



Stadt Schortens

Planungsausschuss: 16.09.2010

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

- Beratung der Stellungnahmen
nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB,
Feststellungsbeschluss -**

Neuaufstellung Flächennutzungsplan - Beratung der Stellungnahmen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, Feststellungsbeschluss -

Landwirtschaftskammer, untere Naturschutzbehörde und Bürger:

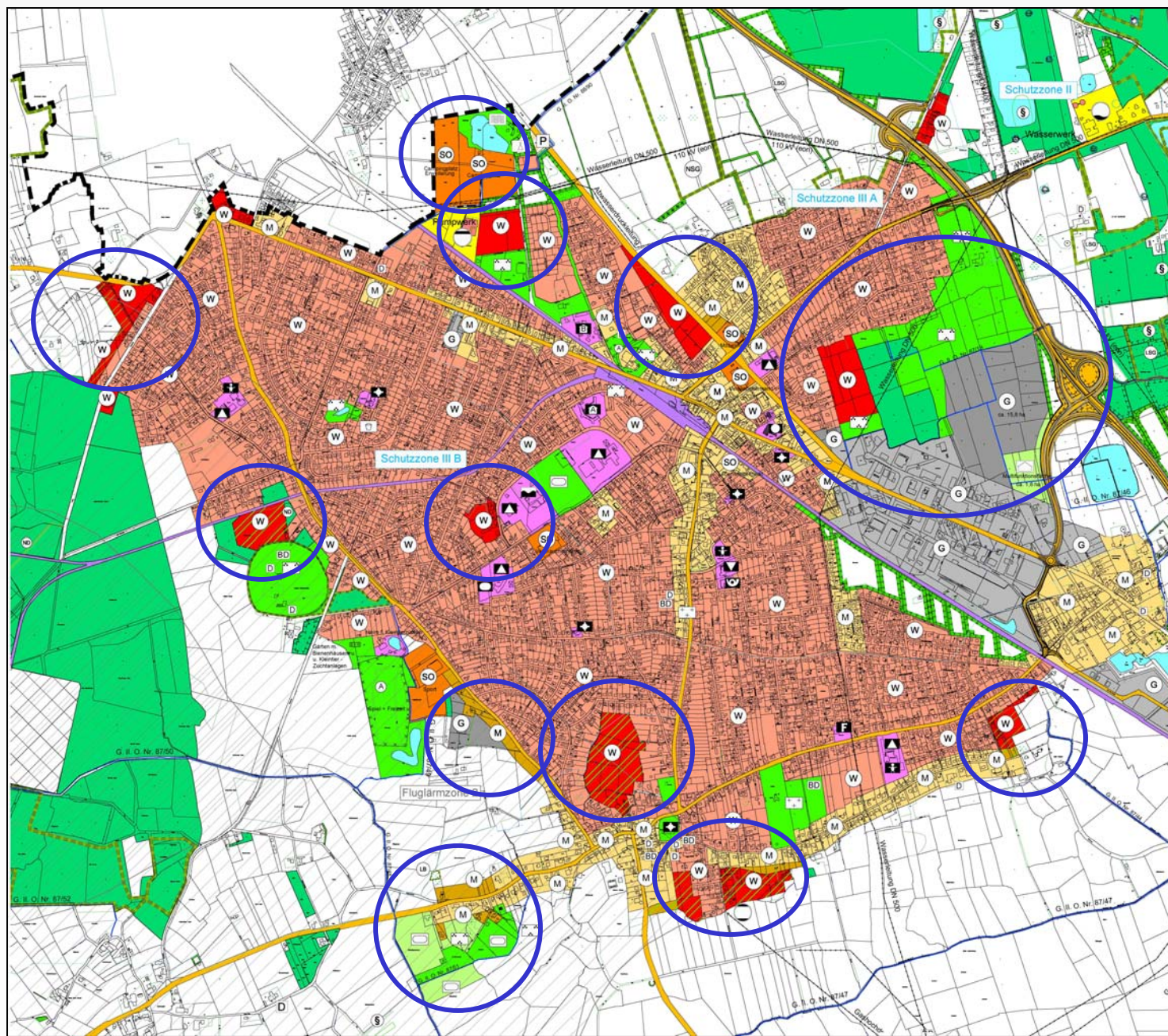
- Bedenken bzgl. des Umfangs der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen
- Kritik an der Wohnbauflächenbedarfsermittlung (4 % Bevölkerungswachstum)
 - aktuell rückläufige Bevölkerungsentwicklung
- Forderung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

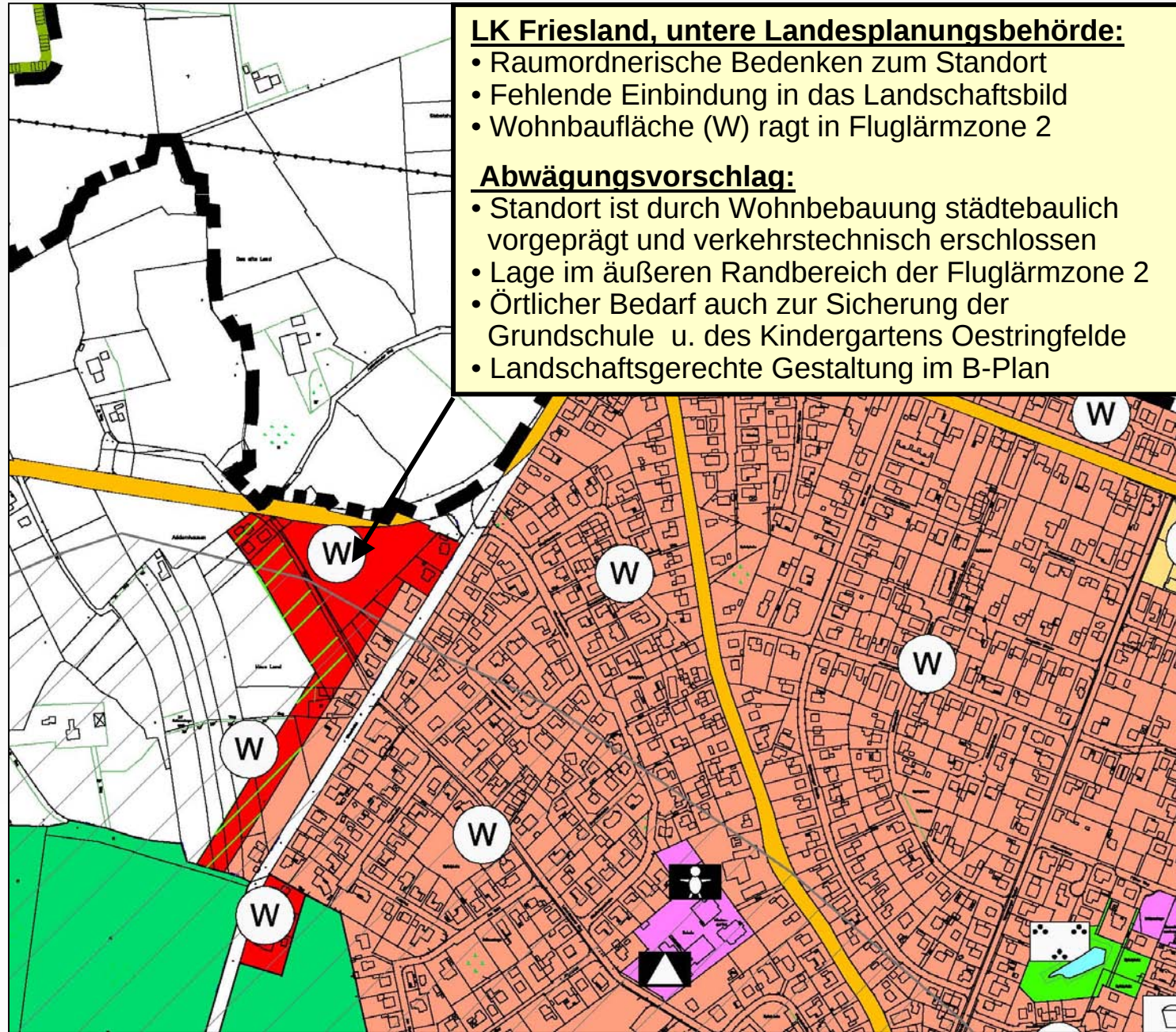
Abwägungsvorschlag:

- Grundlage für die Bevölkerungsprognose: Studie des Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung: „**Die demografische Lage der Nation - Wie zukunftsfähig sind Deutschlands Regionen?**“
- Entwicklungsansatz (4%-Wachstum) ist mit der unteren Landesplanungsbehörde abgestimmt und im Planungsausschuss umfassend beraten worden
- **Maximalszenario** im Falle einer starken Zuwanderung infolge der möglicher Entwicklungen (JadeWeserPort, JadeWeserPark etc.)
- **Flächenausweisung (41,2 ha) als Angebotsplanung bis 2025**, hierin ist auch der Entwicklungsbedarf (ca. 22 ha) aus der **Haushaltsverkleinerung** enthalten
- Städtebauliche Ziel einer **zurückhaltenden, bedarfsgerechten Entwicklung** auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
- **Entwicklungspriorität** liegt in der Inanspruchnahme der verfügbaren örtlichen Flächenreserven (ca. 23 ha) – danach Erschließung der neuen Entwicklungsflächen
- **Schwerpunkt** der städtebaulichen Entwicklung in **Schortens-Heidmühle – Eigenentwicklung** in den Ortsteilen Graftschaft, Accum, Sillenstede, Roffhausen und Middelsfähr

