altengerechte Wohnformen ist in der Bauleitplanung hinzuwirken und dies als Hinweis in den FNP aufzunehmen. Ggf. sind entsprechende weitergehende Versorgungsstrukturen zu ergänzen. Ferner wird in der Begründung auf den Eigenbedarf der ländlichen Ortsteile Accum und Sillenstedes eingegangen, ohne dass dieser entsprechend berechnet wird. Vielmehr erfolgt die Ausweisung auf Grundlage der gesamtstädtischen Prognose, was nach Auffassung der unteren Landesplanungsbehörde tendenziell zu einem überhöhten Eigenbedarf führt. Diese Ausweisungen "schielen" auch auf Wanderungsgewinne von "Pendlern", was nicht der klassischen Eigenentwicklung entspricht. Eine	Der Hinweis bezüglich des fehlenden Einzelhandelskonzepts wird zur Kenntnis genommen. In den Gremien der Stadt Schortens wird im Weiteren die Notwendigkeit für die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für den Stadtraum von Schortens beraten. Aufgrund des Planungsfortschritts des Flächennutzungsplanes können die Ergebnisse eines ggf. erstellten Einzelhandelskonzeptes nicht mehr berücksichtigt werden. Die ländlichen Ortsteile sind traditionell eher die Standorte für die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten, was sich in der vorherrschenden Bauungsstruktur auch widerspiegelt. Die in den ländlichen Ortsteilen dargestellten Wohnbauflächen (W) befinden sich überwiegend in Ortsrandlage, bieten jedoch auch Raum für verdichtete Bauformen. Die innerörtlichen, von den älteren Bevölkerungsgruppen bevorzugten Standorte sind über die bestehenden Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan in der Regel bereits erfasst, so dass diesbezüglich keine Neuausweisungen erforderlich sind. Wohnungsangebote für ältere Menschen lassen sich grundsätzlich auch in den ländlichen Ortsteilen im Bereich der innerörtlichen Flächenreserven oder im Bestand, z. B. über die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen, realisieren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die älteren Bevölkerungsgruppen die Wohnungsangebote im zentralen Ort Schortens-Heidmühle aufgrund der dortigen Versorgungsangebote (medizinische Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten etc.) vorziehen. Die kommunalen Einflussmöglichkeiten auf die Ergänzung des Versorgungsangebotes in den ländlichen Ortsteilen sind als begrenzt anzusehen, da für viele Einrichtungen die notwendige Zentralität und Einwohnerstärke in den Ortsteilen fehlt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsermittlung erfolgte die Bauflächenverteilung auf die Ortsteile überschlägig entsprechend der Einwohnerstärke und der jeweiligen Flächenreserven. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Erschließung von kleinteiligen Baugebieten verfolgt, die auf den konkreten Eigenbedarf der einzelnen Ortsteile ausgerichtet wird. Neue Baugebiete sollen erst nach vollständiger Entwicklung der alten Baugebiete und der

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Inanspruchnahme durch die verbindliche Bauleitplanung sollte deshalb erst nach Ausschöpfung aller Reserven, hierzu zählen auch Baulücken, erfolgen und dies zur Klarstellung als Hinweis in die Begründung aufgenommen werden. Weitere Anmerkungen betreffen folgende Kapitel: <u>2.4: Einzelhandel</u> Zurecht wird angemerkt, dass das vorhandene Gutachten zum einen fachlich nur den Lebensmittelsektor umfasst und zum anderen veraltet ist. Um die vorhandenen Strukturen zu sichern und insbesondere die in den Kapiteln Bevölkerungsentwicklung und städtebauliches Leitbild genannten Ziele einer wohnortnahen und differenzierten Versorgung realisieren zu können, wird von Seiten der unteren Landesplanungsbehörde dringend die Erstellung eines umfassenden Einzelhandelskonzepts als städtebauliches Konzept mit der Ausweisung zentraler Versorgungsbe- reiche empfohlen. Insbesondere können dadurch weitere Fehlentwicklungen in Gewerbegebieten und an Altstandorten vermieden werden. Gleichzeitig bietet ein solches Konzept Investitionssicherheit für Investoren und zeigt diesen zudem noch Potenziale auf. Darüber hinaus stärkt ein solches Gutachten die Verhandlungsposition der Stadt gegenüber benachbarten Einzelhandelsentwicklungen und Einzelhandelsbetreiber. <u>Kapitel 3.7, S. 53:</u> Camping: Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass sich keine verfestigten Wohnformen entwickeln. <u>Kapitel 3.10.2: Bahnumfahrung Sande:</u> Die derzeit favorisierte Trasse der Bahnumfahrung ist seinerzeit umfangreich abgestimmt und raumordnerisch geprüft worden.	verfügbaren innerörtlichen Flächenreserven erschlossen werden, sofern es der Eigenbedarf erfordert. Der Siedlungsbedarf in den ländlichen Ortsteilen Accum und Sillenstede stellt sich hierbei differenziert dar. Während in Accum nur noch einzelne private Grundstücke (Baulücken) frei sind, stehen in Sillenstede neben den erschlossenen Baugrundstücken auch noch größere Flächenreserven zur Verfügung, die zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Eigenbedarfs vorrangig heranzuziehen sind. Im Rahmen der Begründung werden diese Entwicklungsprioritäten bereits genannt. Die Hinweise bezüglich des fehlenden Einzelhandelskonzepts werden zur Kenntnis genommen. In den Gremien der Stadt Schortens wird im Weiteren die Notwendigkeit für die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für den Stadtraum von Schortens beraten und ggf. ein entsprechendes Gutachten unter Berücksichtigung der nebenstehenden Anforderungen in Auftrag geben (s. o.). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die derzeit favorisierte Trasse der Bahnumfahrung Sande, die abschnittsweise auf Schortenser Stadtgebiet verlaufen soll, wird im Weiteren in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes als in Aussicht genommene Planung gem. § 5 (4) BauGB vermerkt. Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend angepasst. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrsstrasse noch nicht planfestgestellt und mit der Stadt Schortens abgestimmt ist.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Kapitel 3.12: Elektrizität: 380 KV-Leitung:</u> Das Planfeststellungsverfahren ruht derzeit. Die Trasse ist jedoch im LROP 2008 als Vorranggebiet gesichert worden, weshalb auf ein ROV verzichtet werden konnte. Stellungnahme der Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan Ausweisung des Zweckverbandsgebietes des JadeWeserPark: Es sollte sowohl in der zeichnerischen Darstellung als auch in der Begründung zum Flächennutzungsplan darauf hingewiesen werden, dass die Darstellung der Flächen des Zweckverbandes JadeWeserPark nur nachrichtlich erfolgt, da die Planungshoheit für dieses Gebiet auf den Zweckverband selbst übergegangen ist. Ausweisung einer Mischbaufläche östlich der B210/nördlich Möbel Harms: Die Ausweisung als Mischbaufläche (M) sollte in W (Wohnbaufläche) korrigiert werden, da zum einen die Prägung dieses Bereiches einem allgemeinen Wohngebiet entspricht und auch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 44 "Feldhausen" einen erheblichen Teil als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung ausweisen. Im Hinblick auf die Abstufung der B210 und die Ortsumgehung kann von einer Minderung der Lärmbelastungen ausgegangen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend den Zielen der Raumordnung ist der Trassenverlauf der 380 kV-Leitung in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes als in Aussicht genommene Planung gem. § 5 (4) BauGB vermerkt worden. In der Planzeichnung sowie in der Begründung wird auf die nachrichtliche Übernahme des Zweckverbandsgebietes JadeWeserPark hingewiesen. Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Im Weiteren werden in Übereinstimmung mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 44 „Feldhausen“ die als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Ortsbereiche als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Zur Berücksichtigung der Schutzbelange der örtlichen landwirtschaftlichen Betriebe werden die verbleibenden, im Bebauungsplan als Mischgebiete festgesetzten Bereiche weiterhin als gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen.
Niedersächsisches Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – NLWKN Betriebsstelle Brake-Oldenburg	
Der Gewässerkundliche Landesdienst im NLWKN - Betriebsstelle Brake-Oldenburg nimmt zum Entwurf des Flächennutzungsplanes und zum Landschaftsplan der Stadt Schortens wie folgt Stellung und führt folgende Hinweise an: <u>Geschäftsbereich III des NLWKN</u> <u>hier: Gewässerkundlicher Landesdienst / Wasserrahmenrichtlinie</u> Im Bereich der Stadt Schortens liegen das Uppjeversche Tief, die Maade und der Oberlauf des Großen Fedderwardertiefs (Kirchspieltief), die alle drei zu den sogenannten „EU-Gewässern“ gemäß Wasserrahmenrichtli-	Die Hinweise bezüglich der im Stadtgebiet von Schortens vorhandenen „EU-Gewässer“ werden zur Kenntnis genommen und im Handlungskonzept auch auf die noch fehlenden EU-Gewässer übertragen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
nie WRRL gehören (= Fließgewässer mit einem Einzugsgebiet >10m²). Da das Umweltziel der EG-Wasserrahmenrichtlinie der Erhalt bzw. das Erreichen des guten Zustands bzw. guten ökologischen Potentials der Gewässer ist, möchte ich hier kurz auf dieses Thema eingehen. Um dieses Ziel zu erreichen sind an den Gewässern Verbesserungsmaßnahmen zu planen und umzusetzen, die diese Zielerreichung ermöglichen. Die Fließgewässer der Stadt Schortens weisen nicht den guten Zustand bzw. das gute ökologische Potential auf (siehe hierzu auch Anlage 1 sowie die WRRL-Berichte 2009 unter www.nlwkn.de > Wasserwirtschaft > EG-Wasserrahmenrichtlinie > Flussgebietseinheit Weser > Bewirtschaftungspläne, Maßnahmenprogramme bzw. auch www.umwelt.niedersachsen.de > Themen > Umweltkarten > Wasser). Für diese Gewässer sind Maßnahmen sinnvoll, die zu einer Verbesserung der ökologischen Situation führen. Daher möchte ich vorschlagen, dass Ausgleich/Ersatz-Maßnahmen auch an die dortigen Gewässer gelegt werden, dort wo es möglich ist. Vorschläge zu Maßnahmen für Marschgewässer könnten z.B. dem niedersächsischen Pilotprojekt Marschgewässer entnommen werden. (Informationen zum Modellprojekt Marschgewässer siehe bitte unter: www.marschgewaesser.de). In der Anlage 2 sende ich Ihnen einen Anhang aus diesem Projekt mit Hinweisen zu Maßnahmen zu. Im Text des Landschaftsplanes wurde z.B. ja auch bereits auf das im Rahmen des Pilotprojektes Marschgewässer bearbeitete „Nachbar“-Gewässer Harle hingewiesen. Im Landschaftsplan Karte Entwicklungskonzept wird für das Uppjeversche Tief und die Maade auch die (Re)Naturierung/ Sanierung von Fließgewässern in Marschgebieten sowie die Entwicklung breiter Pufferzonen im Randbereich großer Fließgewässer der Marsch- und Niederungsgebiete als Ziel formuliert. Im Landschaftsplan Karte Schutz-, Pflege und Entwicklungsplan tauchen die Ziele in Form von Maßnahmenvorschlägen leider nicht mehr so konkret auf. Dies gilt auch für den Flächennutzungsplan, wo das Uppjeversche Tief und die Maade zwar als FFH-Gebiet dargestellt werden, wo aber kein Hinweis darauf gegeben wird, dass z.B. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ggf. hierhin gelenkt werden sollten zur Verbesserung der ökologischen Gewässersituation. Dies ist auch nicht beim Oberlauf des Großen Fedderwardertiefs (Kirchspieltief) erfolgt. Zumindest als Suchräume für Renaturierungs-	Die Hinweise werden -> orientiert am Pilotprojekt Marschgewässer im Handlungskonzept aufgenommen und auch der Text in der Karte ergänzt. Zudem werden Suchräume für Kompensationsmaßnahmen (mit Maßnahmenvorschlägen speziell zu Marschgewässern) für diese Bereiche vorgenommen und der Textteil des Handlungskonzeptes dahingehend auch mit Maßnahmenvorschlägen für die übrigen Gewässer in Schortens in Anlehnung an die Maßnahmenprogramme der EG-Wasserrahmenrichtlinie Flussgebietseinheit Weser ergänzt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
/Sanierungsmaßnahmen könnten diese EU-WRRL-Gewässer gekennzeichnet werden. Des Weiteren ist am AccumerTief/ Mennhauser Tief ein Golfplatz vorgesehen (Zeichen hierfür fehlt in der Legende), an dem das Tief entlang fließt. Hier würde es sich anbieten, bereits im FNP vorzuschlagen, dass hier Renaturierungsmaßnahmen z.B. im Zusammenhang mit der Gestaltung des Golfplatzes durchgeführt werden könnten. Denn nicht nur die EU-WRRL-Gewässer sind in einen guten Zustand/Potential zu überführen, sondern auch die anderen Gewässer sollten verbessert werden. Auf Seite 23 im Text zum Landschaftsplan wird beschreiben, dass die Marschgewässer im Bereich Schortens im Rahmen der Umsetzung der WRRL als erheblich verändert (HMWB) aufgrund bestimmter Kriterien eingeordnet wurden. Dies würde für Marschgewässer gelten, die in der Geest entspringen und dort einen Oberlauf haben. Da die Marschgewässer bei Schortens nur in der Marsch fließen, würden diese Gewässer als künstliche Marschgewässer (AWB) eingeordnet (also bedeutet in Abb. 8 rosa = künstliches Gewässer; wie auch z.B. die Kanäle, siehe auch Anlage 1). Unabhängig davon ob HMWB oder AWB: es ist das gute ökologische Potential für diese Gewässer zu erreichen. Zur Zeit ist das Potential als schlecht anzusehen (siehe auch Anlage 1 und Berichte WRRL 2009, z.B. unter www.nlwkn.de Wasserwirtschaft > EG-Wasserrahmenrichtlinie > Flussgebietseinheit Weser > Bewirtschaftungspläne, Maßnahmenprogramme) <u>Geschäftsbereich III des NLWKN, hier: Grundwasser</u> Im Gebiet liegen einige Grundwassermessstellen des NLWKN, die zu beachten sind; diese können Ihnen aufgrund der Urlaubszeit leider erst ab dem 26. Juli zugesendet werden. <u>Geschäftsbereich IV des NLWKN – Naturschutz</u> Die Belange von Natur und Landschaft sind im Wesentlichen von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu vertreten. Im Folgenden werden daher nur Hinweise gegeben: Die aktuellen Informationen über die FFH-Gebiete in Niedersachsen können über den Map-Server der Umweltverwaltung auf der Home-Page des Nds. Umweltministeriums abgerufen werden. Zudem sind für FFH-Arten und -Lebensraumtypen	Der Golfplatz in Mennhausen bzw. die dort geplanten Kleingewässer sind bereits realisiert. Das Planzeichen für den Golfplatz wird in der Legende des Flächennutzungsplanes ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung der Marschgewässer in Schortens wird entsprechend geändert. Die betreffenden Grundwassermessstellen des NLWKNs sind mit Schreiben vom 12.08.2010 mitgeteilt worden. Die Standorte werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich gem. § 5 (4) BauGB übernommen. Anhand dieser Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten und Säugetiere in Niedersachsen wird das Handlungskonzept um weitere Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen für in Schortens vorkommende Tierarten und FFH-Lebensraumtypen/Biotoptypen - mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen - ergänzt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
vom NLWKN Hinweise erstellt worden zur Niedersächsischen Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Es werden für Niedersachsen die Vogelarten, weitere Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensraumtypen/Biotope mit vorrangigem Handlungsbedarf benannt und in verschiedene Prioritäten eingeteilt. Für diese Arten und Lebensraumtypen/Biotope werden Steckbriefe (Vollzugshinweise) erarbeitet (Teile 1 bis 3). Neben Angaben zur Lebensweise der Arten bzw. zu den Kennzeichen der LRT/Biotope umfassen sie im Kern Vorschläge für Maßnahmen und geeignete Instrumente für deren Erhaltung und Entwicklung. Sie sind einzusehen unter www.nlwkn.de > Naturschutz > Natura 2000 / Biotopschutz > Vollzugshinweise Arten und Lebensraumtypen bzw. http://www.nlwkn.niedersachsen.de/master/C61047043_N60622320_L20_DO_I5231158.html P.S.: Manchmal wird im Text noch von NLWK gesprochen, mittlerweile heißt es NLWKN; nur bei Veröffentlichungen vor 2005 könnte es möglich sein, dass noch mit NLWK oder NLO zitiert werden muss.	Die Begründung und der Umweltbericht sowie der Textteil des Landschaftsplanes werden entsprechend überarbeitet.