➤ **Insgesamt bereitet der FNP (2010) eine für Schortens angemessene städtebauliche Entwicklung vor**





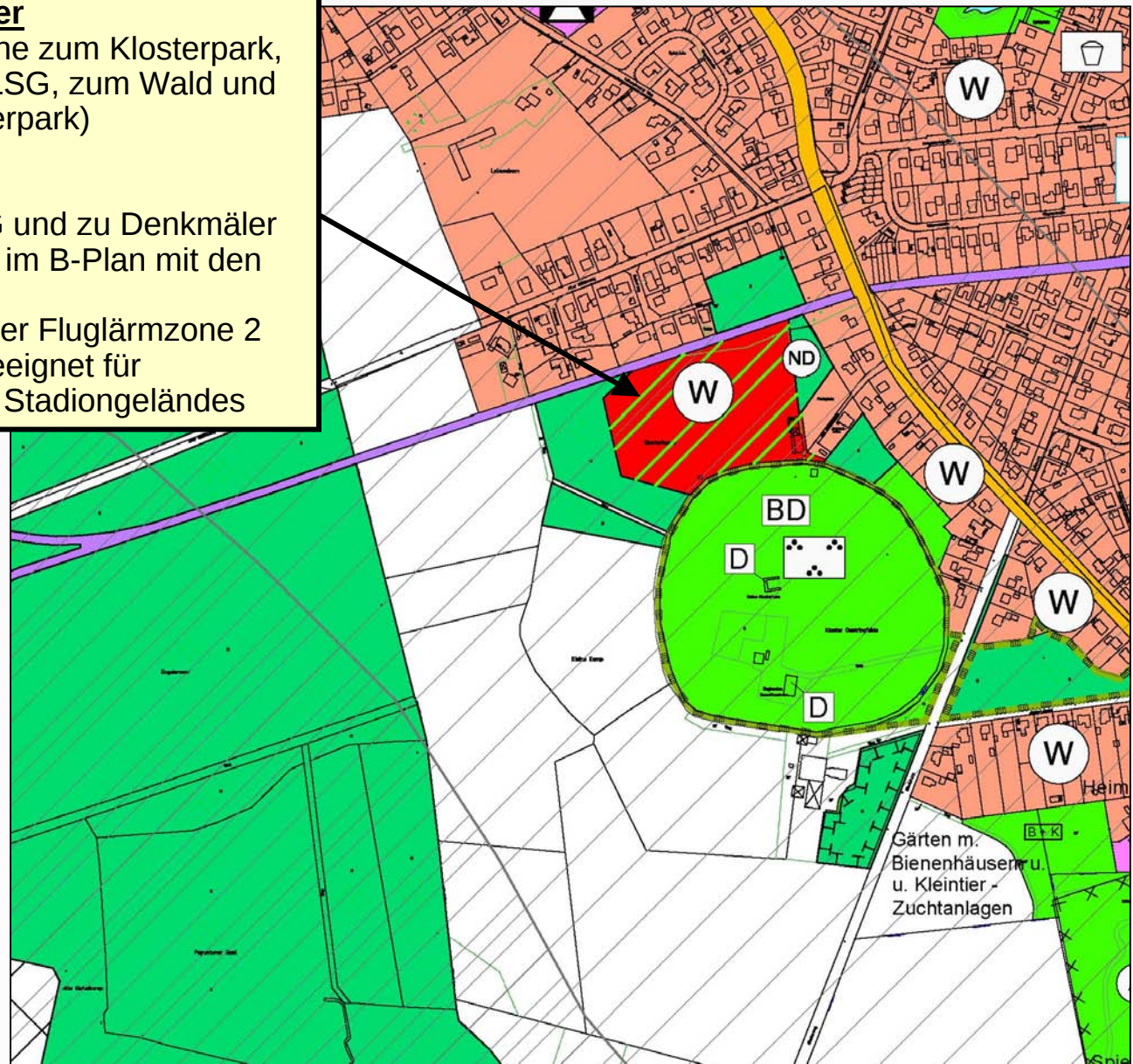


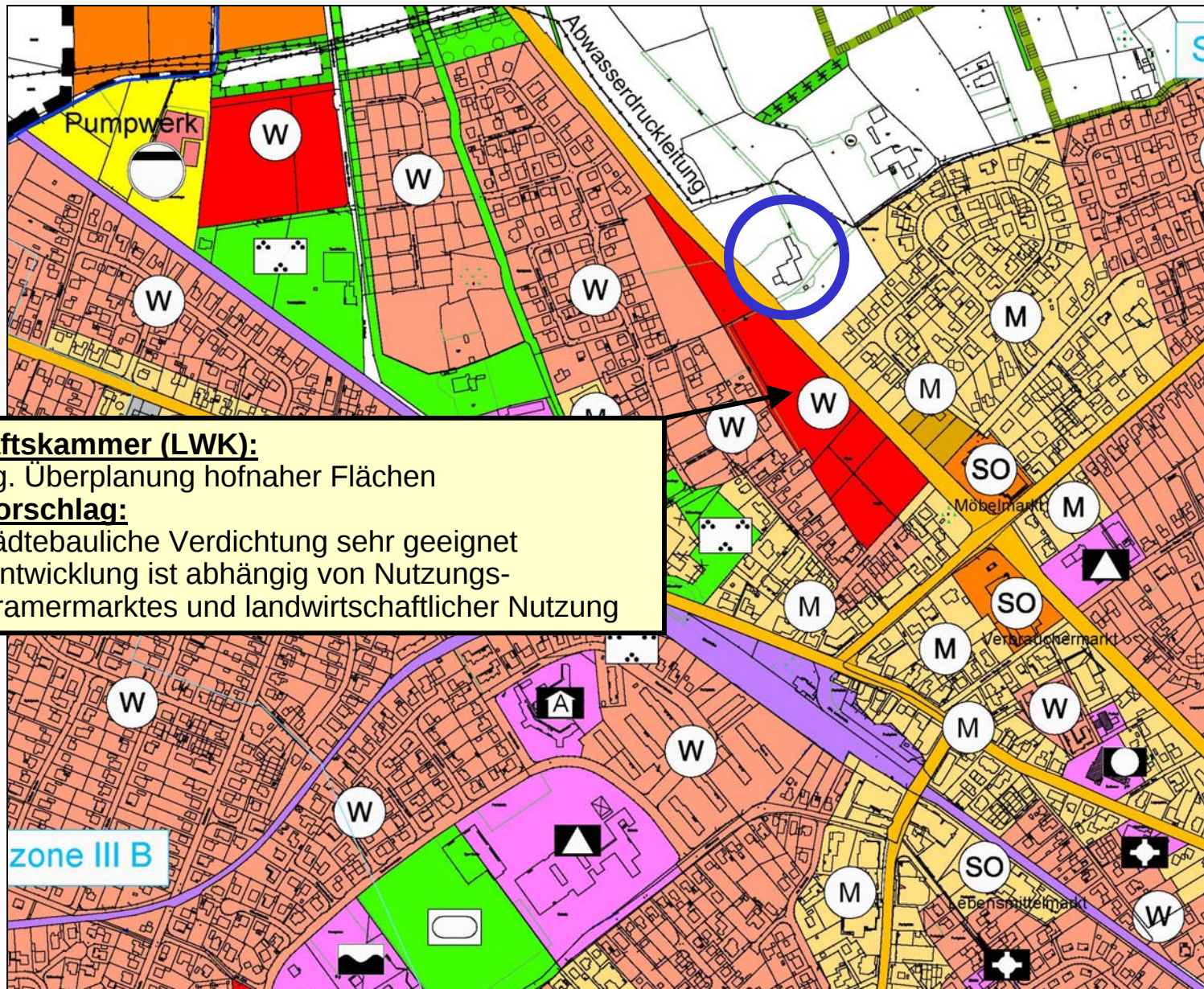
Untere Naturschutzbehörde/untere Denkmalschutzbehörde + Bürger

- Bedenken zum Standort wg. Nähe zum Klosterpark, fehlende Abstandsflächen zum LSG, zum Wald und zu Denkmäler (Heiligtum / Klosterpark)
- Lage in Fluglärmzone 2

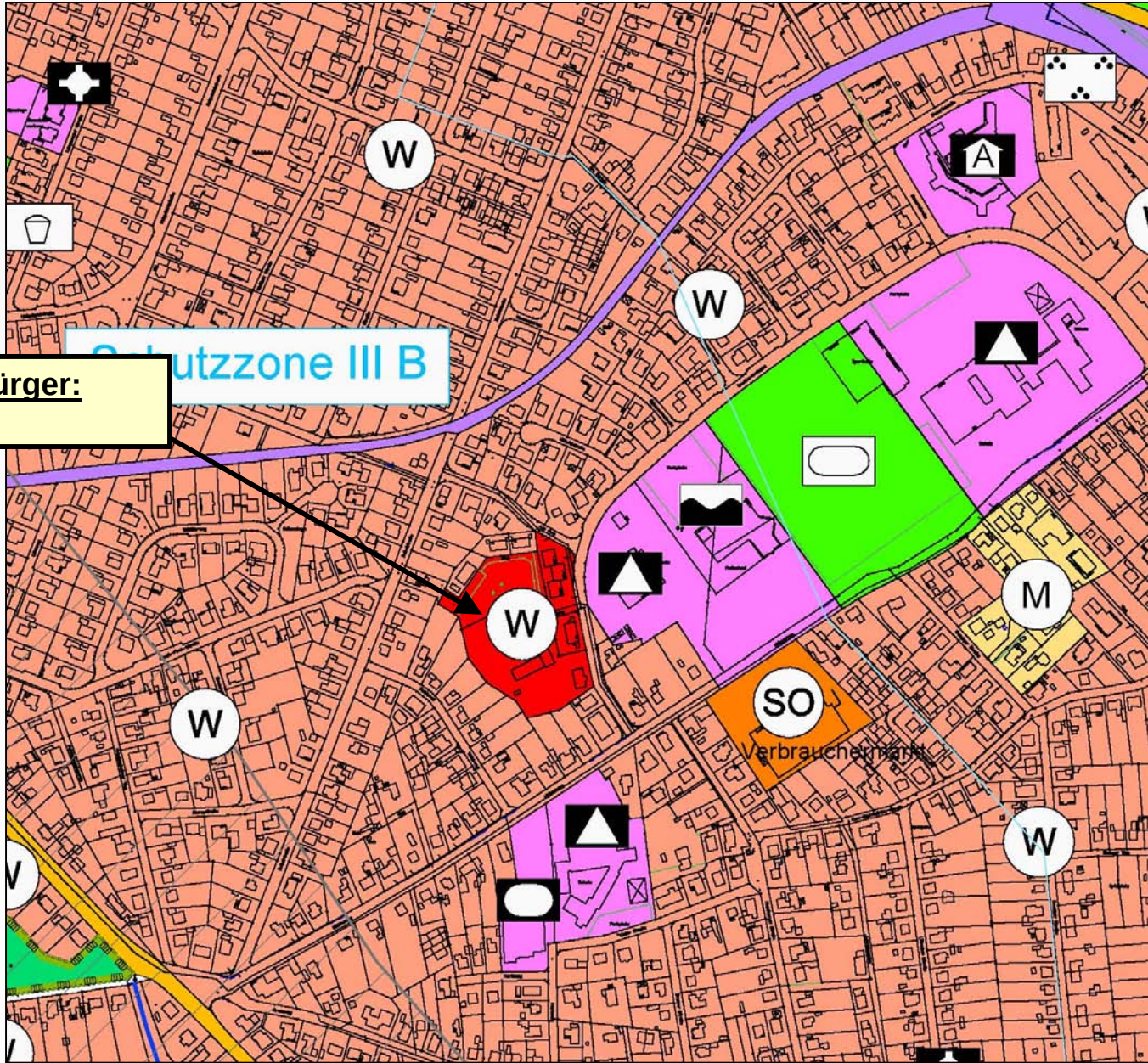
Abwägungsvorschlag:

- Schutzabstände zum Wald, LSG und zu Denkmäler (Heiligtum / Klosterpark) werden im B-Plan mit den Fachbehörden abgestimmt
- Lage im äußeren Randbereich der Fluglärmzone 2
- Wohnbaufläche städtebaulich geeignet für Nachnutzung bei Verlegung des Stadiongeländes