Im Nachgang zu unserer E-Mail von Frau Neumann vom 14.07.2010 übersende ich Ihnen den darin angekündigten Lageplan, in dem unsere Grundwassermessstellen im Bereich der Gemeinde Schortens eingetragen sind. Es handelt sich um 3 Messstellen: - WHV067 Upjeve - WHV087 Conhausen-Ost - WHV088 Conhausen-West Die Messstellen dürfen nicht überplant werden.	Die genannten Messstellen werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich gem. § 5 (4) BauGB übernommen.
Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord	
Durch den neuen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schortens sollen für die nächsten 15 Jahre insbesondere die wohnbaulichen und gewerblichen Bauflächenentwicklungen im Stadtgebiet konzipiert werden. Aus dem Flächennutzungsplan werden die Bebauungspläne entwickelt. Alle Nutzungsansprüche innerhalb des Stadtgebietes sind objektiv in die Abwägung bei der Erstellung des FNP einzubeziehen und somit sind dabei auch die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe in Schortens zu berücksichtigen. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Bauge-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
setzungsbuch (BauGB) wurden von unserer Dienststelle als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft und aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht aufgrund des im Entwurf vorgestellten Gesamtumfangs der Neuplanung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie bestimmter Flächendarstellungen im Entwurf zum Flächennutzungsplan und der damit ausgelösten Konfliktslage zu landwirtschaftlichen Betrieben erhebliche Bedenken vorgebracht (vgl. unsere Stellungnahme vom 14.10.2009). Die Hinweise und Anregungen sind im Zuge der weiteren Aufstellung des FNP aufgegriffen worden und daraufhin bestimmte Entwicklungsräume aus der weiteren Planung herausgenommen worden (z. B. Schonung hofnaher Flächen nördlich der B210, z. B. Verkleinerung der Entwicklungsbereiche an den Standorten in Accum, in Ostiem und Middelsfähr; für Flächen östlich der Grafschafter Straße in Sillenstede ist unsererseits insbesondere auf die Beachtung der Immissionssituation benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe aufmerksam gemacht worden - im vorgelegten F-Plan wurde die Fläche als potenzielles Wohngebiet ganz herausgenommen). Die nunmehr in der Begründung unter Kapitel 3.9 aufgenommenen Belange der Landwirtschaft sind u. E. sachgerecht dargestellt worden. Es ist grundsätzlich zu bemerken, dass die in verschiedenen Kapiteln des FNP und des Landschaftsplanes (LP) aufgeführten Befürchtungen hinsichtlich der Landschaftszersiedelung und zur Entwicklung von Monokulturen aufgrund der potenziellen Biogasanlagenentwicklung u.E. relativiert werden sollten. Grundsätzlich sind der Landwirtschaft die verschiedenen Möglichkeiten der Diversifizierung der Einkommensmöglichkeiten und so auch des Betriebszweiges Biogaserzeugung (Energiewirt) offen zu halten. Die Entwicklung des Maisanbaus in der Region ist grundsätzlich insbesondere aufgrund der Vorzüglichkeit als energiereiches Futter für die Futterbaubetriebe (Milchwirtschaft und Rindermast) abhängig und findet auch Aufschwung durch die zunehmende Anzahl an Stalltagen bei den größeren Milchviehherden (bis hin zur Ganzjahresstallhaltung). Eine vorausschauende Auswahl der zukünftigen Biogasanlagenstandorte, die auch innerhalb der Landwirtschaft zu Flächenkonkurrenzen führen können, sowie ein verträgliches Substrat- und Gärrestmanagement sind dennoch sinnvoll. Die Planungsentscheidung und das verbundene betriebswirtschaftliche Risiko tragen insbesondere bei privilegierten Anlagen jedoch die landwirtschaftlichen Betriebe und ein Anspruch auf Ge-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unbestritten ist, dass auch in Zukunft der Mais auf Grund seiner positiven und vielfältigen Einsatzmöglichkeiten eine bedeutende Rolle in der Landwirtschaft spielen wird. Die Analyse von Auswirkungen umfangreichen Anbaus von Mais auf das Landschaftsbild und den Lebensraum Feldflur wird derzeit im Rahmen zahlreicher Projekte der Landespflge untersucht und bewertet. Anlass dafür, ist u.a. die in einigen Teilen Deutschlands, auch in der Region Weser-Ems, starke Zunahme von Maisflächen für den Anbau von Silomais und Energiemais. Auch in Schortens fällt eine Zunahme von großflächigen Maisschlägen auf Ackerflächen, hier besonders in Sillenstede Nord, im Bereich der Geestausläufer, in Moorhausen und in Accum auf. Diese Tendenz ist im Landschaftsplan bzw. im Umweltbericht für Schortens nur beschrieben und Auswirkungen auf die Artenzusammensetzung bzw. das Landschaftsbild sind für Schortens bisher nicht bewertet worden. Dort wo sich der Maisanbau konzentriert, kann es in Verbindung mit großen Maisschlägen und mit dem Verzicht auf eine Fruchtfolgeeinordnung zum Verlust regionaler Biodiversität (Schutz und Erhalt der biologischen Vielfalt) kommen und ggf. das Landschaftsbild beeinflusst werden. Die

Anregungen	Abwägungsvorschläge
nehmung ist bei Einhaltung aller relevanten gesetzlichen Rahmenbedingungen gegeben. Des Weiteren wird in den Planunterlagen an verschiedenen Stellen die landwirtschaftliche Klärschlammverwertung diskutiert. Die Thematik birgt innerhalb des Stadtgebietes aufgrund der geringen Verwendung (vgl. Umweltbericht etc.) keine besondere Brisanz und die Verwendung wird innerhalb der Fachgesetze (u.a. Klärschlammverordnung) geregelt und fachbehördlich betreut. Daher sollten die innerhalb des F- und L-Planes (sowie Umweltbericht) vorgeschlagenen Einschränkungen, da keine Zuständigkeit vorliegt, herausgenommen werden. Landschaftsplan Grundsätzlich sind die aus naturschutzfachlicher Sicht im Landschaftsplan aufgezeigten Schutz, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nur in Abwägung mit allen anderen Belangen weiterzuverfolgen. So sind z. B. die potenziellen Kompensationsflächen erst bei der verbindlichen Bauleitplanung in enger Abstimmung mit den konkreten Flächennutzungsansprüchen der Landwirtschaft zu konkretisieren. Die Bündelung in einem Kompensationsflächenpool (hier: Wiedel/Bösselhausen), der auch im Rahmen der Flurbereinigung arrondiert werden konnte und landwirtschaftliche Nutzungsansprüche berücksichtigt, sowie eine Kompensation über die Flächenagentur Wilhelmshaven-Wittmund-Friesland ist grundsätzlich anzustreben. Voraussetzung ist, dass landwirtschaftliche Belange berücksichtigt werden, Konkurrenz für Landwirte mit Flächenbedarf vermieden wird und die Akzeptanz für die anvisierten Bewirtschaftungsformen bei den Vor-Ort-Landwirten vorhanden ist. Eine Kompensation, die auf Grund einer maßvollen Flächeninanspruchnahme	Verwendung der Begriffe Landschaftszersiedelung bis hin zur Entwicklung von Monokulturen sind im Umweltbericht und in der Fortschreibung des Landschaftsplans nicht verwendet worden, vielmehr will die Fortschreibung des Landschaftsplans aufzeigen, dass es mit der Entwicklung landchaftspflegerischer Maßnahmen, wie z.B. das Anlegen von artenreichen, mehrjährigen Saumbiotopen und kleinflächigen mehrjährigen Brachflächen innerhalb von großflächigen Maisflächen, möglich ist, die Biodiversität in der Feldflur zu erhalten und das Landschaftsbild positiv zu beeinflussen. Die Textpassagen zur landwirtschaftlichen Nutzung auf Seite 34 (Umweltbericht) und auf Seite 51 (Fortschreibung Landschaftsplan) wurden, um die Auswirkung der Zunahme von Maisanbauflächen auf die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft in Schortens zu relativieren, ergänzt. Der Hinweis bezüglich der Klärschlammverwertung, die nur noch in Teilbereichen von Schortens stattfindet, wird berücksichtigt und in den Planunterlagen, Fortschreibung Landschaftsplan sowie im Textteil für die Bereiche mit einer geringen Grundwasserüberdeckung, durch die ergänzende Definition: <i>Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser</i> ersetzt. Die Bündelung und Lage von möglichen Poolflächen im Bereich Bösselhausen ist bereits mit dem Instrument des Flurbereinigungsverfahrens für die Umgehungsstraße B 210 neu in Schortens entwickelt worden, wobei die Vor-Ort-Landwirte in das Verfahren eingebunden gewesen bzw. über die Veränderungen in der Bewirtschaftung der Flächen als Kompensationsflächen frühzeitig informiert worden sind. Ebenso ist das zurzeit in der Aufstellung befindliche Pflege- und Entwicklungskonzept bei den Vor-Ort-Landwirten (im Nordteil) auf Akzeptanz gestoßen. Im Frühsommer 2010 wurde im Rahmen der Umweltwochen des Landkreises von der Stadt Schortens (über Herrn Thiemann) eine naturkundliche Führung in diese Poolflächen angeboten. Kritik an Zielplanung des Pflege- und Entwicklungskonzeptes gab es bisher nicht. Sobald das Pflege- und Entwicklungskonzept von dem Fachbüro IBL-Umweltplanung fertig gestellt ist, werden die Vor-Ort-Landwirte mit den übrigen Nutzern, wie den Anglern und Jägern und anderen interessierten Erholungssu-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Boden, nicht notwendig ist, ist aus landwirtschaftlicher Sicht zu bevorzugen. Für den im Stadtnorden neu aufzulegenden Flächenpool in Bösselhausen ist die dargestellte Verträglichkeit mit den Vor-Ort-Landwirten zu ermitteln und Konzepte einvernehmlich zu erarbeiten. Eine Entwicklung bis hin zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes mit Einschränkungen für die Landwirtschaft wird jedoch aus landwirtschaftlicher Sicht abgelehnt. Flächennutzungsplan Insgesamt muss bei der Aufstellung der Plangebiete der Stadt Schortens unter dem Aspekt, dass im Sinne einer Nachhaltigkeits- und Vermeidungsstrategie der Verbrauch an Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke reduziert werden sollte, die zukünftige Inanspruchnahme von Flächen kritisch betrachtet bzw. die Verhältnismäßigkeit gewahrt werden. Bei der Siedlungsentwicklung der Kommune sind daher Alternativen wie Lücken- oder Hintergrundstücksbebauungen sowie die Revitalisierung innerörtlicher Potenziale in die zukünftige Planung verstärkt einzubeziehen, anstatt neue landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, z. B. an den Ortsrandlagen, die sich immer weiter vom Ort weg hin zur freien Landschaft bewegen, zu überplanen. Immer mehr Fläche geht durch die Inanspruchnahme als Siedlungs- und Verkehrsfläche verloren. Allein in Niedersachsen werden Jahr für Jahr etwa 5.000 ha der freien Fläche verbaut. Dieser Verbrauch von nicht vermehrbaren und erneuerbaren Bodenflächen ist ein erheblicher struktureller Eingriff, der unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit sehr kritisch für das ökologische System und für die Landnutzung zu bewerten ist. Daher sollte bei der tatsächlichen Umsetzung der Maßnahmen des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens die Notwendigkeit des Flächenverbrauchs kritisch auf den jeweils aktuellen Prüfstand kommen. Im aktuell vorliegenden FNP-Entwurf beinhaltet die flächenbezogene Planung verteilt auf die einzelnen Ortschaften der Stadt Schortens 43,1 ha neue zusätzliche Wohnbauflächen. Derzeit verfügt die Stadt Schortens in bestehenden Wohnbaugebieten Baulandreserven von über 23 ha (im derzeitigen FNP oder in Bebauungsplänen dargestellt). In Anbetracht einer eher stagnierenden Bevölkerungsentwicklung und der Beachtung der derzeitigen und geplanten Baulandvorrhaltung der benachbarten Kommunen muss u.E. der geplante langfristige Flächenanspruch der Stadt Schortens geprüft werden. Die Stadt Schortens legt die optimistische Bevölkerungsentwicklungsvariante IV (4 % Wachstum, von 21.171 im Jahr 2007 auf 22.353 Einwohner im Jahr	chenden noch einmal informiert. Eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet ist bisher nicht vorgesehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen stellen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung insgesamt eine Angebotsplanung für den künftigen Wohnbaubedarf für einen Planungshorizont von ca. 15 Jahren und mehr dar. Über die konkrete Baulandbereitstellung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hat die Stadt Schortens die unmittelbare Steuerungsmöglichkeit bezüglich einer bedarfsgerechten Wohnbauentwicklung auch im Falle einer negativen Bevölkerungsentwicklung. Die Stadt Schortens ist im Rahmen ihrer Siedlungspolitik daran interessiert zunächst die existierenden Baugebiete zu vermarkten und bereits eingeleitete Erweiterungsmaßnahmen, wie z. B. für das Wohngebiet „Brauerwiesen“ abzuschließen. Je nach Bedarfslage sollen vorrangig im Hauptort Schortens-Heidmühle die verfügbaren Flächenreserven und die innerörtlichen Verdichtungsflächen, wie z. B. der Diekenkamp, in Anspruch genommen werden. Bei weiterem Bedarf sollen keine großräumigen Baugebiete, sondern nur noch sukzessive einzelne kleine Bauabschnitte für ca. 10 – 15 Baugrundstücke erschlossen werden. In Anbetracht der knappen kommunalen Finanzmittel wird die Stadt Schortens auch in Zukunft nur gezielt einzelne Erschließungsmaßnahmen leisten können. In den Ortsteilen außerhalb des Hauptortes soll die Wohnbauentwicklung auf den Eigenbedarf ausgerichtet werden. Dem Grundsatz eines sparsamen Flächenverbrauchs wird hierdurch Rechnung getragen. Das im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsermittlung angesetzte Bevölkerungswachstum von 4 % bis zum Jahr 2025 stellt ein Maximalszenario für den Fall einer starken Zuwanderung infolge der wirtschaftlichen Entwicklungen in der Region dar. Die über den tatsächlichen Bedarf hinausgehenden Wohnbauflächen (W) könnten nach Ablauf des zugrundeliegenden Planungszeitraumes von etwa 15 Jahren durch eine erneute Flächennutzungsplanung zurückgenommen werden.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
2025) für ihre Begründung der Bedarfsprognose (43,5 ha) zugrunde. Hinsichtlich der Gewerbeflächenentwicklung wird aufgezeigt, dass in den vorhandenen Gewerbestandorten von insgesamt 106,6 ha noch 24,9 ha zur Verfügung stehen. Dabei ist von der Stadt Schortens in den Planunterlagen das umfangreiche Flächenangebot im interkommunalen JadeWeserPark (Roffhausen) ausgeklammert worden. Da dort jedoch sukzessive und in seiner potenziell maximalen Ausdehnung ein Flächenumfang in einer Größenordnung von ca. 170 ha im Stadtgebiet Schortens für Gewerbe beansprucht wird, ist es nicht akzeptabel diesen großen Flächenverbrauch nicht in die Bilanz aufzunehmen. Auch wenn es sich um ein interkommunales Projekt handelt, liegt es im Stadtgebiet Schortens und sollte als Raum für Gewerbenutzungen miteinbezogen werden, zumal die Auslastung dieser Flächen (auch im ersten Planungsabschnitt mit ca. 49 ha) nicht absehbar ist. Die Planungen dort haben bereits negative Auswirkungen auf die Flächennutzung und Betriebsentwicklungen gezeigt. Im nun vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens werden mit der Neuentwicklung des "Huntsteertgeländes" (2,3 ha) und der nördlichen Erweiterung des Gewerbegebietes "Branterei" (15,8 ha) insgesamt zusätzlich 18,1 ha neue gewerbliche Bauflächen aufgeführt. Von den Planungen im JadeWeserPark abgesehen werden im FNP-Entwurf insgesamt 78,9 ha Änderungsflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Multifunktions- und Sondergebietsflächen und gewerbliche Flächen) aufgenommen. Da es sich im Wesentlichen um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, zeigt diese Bilanzierung auf,	Der Hinweis bezüglich des dargestellten Umfangs an Gewerbeflächen wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Schortens verfügt aktuell über 29,1 ha freie Gewerbeflächen an den in Autobahnnähe gelegenen Gewerbestandorten in Ostiem und Roffhausen sowie anteilig im JadeWeserPark. Dieser umfasst in seinem gewerblichen Entwicklungsbereich langfristig ca. 116 ha, an dem die 12 Verbandsmitglieder des Zweckverbandes JadeWeserPark anteilmäßig beteiligt sind. Bei dem JadeWeserPark handelt es sich im Wesentlichen um ein großräumiges Flächenangebot für überregional ausgerichtete Industrie- und Gewerbebetriebe. Dieses gilt ebenso für die in Autobahnnähe gelegenen Gewerbegebiete Ostiem und Roffhausen. Die in Schortens-Heidmühle gelegenen Gewerbeflächen südlich und nördlich der Bundesstraße (Branterei I und II, Gewerbegebiet I) sind derzeit fast vollständig ausgelastet. Sie bieten den dortigen, vornehmlich lokal orientierten Unternehmen keine standortnahen Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Für diese Gewerbenutzungen wird ein entsprechender Entwicklungsbedarf gesehen. Das geplante Gewerbegebiet ist hierbei im Gegensatz zum JadeWeserPark und den Standorten in Ostiem und