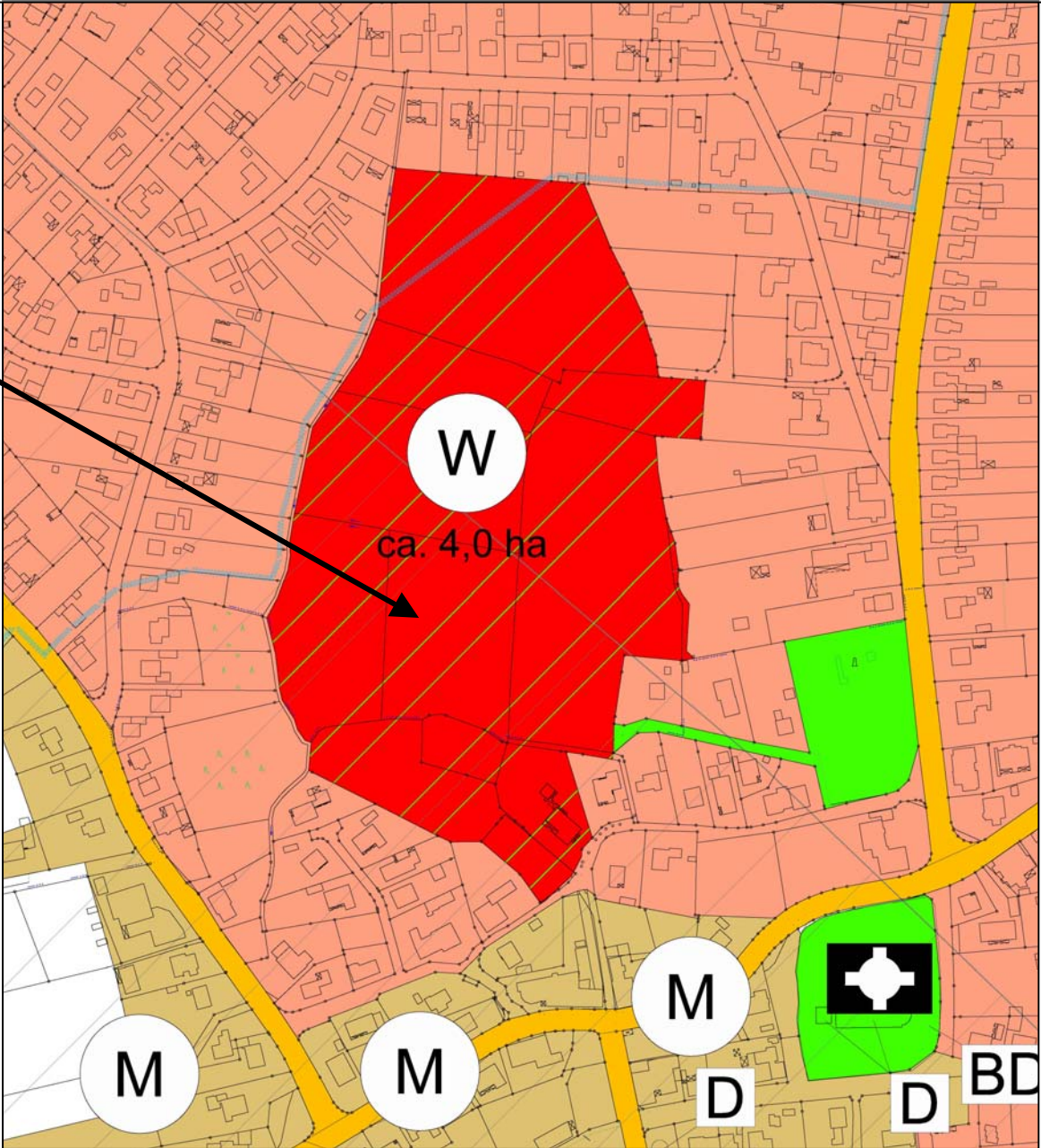


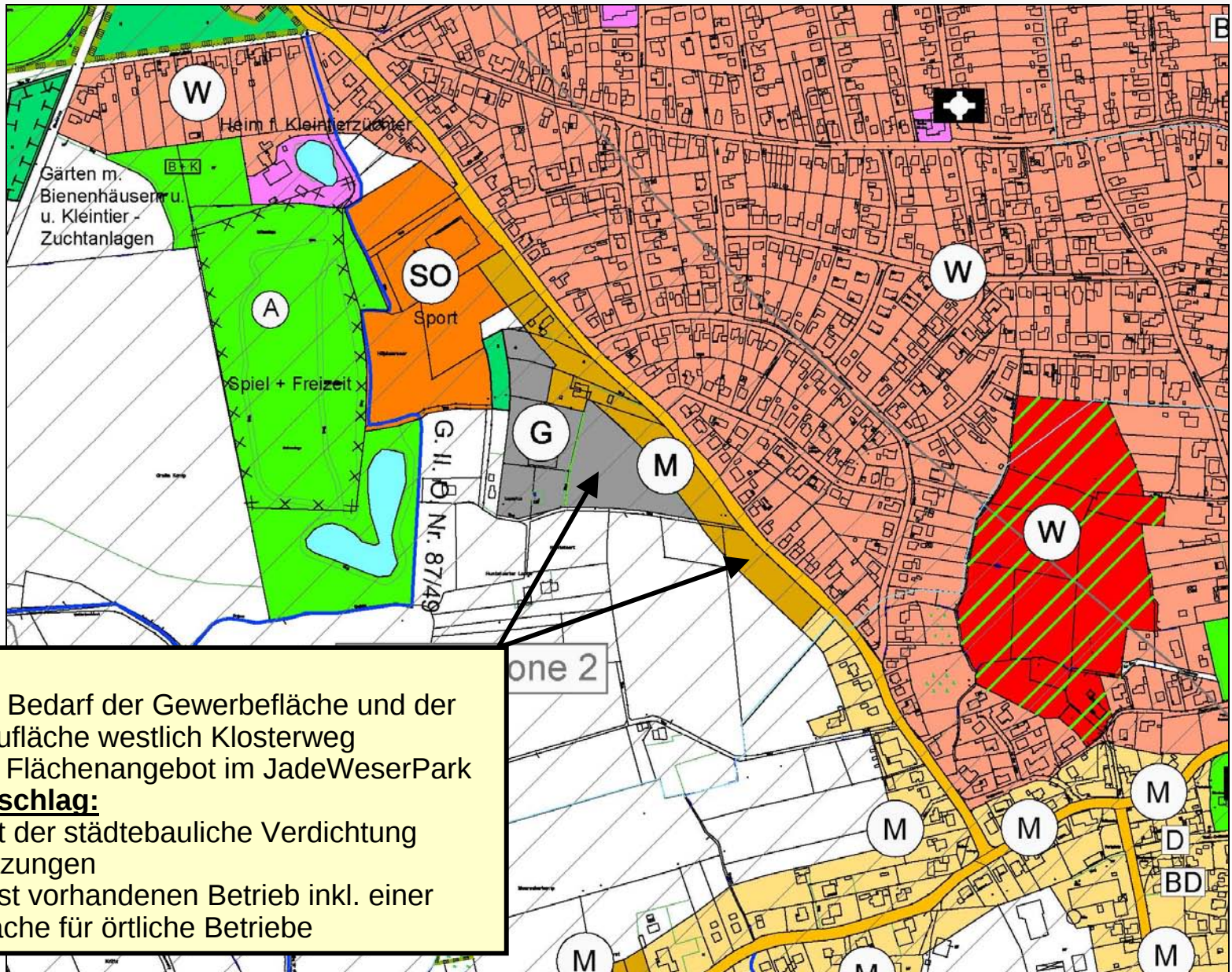


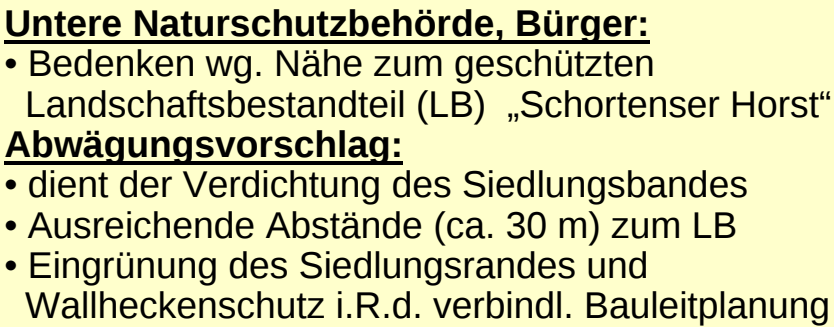
Behörden/ TÖB's und Bürger:
• keine Bedenken



Behörden/ TÖB's und Bürger:
• keine Bedenken





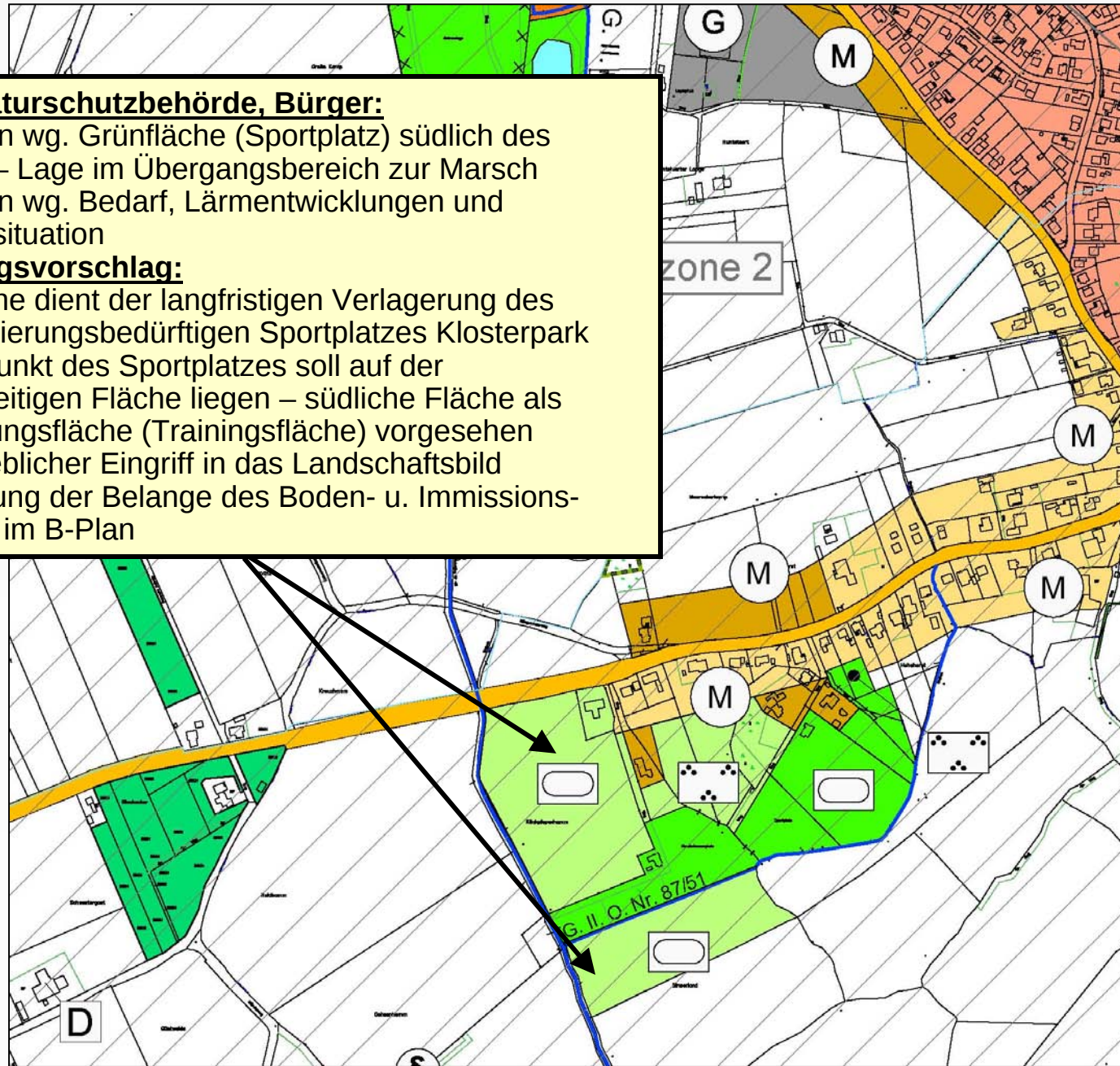


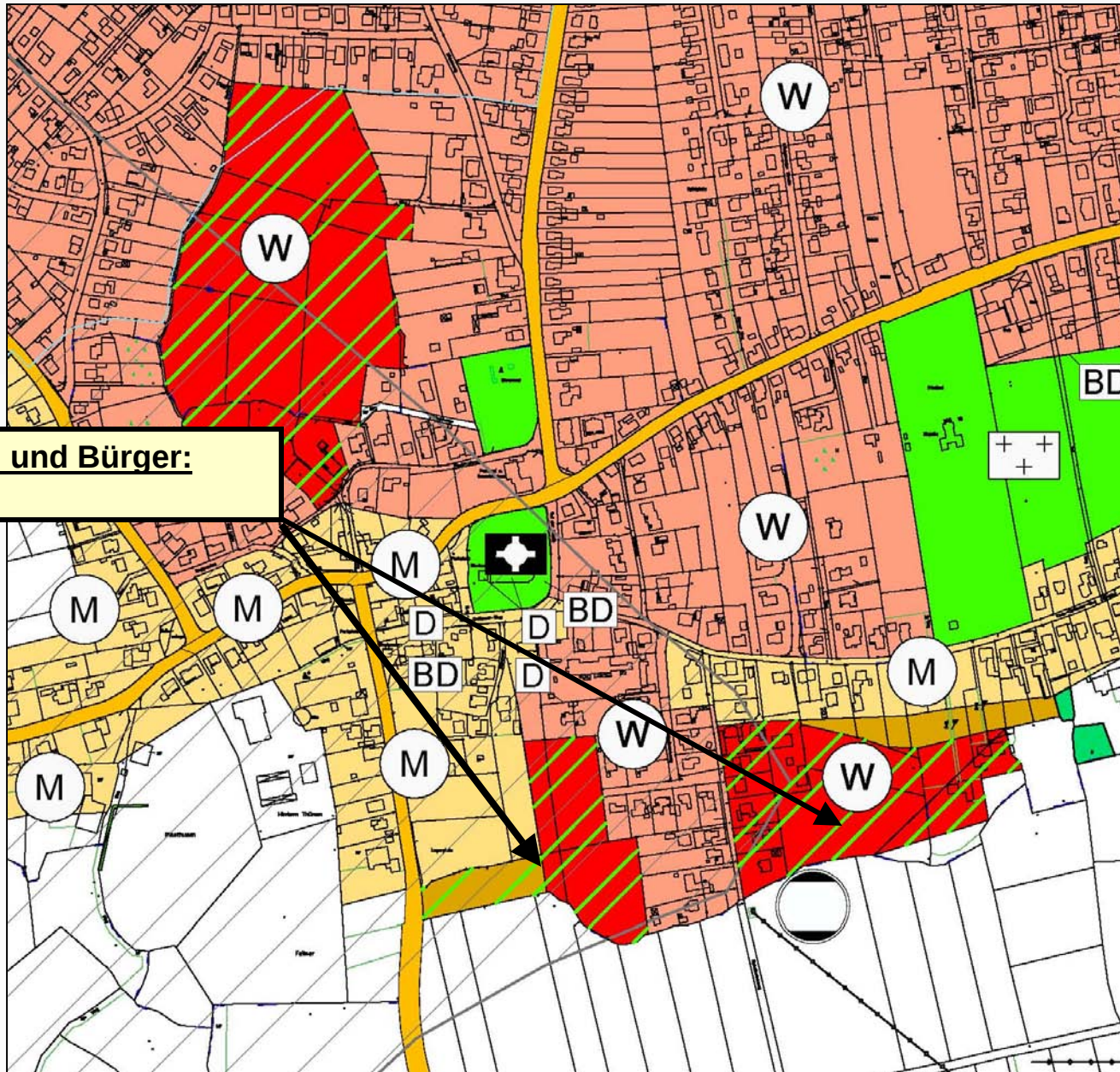
Untere Naturschutzbehörde, Bürger:

- Bedenken wg. Grünfläche (Sportplatz) südlich des Jordans – Lage im Übergangsbereich zur Marsch
- Bedenken wg. Bedarf, Lärmentwicklungen und Altlastensituation

Abwägungsvorschlag:

- Grünfläche dient der langfristigen Verlagerung des modernisierungsbedürftigen Sportplatzes Klosterpark
- Schwerpunkt des Sportplatzes soll auf der straßenseitigen Fläche liegen – südliche Fläche als Erweiterungsfläche (Trainingsfläche) vorgesehen
- kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild
- Betrachtung der Belange des Boden- u. Immissions-schutzes im B-Plan





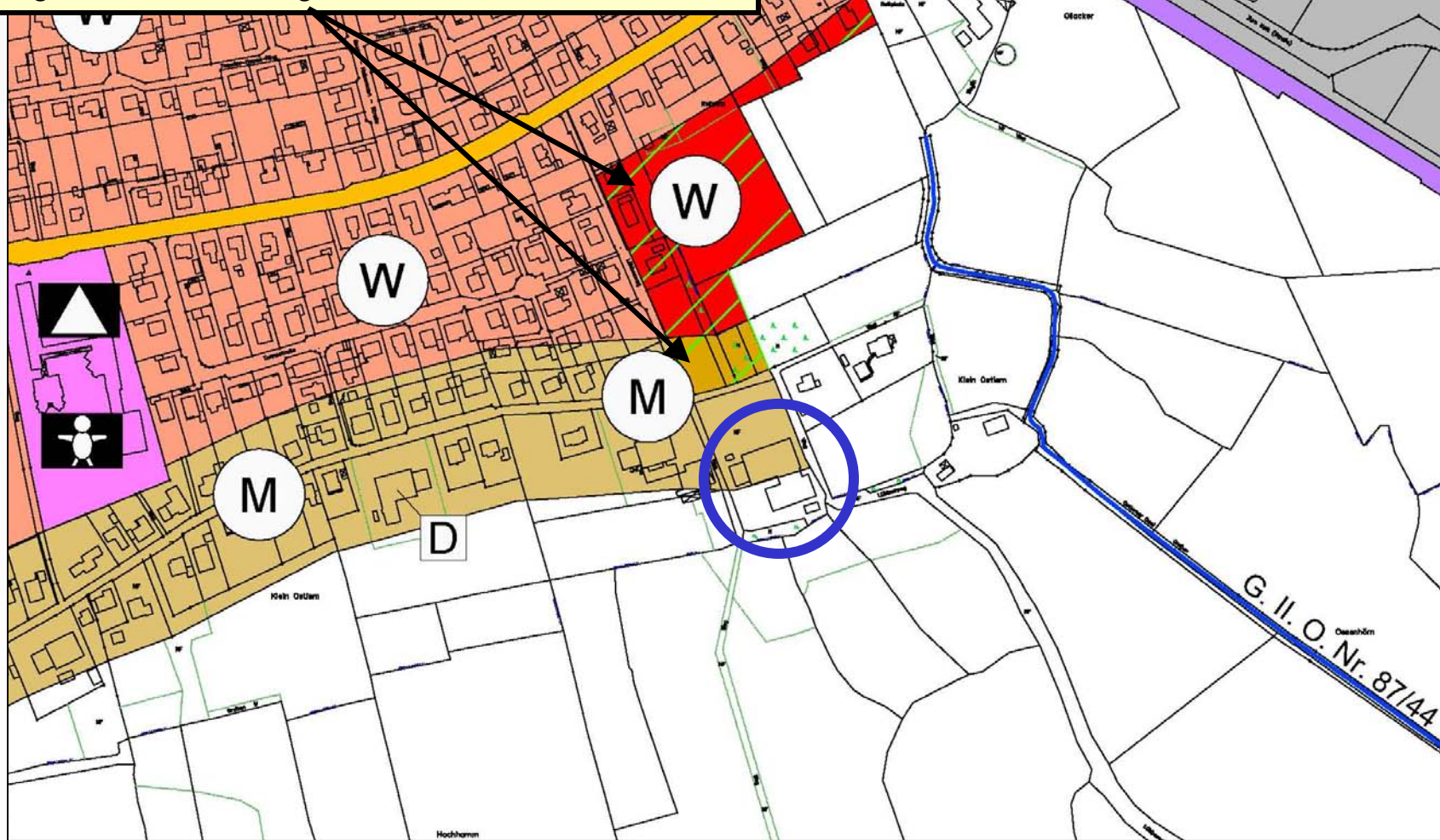
Landwirtschaftskammer (LWK):

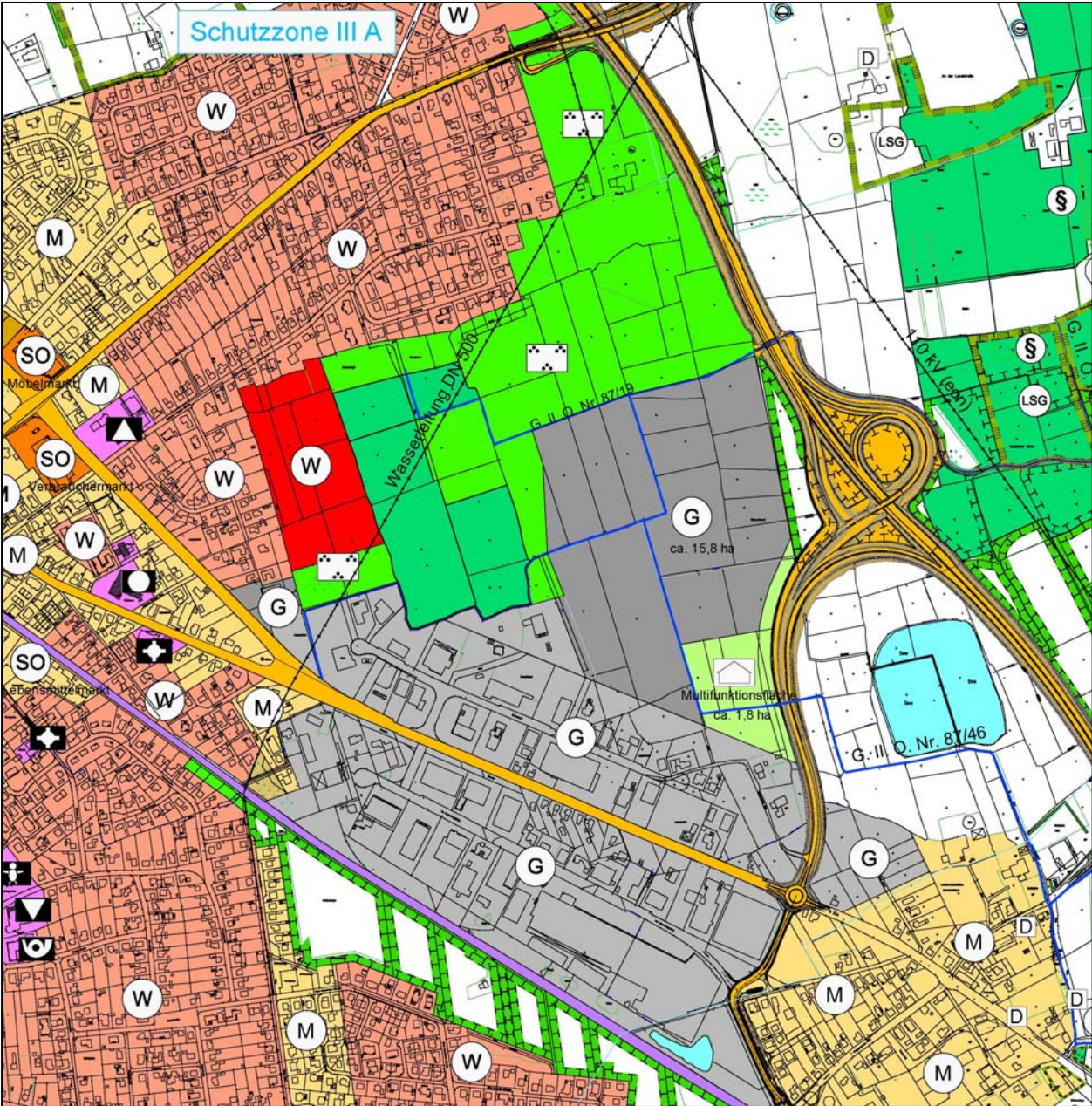
- Bedenken bzgl. der Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb – unverträgliches Heranrücken einer Wohnbebauung an die Hofstelle
- Anpassung der Baufläche an Immissionssituation