Roffhausen aufgrund der innerörtlichen Lage in seinem Standortprofil eher auf kleinteiliges, nicht störendes Gewerbe und Handwerk sowie auf Dienstleistungsunternehmen und zentrumsverträglichem Einzelhandel ausgerichtet, die im JadeWeserPark nicht vorgesehen sind. Ein Großteil der ca. 15,8 ha Gewerbeflächen „Branterei“ ist hierbei bereits im Eigentum der Stadt Schortens. Die Gewerbefläche im Bereich des „Huntsteertgeländes“ wird zum größten Teil (ca. 1,3 ha) bereits heute schon gewerblich genutzt, lediglich 1 ha dient der Neuentwicklung. Insgesamt wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung mit der Neuausweisung von 18,1 ha Gewerbeflächen einer der zentralen Funktion Schortens angemessenen Gewerbeentwicklung für den avisierten Planungszeitraum von 15 Jahren verfolgt. Seitens der zuständigen unteren Landesplanungsbehörde sind zu dieser Planung sowohl städtebaulich als auch raumordnerisch keine Bedenken vorgetragen worden. Die Hinweise bezüglich der landwirtschaftlichen Belange werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Flächennutzungsplanung bereits berücksichtigt. Die aus landwirtschaftlicher Sicht sehr problematischen Entwicklungsflächen (z. B. hofnahe Flächen nördlich der B 210, Flächen im südlichen Ortsbereich von Sillenstede und Middelsfähr etc.)

Anregungen	Abwägungsvorschläge
dass die Landwirtschaft weiterhin zukünftig in erheblichem Maße Flächen für außerlandwirtschaftliche Ansprüche zur Verfügung stellen muss. Auch wenn die spätere verbindliche Bauleitplanung für die Änderungsbereiche die dann aktuellen Interessen der Flächennutzer und die Wechselwirkungen des Planbereiches mit dem Umfeld ebenfalls berücksichtigen muss, sollten bereits in derzeitigen Planungsphase besonders hofnah gelegene Flächen (wenn die Betriebsaufgabe nicht absehbar ist), Bereiche, die die Immissionsabstände der Betriebe (inkl. Entwicklungsanspruch) berühren und/oder Flächen mit hohem landwirtschaftlichen Ertragspotenzial (vgl. Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland) aus der Planung heraus genommen werden. Grundsätzlich sind bei allen im F-Plan-Entwurf aufgeführten flächenhaften Ansprüchen der Stadt Schortens, die Interessen der Eigentümer und Bewirtschafter in dieser Planungsphase und weiterhin bei der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Bei Flächeninanspruchnahme sind einvernehmliche Regelungen mit Eigentümer und Bewirtschafter anzustreben und zeitlich vorausschauend abzusprechen. Dieses gilt auch für Geltungsbereiche bzw. Flächen, die im Folgenden nicht explizit aufgeführt werden. Siedlungsabsichten zur Verdichtung der Wohnbauverhältnisse innerorts sind ggf. zu bevorzugen. Schortens/Heidmühle: Flächen im Bereich der potenziellen Wohnbauflächenentwicklung "Südlich der Bundesstraße (B 210) - Kramermarktwiese ff." werden vom östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb Hinrichs bewirtschaftet und haben eine hohe Bedeutung für den Betrieb. Diese Planung sollte ebenfalls hinsichtlich der Aufnahme in den F-Plan bzw. der Umsetzung geprüft werden. Eine konkrete Überplanung solle nur unter Beachtung der Interessen des Betriebes erfolgen. Im geplanten Gewerbegebiet "Nördlich Branterei" (14,1 ha) ist zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang mit dem Bau der Ortsumgehungstraße und der Flurbereinigung über Planinstandsetzungsarbeiten Verbesserungen der Böden stattgefunden haben und örtlichen Landwirten als Ausgleich für den Landverlust zur Verfügung gestellt worden sind. Ostiem: Besonders kritisch ist auch die beabsichtigte Planung für Wohnbauflächen (4,1 ha) und gemischte Bauflächen (0,5 ha) "Südlich	sind im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits zurückgenommen worden. Bezüglich der im Flächennutzungsplan weiterhin dargestellten Bauflächen für Wohnen, Gewerbe und Sondernutzungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einvernehmliche Regelungen mit den Eigentümern und Bewirtschaftern zu finden. Im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet von Schortens sollen zur städtebaulichen Verdichtung vorrangig bereits ausgewiesene Bauflächen oder Flächenreserven im Innenbereich in Anspruch genommen werden, sobald sie zur Verfügung stehen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der innerörtlichen Lage weist der Standort "Südlich der Bundesstraße (B 210) – Kramermarktwiese" ideale Bedingungen für eine städtebauliche Verdichtung auf, die im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vorrangig verfolgt werden soll. Die konkrete Inanspruchnahme der Flächen ist hierbei langfristig in Abhängigkeit von der Nutzungsaufgabe des Kramermarktes und der bestehenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu sehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Großteil der dargestellten Gewerbefläche "Nördlich Branterei" der Branterei befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Schortens. Diese Flächen im südlichen Abschnitt sollen für die Gewerbeentwicklung vorrangig in Anspruch genommen werden. Für die betreffenden landwirtschaftlichen Flächen sind seitens der Stadt Schortens langfristig einvernehmliche Lösungen über den Grunderwerb oder über Flächentausch vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der betreffende landwirtschaftliche Betrieb und das nähere Umfeld befinden sich bereits innerhalb einer

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Plaggestraße / östlich Lübbenweg" aus landwirtschaftlicher Sicht zu sehen. Südlich bzw. westlich der Plangebiete liegt der landwirtschaftliche Milchviehbetrieb DirksenGbR. Hier sollte das Wohnbaugebiet bereits jetzt in der Flächennutzungsplanaufstellung in Bezug auf die notwendigen Abstände aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unter Beachtung der Ist- und Entwicklungssituation des Betriebes angepasst werden. Das geplante Mischgebiet liegt unmittelbar an der Hofstelle und kann daher nicht im F-Plan akzeptiert werden. Hier wird durch die Planung direkt an einen aktiven landwirtschaftlichen Betriebsstandort herangerückt, ohne dass absehbar eine Betriebsaufgabe geplant ist. Diese Bedrängung des Betriebes sollte auch hinsichtlich der Akzeptanzsteigerung der städtischen Planungen im dortigen Umfeld unterlassen werden. Middelsfähr: Mit dem potenziellen Wohngebiet "Middelsfähr südlicher Ortsbereich" (3 ha) werden lt. Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (2003) Flächen mit einem hohen landwirtschaftlichen Ertragspotenzial für die zukünftige Bebauung vorgesehen. Dieses sollte nur unter der besonderen Prüfung des Aspektes der Schonung des bisherigen Außenbereiches erfolgen. Grafschaft: In Grafschaft ist "Nördlich der Eibenstraße" eine Abrundung der Wohnbebauung auf 1,5 ha geplant. Hier sind bei der verbindlichen Bauleitplanung die Interessen eines nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes (Pferdehaltung) zu beachten und ggf. ist der Planungsraum zu verändern. Sillenstede: Im Bereich "Nördlich der Dicktonnenstraße" in Sillenstede wird eine Wohnbaufläche über 3,6 ha in Nähe von ehemaligen bzw. aktuellen Betriebsstandorten geplant, wobei sich die potenzielle Wohnbaufläche in das schon bestehende Konzept Sillenstede-Nord einpasst. Ein dort ansässiger landwirtschaftlicher Betrieb (H. Pielstick) ist durch die Flächennutzung und den Standort unmittelbar betroffen. In diesem Fall kann nach Absprache mit dem Landwirt und unter der Voraussetzung, auf dessen mittel- und langfristige betriebliche Situation durch eine behutsame sukzessive Umsetzung Rücksicht zu nehmen, die Planung aufrechterhalten bleiben.	im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche (M). Der Ortsbereich nordwestlich der Hofstelle wird als Wohnbaufläche (W) dargestellt, die gegenüber landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen bereits einen entsprechenden Schutzanspruch entfalten. Die neu dargestellten Bauflächen (M + W) rücken somit nicht näher an die Hofstelle heran wie die bereits ausgewiesenen Flächen, sodass keine städtebauliche Konfliktlage vorbereitet wird. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Immissionssituation vor Ort geprüft und die konkrete Gebietsentwicklung hierauf abgestimmt, so dass den Belangen des landwirtschaftlichen Betriebes Rechnung getragen wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Städtebauliches Ziel für die Ortsentwicklung von Middelsfähr ist eine vorrangige Flächeninanspruchnahme von bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaustandorten, auf die Stadt bislang keinen Zugriff hatte. Da derzeit in den Ortsteilen Roffhausen und Middelsfähr keine erschlossenen Baugrundstücke zur Verfügung stehen, soll mit der Neuausweisung der betreffenden Wohnbaufläche (W) die langfristige Entwicklung für die beiden Ortsteile sichergestellt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt. Zur Umsetzung einer landschaftsgerechten Einbindung des Wohnbaustandortes sind entlang des nördlichen Randes umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, wodurch der Abstand zum Pferdehof entsprechend vergrößert wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt. Die künftige Erschließung der Wohnbaufläche (W) wird in Abstimmung mit dem betreffenden Landwirt erfolgen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Accum: Mit dem potenziellen Wohngebiet "Accum, nördlich Wiesenweg" (2,1 ha) werden lt. Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (2003) Flächen mit einem hohen landwirtschaftlichem Ertragspotenzial für die zukünftige Bebauung vorgesehen. Dieses sollte nur unter der besonderen Prüfung des Aspektes der Schonung des bisherigen Außenbereiches erfolgen. Barkeler Busch: Das Projekt "Leben-Wohnen-Arbeiten" im Barkeler Busch wird hinsichtlich des für die bauliche Nutzung beanspruchten Bereiches im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Sofern damit für die zukünftige Umsetzung des Projektes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorbereitet wird, so erachten wir dieses als sinnvoll. Grundsätzlich muss hinsichtlich der Landwirtschaft, wie bereits ausgeführt, festgehalten werden, dass die durch die Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung zu erwartenden Flächenverluste so weit wie möglich zu beschränken und landwirtschaftliche Betriebsstandorte sowie hofnahe Flächen zu schützen sind. Daher sind die landwirtschaftlichen Belange (Einhaltung der Immissionsabstände inkl. eines Entwicklungsanspruches, Erhaltung hofnaher Flächen) für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe besonders zu beachten. Darstellungen im zukünftigen Flächennutzungsplan stellen einen öffentlichen Belang dar. Eine vorzeitige Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Emissionen sowie die Priorität hofnaher Flächen für die Landwirtschaft sichern die Belange der Landwirtschaft und erhöht den qualitativen Anspruch des Flächennutzungsplanes hinsichtlich seiner Umsetzbarkeit. Wir möchten Sie bitten, unsere ausgeführten Hinweise zu beachten und in die Überarbeitung des F-Plan-Entwurfes mit einzubeziehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Städtebauliches Ziel für die Ortsentwicklung von Accum ist eine vorrangige Flächeninanspruchnahme der bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche. Sofern diese Fläche langfristig nicht zur Verfügung steht, soll der Eigenbedarf von Accum über die abschnittsweise erfolgende Erschließung der neu dargestellten Wohnbaufläche (W) gedeckt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die abschließenden Hinweise der Landwirtschaftskammer werden zur Kenntnis genommen. In den vorangegangenen Abschnitten sind die betroffenen landwirtschaftlichen Belange erörtert und abgewogen worden.
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg	
Wie in unserer beiliegenden Stellungnahme vom 10.11. 2009 gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde aufgeführt, befindet sich im Plangebiet "Nördlich Dicktonnenstraße" in Sillenstede ein denkmalgeschützter Wurtkörper. Der in den Plan unterlagen aufgeführte Abstand der geplanten Bebauung von ca. 10 m zur Wurt fällt uns deutlich zu gering aus. Eine Freifläche von ca. 30 m zum Wurtfuß erscheint uns zum Schutz des	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die konkret einzuhaltenen Schutzabstände zum Wurtstandort werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Der Wurtstandort befindet sich im nördlichen Randbereich der geplanten Wohnbaufläche (W), der im Zuge der konkreten Gebietsentwicklung als 25 Meter breiten Grünkorridor, wie bereits im westlich an-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bodendenkmals durchaus angebracht. Die außerdem in unserem o. g. Schreiben notwendigen Prospektionen in Schortens und Ostiem haben offenbar keinen Eingang in die Planunterlagen gefunden.	grenzenden Bebauungsplan Nr. 104 „Sillenstede – Helgen“ erfolgt, festgesetzt werden soll. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen ihrer ersten Stellungnahme vom 13.11.2009 auf ein erhöhtes archäologisches Potenzial im Bereich der Entwicklungsflächen Ostiem K 95 östlich Lübbenweg und Schortens Diekenweg – Dompfaffweg hingewiesen. Nach Rückfrage und Prüfung durch die Stadt Schortens hat die untere Denkmalschutzbehörde in ihrem Schreiben vom 02.02.2010 bestätigt, dass die Fläche Schortens Diekenweg – Dompfaffweg kein erhöhtes archäologisches Potenzial aufweist. Bezüglich der Fläche östlich Lübbenweg wird weiterhin auf die archäologische Bedeutung aufgrund der Lage im Übergangsbereich zwischen Geest und Marsch hingewiesen. Im Rahmen der Begründung ist dieser Sachverhalt bereits entsprechend aufgeführt worden. Notwendige Prospektionen (archäologische Suchschnitte) werden zum gegebenen Zeitpunkt im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich	
Die NLStBV-GB Aurich hat zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Verfahren nach § 4 (1) BauGB am 13.10.2009 eine Stellungnahme abgegeben. Die Abwägung der Stadt Schortens hierzu haben Sie mit Schreiben vom 23.02.2010 übersandt. Zur Planfassung nach § 4 (2) wird ergänzend zur Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB folgende Stellungnahme abgegeben: Bereich B 210 / Moorhauser Weg: An der Nordseite der B 210 ist eine Wohnbaufläche dargestellt. Für diese Fläche gab es bislang keine Festsetzungen. Im Planfeststellungsverfahren für die B 210 wurden die schalltechnischen Belange der vorh. Wohnhäuser allerdings schon entsprechend berücksichtigt. Es wurden die Grenzwerte für Wohngebiete angesetzt. Allerdings wurden die gem. der Verkehrslärmschutzverordnung geltenden Grenzwerte der Lärmvorsorge angewandt. Bei städtebaulichen Erweiterungen in diesem Bereich (Neubauten, zusätzliche Gebäudeteile etc.) sind die Grenzwerte der DIN 18005 einzuhalten. Es bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung eines Wohngebietes, wenn seitens der Stadt dafür Sorge getragen wird, dass Neubauten ent-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Wohnbaustandortes wird die von der Bundesstraße (B 210 neu) ausgehende Verkehrslärmbelastung nach den schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 geprüft. Ggf. sind passive Schallschutzvorkehrungen an den Wohngebäuden zu treffen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
sprechend der Vorgaben der DIN 18005 gegen den Verkehrslärm geschützt werden, Der Baulastträger der B 210 ist von Forderungen Dritter freizustellen. Bereich Ostiem: Im Bereich der neuen Gewerbegebietsfläche befinden sich Flächen für Kompensationsmaßnahmen der B 210. Diese Flächen sind seitens der Stadt Schortens im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu verlegen. Zur rechtlichen Absicherung ist ein Änderungsverfahren (Planfeststellung oder vergleichbar z. B. Flurbereinigungsverfahren) durchzuführen. Das Ergebnis ist der NLStBV-GB Aurich mitzuteilen. Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Neuregelung keine Nachteile entstehen. Die Multifunktionsfläche im Bereich der Anschlussstelle Ostiem sollte gem. der Abwägung entfallen. Im Plan ist diese weiterhin dargestellt. Ich verweise hierzu auf meine Bedenken (Stellungnahme vom 13.10.2009) und bitte die Festsetzung dieser Fläche zu entfernen. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes bitte ich rechtzeitig mit mir abzustimmen. Im Bereich B 210/Theilenweg wird an der Westseite des Theilenweges ein Rückhaltebecken für Oberflächenwasser entstehen. Die Fläche ist als "RRB" gem. der Planzeichen darzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umlegung der Kompensationsflächen wird im Rahmen der entsprechenden Verfahren unter Beteiligung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich erfolgen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Entsprechend der Beschlussfassung des Verwaltungsausschusses vom 09.02.2010 wird die geplante Multifunktionsfläche nördlich der Branterei unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände zur Bundesstraße (B 210) weiterhin verfolgt. Demzufolge hält die dargestellte Multifunktionsfläche die straßenbaurechtlich notwendigen Abstandsflächen (Bauverbotszone und Anbaubeschränkungszone nach § 9 FStrG) ein, um Verkehrsbeeinträchtigungen im Bereich der Anschlussstelle Ostiem durch die geplante Veranstaltungsfläche zu vermeiden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Erschließungsplanung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der Straßenbaubehörde abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das geplante Regenrückhaltebecken wird in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes redaktionell ergänzt.
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg - Amt für Landentwicklung	
Zu dem hier vorgelegten Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand: Juni 2010) gebe ich folgende Hinweise und Anregungen: Große Teile des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes liegen in dem zurzeit laufenden Flurbereini-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
gungsverfahren Schortens-Umgehung, deren Besitzeinweisungen nach § 65 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) vom 15.10.2007 für den Trassenbereich der B 210 neu und vom 20.02.2008 für den Bereich des Jever-sches Moorlandes erfolgt sind. Bereits in meiner Stellungnahme vom 15.10.2009 hatte ich darauf hin-gewiesen, dass einige Festsetzungen bezüglich der Darstellung von Ausgleichsflächen aus dem Planfeststellungsbeschluss der Bezirksregie-rung Weser-Ems vom 30.01.2003 über den Plan nach § 41 FlurbG, der am 09.10.2009 vom Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung festgestellt wurde, planungs-rechtlich geändert worden sind. Gemäß Ihrem Abwägungsvorschlag vom 14.01.2010 sollte die Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen entspre-chend überarbeitet werden. Diese Überarbeitung ist leider nicht vollstän-dig erfolgt. So wurden zwar die neuen Maßnahmen ergänzend in den F-Plan-Entwurf aufgenommen; die ursprünglichen, über den Plan nach § 41 FlurbG verlegten Maßnahmen sind jedoch immer noch dargestellt. Diese sind zu streichen, damit eine Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtslage erreicht wird. Hinweis zu Ziffer 3.9.2 der Begründung zur Neuaufstellung Flächennut-zungsplan: Der erste Satz des 2. Absatzes gibt so keinen Sinn und muss neu formuliert werden (siehe Absatz 4 meiner Stellungnahme vom 15.10.2009).	Die Darstellung der planfestgestellten Kompensationsflächen im Flächen-nutzungsplan werden im Weiteren überprüft und der aktuellen Rechtslage angepasst. Der betreffende Abschnitt in der Begründung wird entsprechend korrigiert.
Oldenburgische Industrie- und Handelskammer	
Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Schortens das Ziel, ein zukunftsweisendes städtebauliches Gesamtkon-zept zu entwickeln, das die sich wandelnden gesellschaftlichen und wirt-schaftlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt und die künftigen Raumansprüche frühzeitig steuert. <u>Zum Immissionsschutz äußert sich die Oldenburgische IHK wie folgt:</u> Östlich der alten B 210 und westlich des neu geplanten Gewerbegebiets wird eine Wohnbaufläche südlich Heinrich-Tönjes-Straße neu dargestellt. Diese Fläche liegt sehr nahe an dem vorhandenen und dem neu geplan-ten Gewerbegebiet. Immissionskonflikte sind hier nicht auszuschließen. Wir bitten daher bereits auf Flächennutzungsplanebene die Lärmsituati-	Die immissionsschutzrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genom-men. Die konkrete Gebietsentwicklung der geplanten Wohnbaufläche südlich der Heinrich-Tönjes-Straße wird auf die Belange der südlich gelege-nen Gewerbegebiete abgestimmt. Der Abstand zwischen der im Flä-chennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche und dem nächst gelege-nen Gewerbegebiet beträgt rund 60 m, so dass kein unmittelbares Ne-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
on untersuchen zu lassen. Eine spätere schalltechnische Untersuchung wird möglicherweise zeigen, dass die Nutzbarkeit der neuen Gewerbefläche durch die heranrückende Wohnbaufläche eingeschränkt wurde. Zudem dürfen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen nicht durch die neu geplanten Wohnbauflächen in der Ausübung ihrer Tätigkeiten behindert werden. <u>Zur Entwicklung der Versorgungsstruktur und des Einzelhandels äußert sich die Oldenburgische IHK wie folgt:</u> Die Stadt Schortens ist als Grundzentrum eingestuft und besteht aus dem Hauptort Schortens-Heidmühle und zehn Ortsteilen. Im gesamten Stadtgebiet von Schortens sind ausreichende und ausgeglichene Einzelhandelsstrukturen vorzufinden, die der Versorgungsqualität eines Grundzentrums entsprechen. Aufgrund seiner zentralörtlichen Funktion wird der Hauptort Schortens-Heidmühle als Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung gesehen, während in den übrigen Ortsteilen die Siedlungsentwicklung auf den Eigenbedarf und auf die jeweilige Versorgungsfunktion auszurichten ist (vgl. Begründung S. 15, 71). Die Stadt Schortens plant, nördlich der bestehenden Gewerbegebiete Branterei I und II 15,8 ha gewerbliche Baufläche zu erschließen (vgl. Begründung S. 75). Aufgrund der geringen Distanz zum Ortskern von Schortens sollte in der künftigen verbindlichen Bauleitplanung Lebensmitteleinzelhandel in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Die Stadt Schortens hat bisher kein vom Rat beschlossenes Einzelhandelskonzept, welches den Ortskernbereich sowie eine Sortimentsliste mit zentrenrelevanten Sortiment festlegt. Wir regen daher an, dass die Stadt Schortens gemeinsam mit den relevanten Akteuren aus Handel, Verwaltung, Politik, Verbänden und Stadtmarketing ein Einzelhandelskonzept erstellt, das vom Rat verabschiedet wird. In Abstimmung mit allen Akteuren kann so eine Basis für eine gezielte verträgliche und städtebaulich-funktionale Einzelhandelsentwicklung in Schortens erstellt werden. Zum Tourismus äußert sich die Oldenburgische IHK wie folgt: Wir befür-	beneinander der unterschiedlichen Nutzungsarten vorliegt. Sofern immissionsschutzrechtlich erforderlich, wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die geplante Wohnbebauung weiter nach Norden in eine größere Entfernung zum Gewerbe gerückt, um Nutzungskonflikten entgegenzuwirken. Es wird darauf hingewiesen, dass im näheren Umfeld der bestehenden Gewerbegebiete bereits Wohnnutzungen vorhanden sind, die einen entsprechenden Immissionsschutz gegenüber Gewerbelärm entfalten. Die künftige Nutzung der neu geplanten Gewerbefläche „Branterei“ ist im Rahmen der Bebauungsplanung durch eine Lärmkontingentierung so zu steuern, dass sowohl das vorhandene Gewerbegebiet als auch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezüglich des Einzelhandelskonzepts wird zur Kenntnis genommen. In den Gremien der Stadt Schortens wird im Weiteren die Notwendigkeit für die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für den Stadtraum von Schortens beraten. Aufgrund des Planungsfortschritts des Flächennutzungsplanes können die Ergebnisse eines ggf. erstellten Einzelhandelskonzeptes nicht mehr berücksichtigt werden. Bezüglich der geplanten Gewerbefläche „Branterei“ wird in der Begründung als Hinweis für die verbindliche Bauleitplanung ergänzt, dass der Lebensmitteleinzelhandel zum Schutz der vorhandenen Versorgungszentren auszuschließen ist. Für die bestehenden Gewerbegebiete liegt bereits ein Grundsatzbeschluss bezüglich des Nutzungsausschlusses von Lebensmittelmärkten vor. Der Hinweis bezüglich des Tourismus wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
worten das Ziel der Stadt Schortens, die Erholungsfunktion im Grundzentrum Schortens zu stärken und begrüßen die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des regional bedeutsamen Campingplatzes mit Naturfreibad im nördlichen Stadtraum.	