Abwägungsvorschlag:

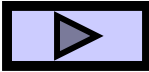
- Lage des Hofes bereits in einer M-Fläche,
- nah gelegene Wohngebiete sind schon zu beachten
- Keine zusätzliche Einschränkung durch Neuplanung
- Prüfung der Immissionslage auf Ebene des B-Planes

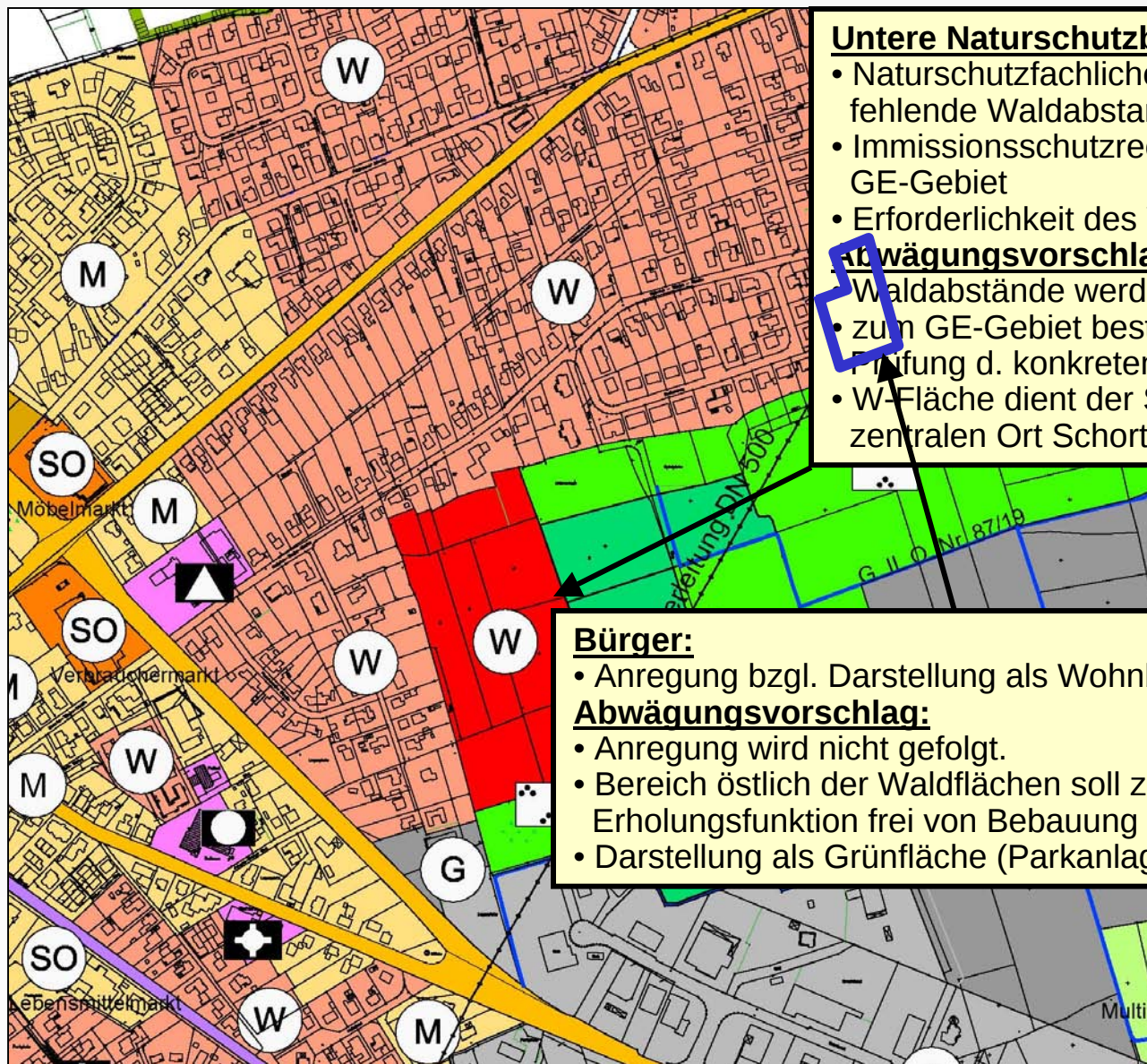
Be, Entwurf Januar 2010





Entwicklungs-
prozess





Untere Naturschutzbehörde / IHK / Bürger:

- Naturschutzfachliche Bedenken wg. Nähe zum Wald – fehlende Waldabstandsflächen
- Immissionsschutzrechtliche Bedenken wg. Nähe zum GE-Gebiet
- Erforderlichkeit des Wohnbaustandortes

Abwägungsvorschlag:

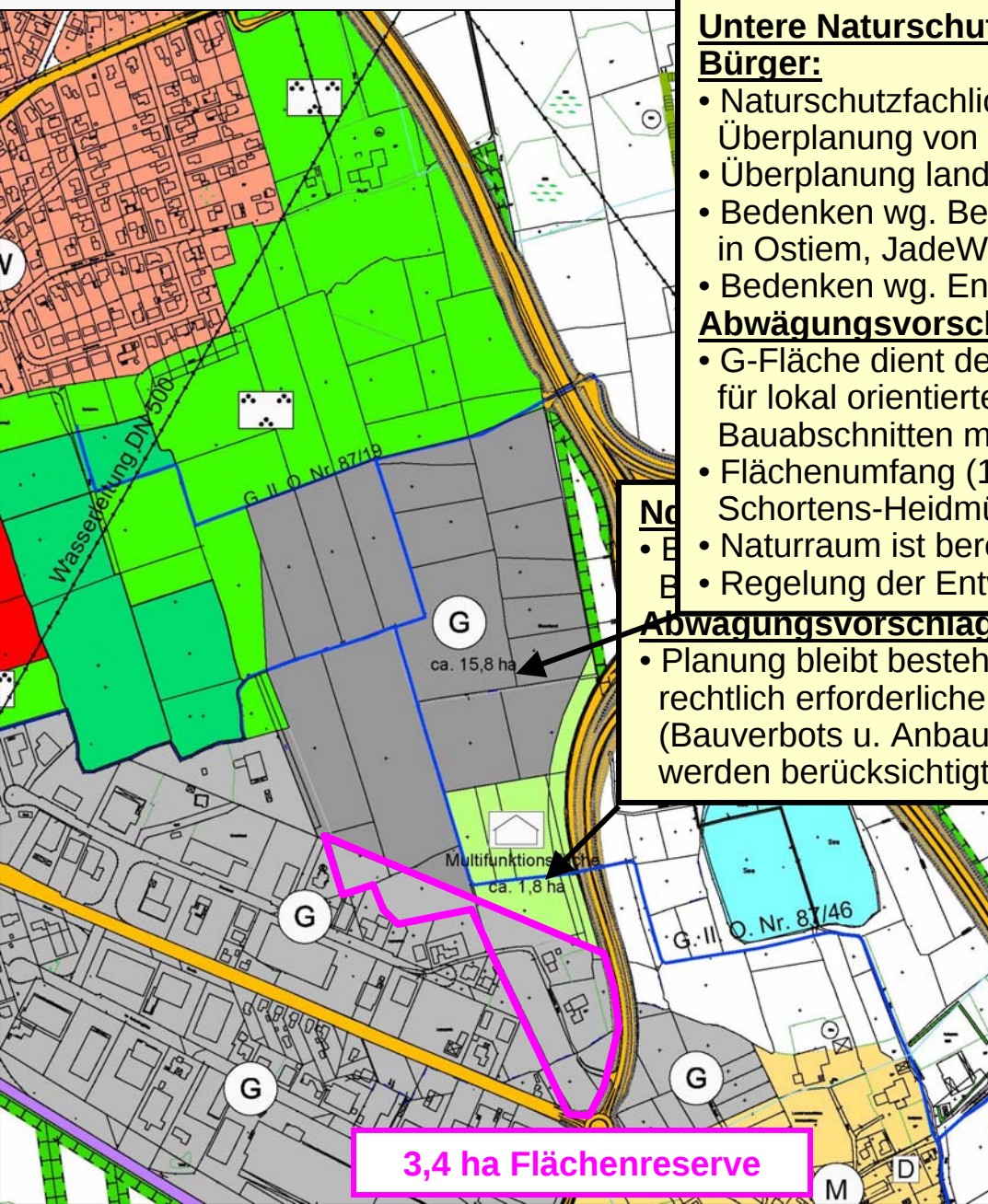
- Waldabstände werden im B-Plan festgelegt
- zum GE-Gebiet besteht ein Abstand von ca. 60 m – Prüfung d. konkreten Lärmsituation im B-Plan
- W-Fläche dient der Sicherung des Wohnbedarfs im zentralen Ort Schortens - Heidmühle

Bürger:

- Anregung bzgl. Darstellung als Wohnbaufläche (W)

Abwägungsvorschlag:

- Anregung wird nicht gefolgt.
- Bereich östlich der Waldflächen soll zur Sicherung d. Erholungsfunktion frei von Bebauung bleiben
- Darstellung als Grünfläche (Parkanlage)



**Untere Naturschutzbehörde, Landwirtschaftskammer, IHK
Bürger:**

- Naturschutzfachlich Bedenken wg. Amphibienvorkommen – Überplanung von Moorfläche, Kompensationsflächen B 210 etc.
- Überplanung landwirtschaftlicher Flächen
- Bedenken wg. Bedarfs an Gewerbefläche (ausreichende Reserven in Ostiem, JadeWeserPark, nördlich Branterei)
- Bedenken wg. Entwässerungssituation

Abwägungsvorschlag:

- G-Fläche dient der Weiterentwicklung des GE-Gebietes „Branterei“ für lokal orientierte Betriebe - Erschließung erfolgt in Bauabschnitten mit Einbeziehung der örtlichen Flächenreserven
- Flächenumfang (15,8 ha) ist angemessen für zentralen Ort Schortens-Heidmühle
- Naturraum ist bereits verändert durch B 210 – Bodenkultivierung
- Regelung der Entwässerung und Lärmsituation erfolgt im B-Plan

Nd

- B
- B

Abwägungsvorschlag:

- Planung bleibt bestehen – Straßenbau-rechtlich erforderliche Mindestabstände (Bauverbots u. Anbaubeschränkungszone) werden berücksichtigt

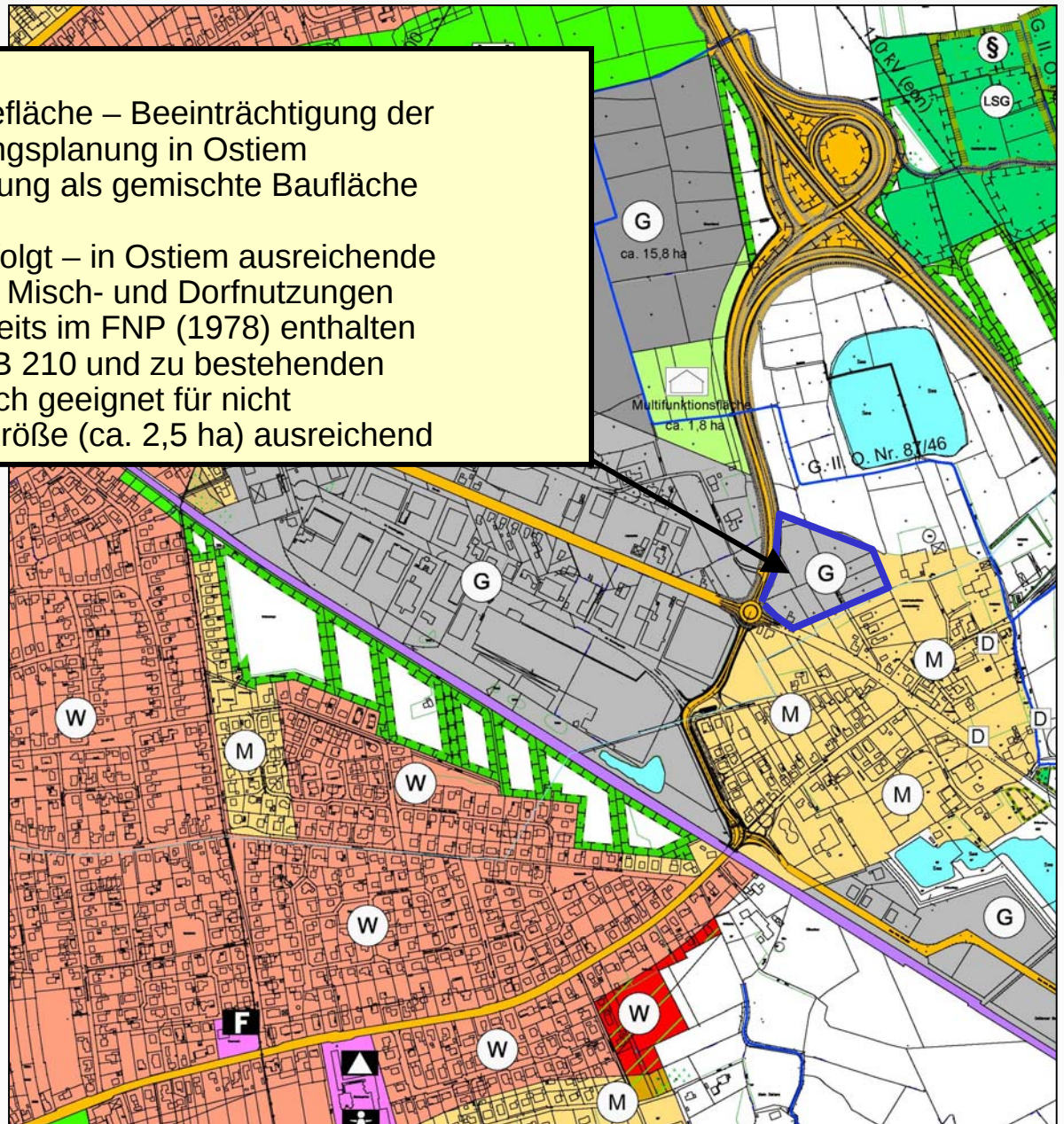
3,4 ha Flächenreserve

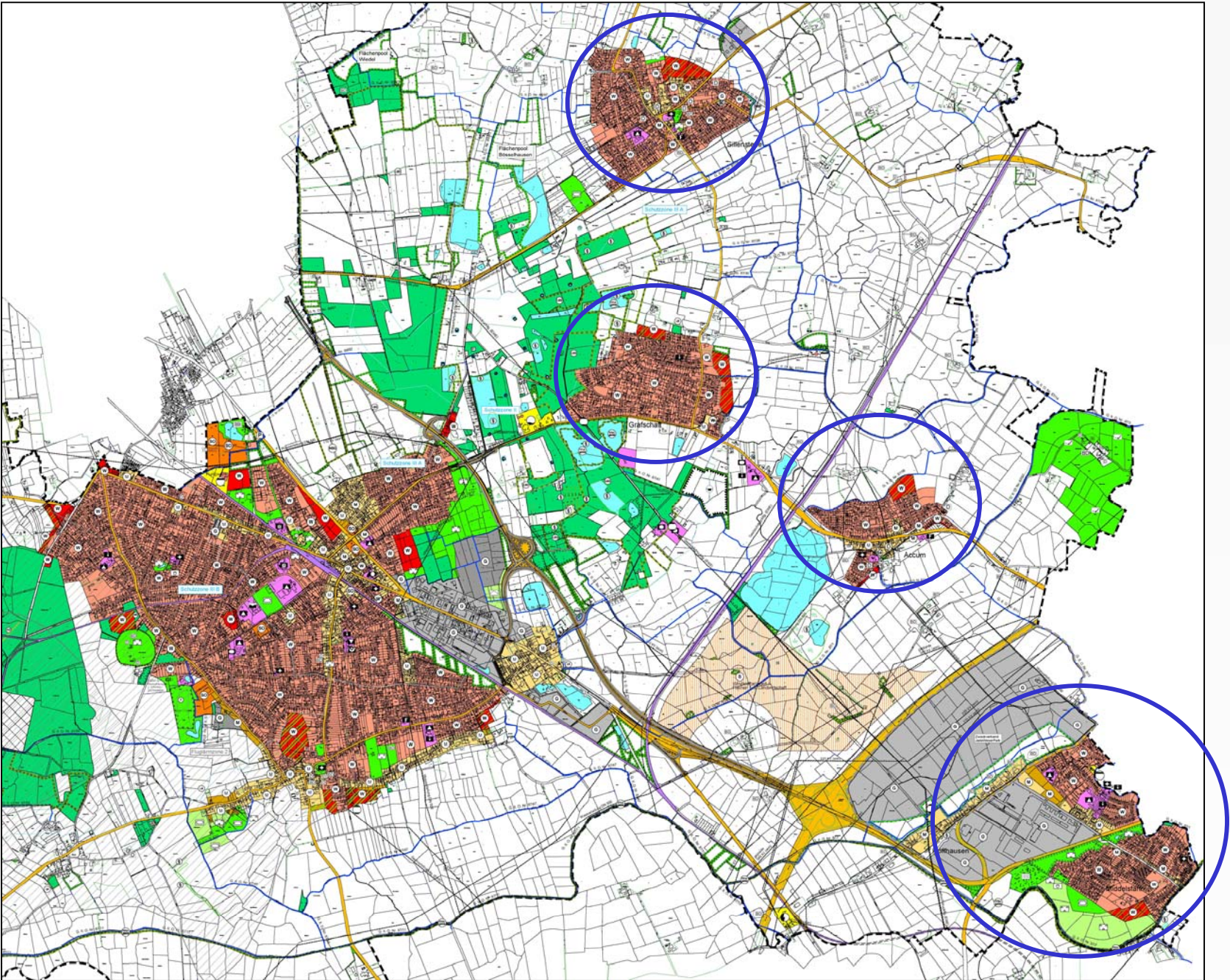
Bürger:

- Bedenken wg. Gewerbefläche – Beeinträchtigung der künftigen Dorferneuerungsplanung in Ostiem
- Anregung bzgl. Darstellung als gemischte Baufläche