DB Services Immobilien GmbH Kompetenzzentrum Baurecht	
Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren. Innerhalb des Plangebietes verläuft die planfestgestellte Eisenbahnstrecke 1540 Sande- Jever. Die Bahnanlagen sind lagerichtig in den Planunterlagen dargestellt. Unter lfd Nr. 3.10.2 der Begründung sind die Belange der Bahn ausreichend berücksichtigt. Aus Sicht der Deutschen Bahn AG haben wir keine Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanung, wenn folgende Auflagen und Hinweise beachtet werden: Der Bestand und der Betrieb der planfestgestellten Bahnanlagen dürfen durch Ihre Planungen nicht beeinträchtigt werden. Bezüglich der durch den Eisenbahnbetrieb der DB ausgehenden Immissionen (u. a. Lärm, Erschütterungen, dynamische Schwingungen und elektromagnetische Beeinflussungen), weisen wir auf den Bestandsschutz hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Nach dem Prioritätsgrundsatz ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen, und eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen.	Die Hinweise der Bahn werden zur Kenntnis genommen. Die durch die Flächennutzungsplanung vorbereiteten städtebaulichen Entwicklungen stellen keine Beeinträchtigungen der planfestgestellten Bahnanlagen dar, da keine Maßnahmen im Nahbereich der Bahn vorgesehen sind.
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest	
Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher beim zuständigen Ressort PTI Oldenburg oder dem System "Trassenauskunft Kabel" der DTAG über die Lage der Anlagen	Die erschließungstechnischen Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen entsprechend beachtet. Vor Beginn aller Baumaßnahmen erfolgt die Abstimmung mit den örtlichen Leitungsträgern.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
informiert.	
EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel	
In dem Plangebiet betreiben wir verschiedene Versorgungsleitungen, Transformatorenstationen, Gasdruckregelanlagen und Telekommunikationseinrichtungen die in ihrem Bestand und in ihrer Lage nicht gefährdet werden dürfen. Wir bitten Sie bei Ihren Planungen zu der Entwicklung der Gemeinde Schortens Freiräume für leitungsgebundene Energien zu berücksichtigen. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass unsere Gas- und Hochdruckleitungen und Gasdruckregelanlagen nicht mit in dem Flächennutzungsplan eingezeichnet sind, wir bitten um entsprechende Aufnahme. Bestandspläne in digitaler Form werden wir Ihnen als Mail zusenden. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.	Die Hinweise der EWE werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt. Die in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes fehlenden Gas- und Hochdruckleitungen und Gasdruckregelanlagen werden redaktionell ergänzt.
Transpower Stromübertragungs GmbH Betriebszentrum Lehrte – Leitungen	
Unsere Belange finden wir in der zeichnerischen Darstellung und in der Begründung unter Punkt 3.12.2 Energieversorgung - Elektrizität ausreichend dargestellt. Wir bitten Sie jedoch, unter Punkt 3.12.2 Energieversorgung - Elektrizität im letzten Absatz die E.ON Netz GmbH als den von Ihnen aufgeführten Planer der 380-kV-Leitung Maade - Conneforde durch die transpower stromübertragungs gmbh zu ersetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG	
Zur o. g. Planung haben wir bereits mit dem Schreiben von 06.10.2009 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die in der Stellungnahme vom 06.10.2009 enthaltenen erschließungstechnischen Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen entsprechend beachtet. Vor Beginn aller Baumaßnahmen erfolgt die Abstimmung mit den örtlichen Leitungsträgern.
Sielacht Wangerland Geschäftsstelle Wasser- und Bodenverbände	
Hinsichtlich der vorbezeichneten Bauleitplanung verweisen wir auf die Stellungnahme der Sielacht Wangerland vom 12.10.2009, soweit nicht die vorgetragenen Belange der Sielacht Wangerland bereits im neuen Entwurf des Flächennutzungsplanes berücksichtigt sind.	Die im Rahmen der Stellungnahme vom 12.10.2009 enthaltenen Hinweise sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden. Das im Stadtgebiet von Schortens vorhandene Gewässernetz (Gräben II. Ordnung) im Zuständigkeitsbereich der Sielacht Wangerland wird im Flä-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	chennutzungsplan dargestellt. Die weiteren entwässerungstechnischen Hinweise sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan eingearbeitet worden.
Gemeinde Sande	
Aufgrund der derzeitigen Sommerpause konnte eine Beratung des Themas in den Gremien des Rates noch nicht stattfinden. Gleichwohl wird vorsorglich die seitens der Gemeinde Sande im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme aufrechterhalten und darauf hingewiesen, dass eine Bahnumfahrung Sandes geplant ist, die auch teilweise im Stadtgebiet Schortens verläuft. Auch wenn die Trasse noch nicht planfestgestellt ist, hat die Gemeinde sie nachrichtlich in ihren neu aufgestellten Flächennutzungsplan übernommen. Die Tatsache, dass eine Bahnumfahrung Sande in den nächsten Jahren gebaut wird, sollte insbesondere bei der Neuausweisung des Wohngebietes im Ortsteil Middelsfähr hinsichtlich möglicher Konfliktpotenziale berücksichtigt werden, unabhängig davon, ob die Bahnumfahrung in Dammlage oder ebenerdig errichtet wird. Die Gemeinde Sande behält sich vor, sofern eine Beratung in den Gremien des Rates weitere Hinweise oder Anregungen ergibt, diese nachträglich geltend zu machen. Der frühestmögliche Sitzungstermin ist der 12.08.2010. Danach werde ich eine kurze Rückmeldung geben, ob die Stellungnahme der Gemeinde Sande so bestehen bleiben kann oder ergänzt werden muss.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die derzeit favorisierte Trasse der Bahnumfahrung Sande, die abschnittsweise auf Schortenser Stadtgebiet verlaufen soll, wird im Weiteren in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes als in Aussicht genommene Planung gem. § 5 (4) BauGB vermerkt. Die Trassenführung ist derzeit noch nicht planfestgestellt und noch nicht mit der Stadt Schortens abgestimmt. Hinsichtlich des möglichen Konfliktpotenzials wird darauf hingewiesen, dass die neu ausgewiesene Wohnbaufläche (W) nicht näher an die geplante Bahntrasse rückt als die bereits im bisherigen Flächennutzungsplan in Middelsfähr dargestellten Wohnbauflächen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, die erst langfristig nach vollständiger Inanspruchnahme der vorhandenen Wohnbauflächen entwickelt werden soll, erfolgt eine Überprüfung der Verkehrslärsituation und ggf. die Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen. Die Gemeinde Sande hat am 17.08.2010 mitgeteilt, dass die nebenstehende Stellungnahme in ihrer Sitzung einstimmig beschlossen wurde.