Abwägungsvorschlag:

- Anregung wird nicht gefolgt – in Ostiem ausreichende Entwicklungsflächen für Misch- und Dorfnutzungen
- keine Neuplanung - bereits im FNP (1978) enthalten
- Standort wg. Nähe zur B 210 und zu bestehenden GE-Gebiete städtebaulich geeignet für nicht störendes Gewerbe – Größe (ca. 2,5 ha) ausreichend



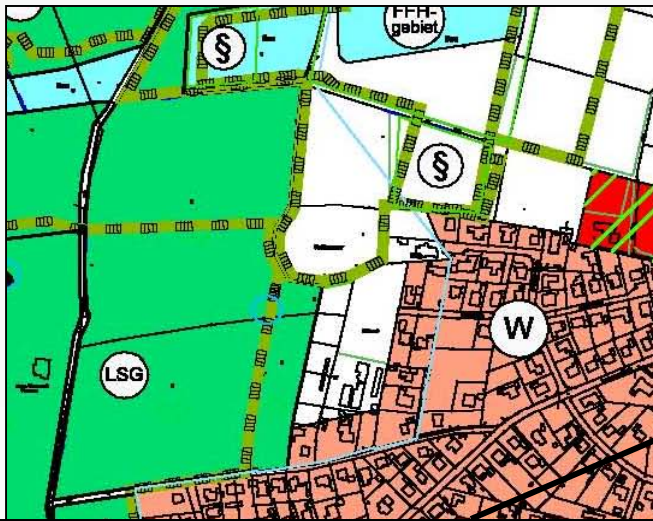


Untere Landesplanungsbehörde, Bürger:

- Darstellung geht über Eigenbedarf hinaus
- keine Weiterentwicklung der Wohnbebauung in die Landschaft

Abwägungsvorschlag:

- Wohnbauflächen stellen Angebotsplanung für Grafschaft dar
- vorrangig erfolgt die Entwicklung der bestehenden Flächenreserven in Grafschaft, danach Erschließung kleinteiliger Baugebiete für den örtlichen Eigenbedarf

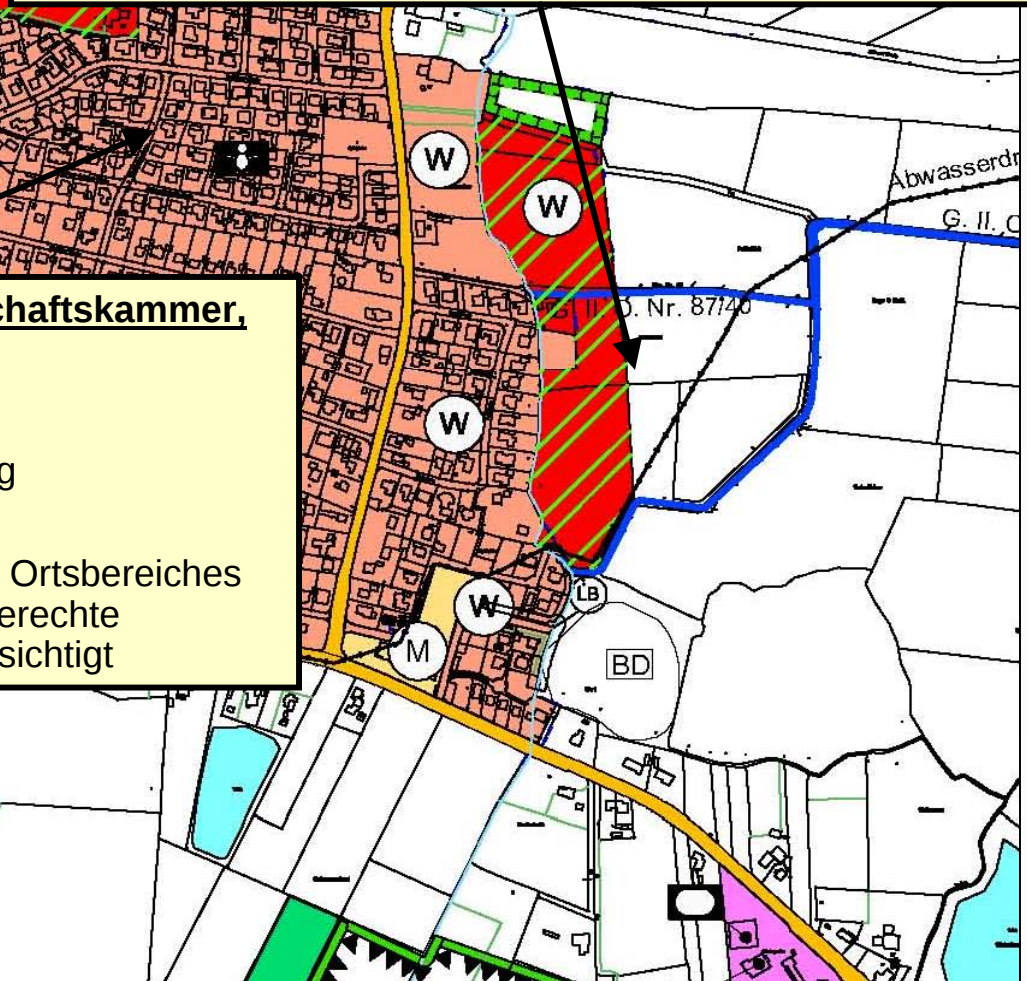


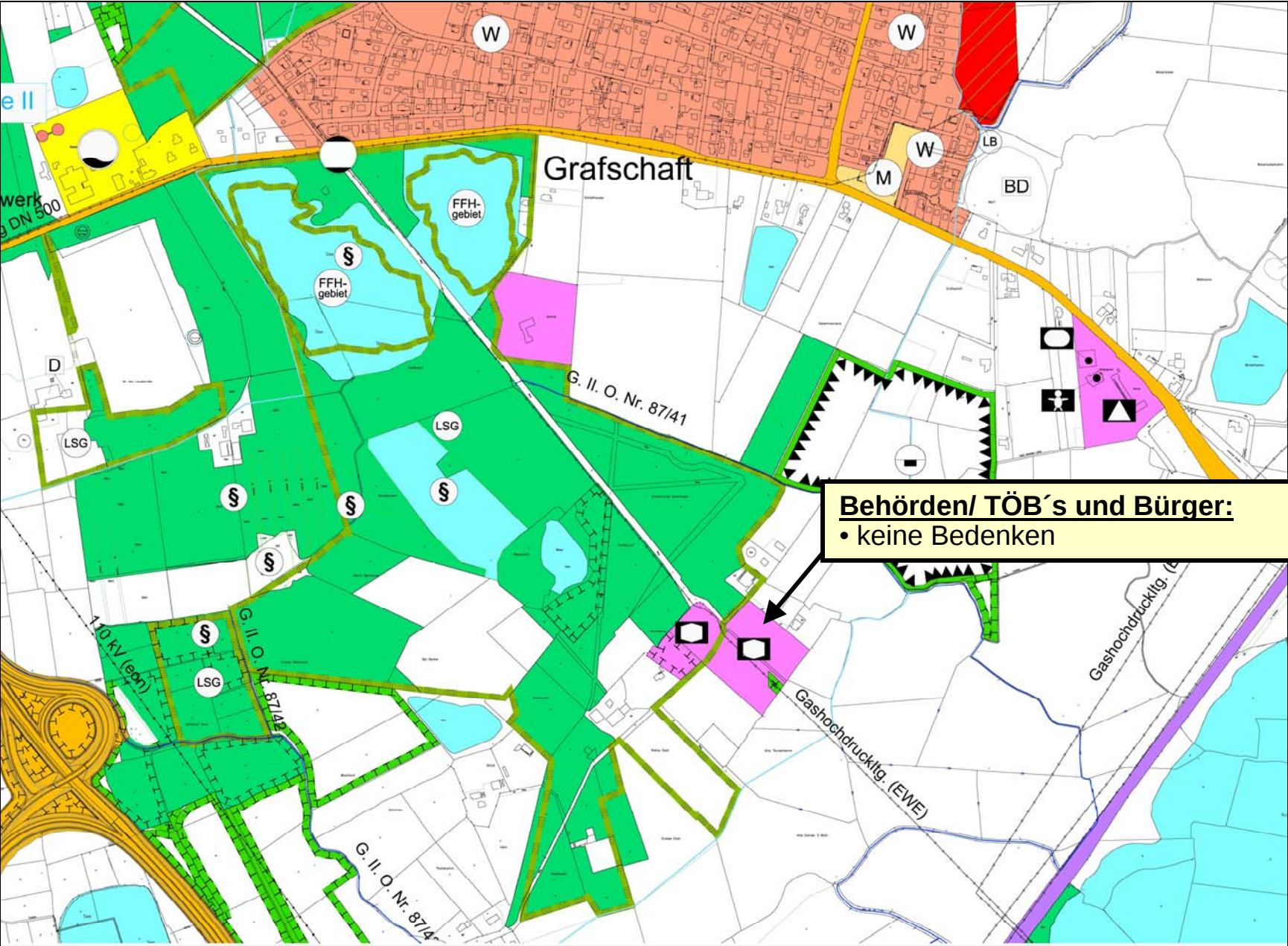
Untere Landesplanungsbehörde, Landwirtschaftskammer, Bürger:

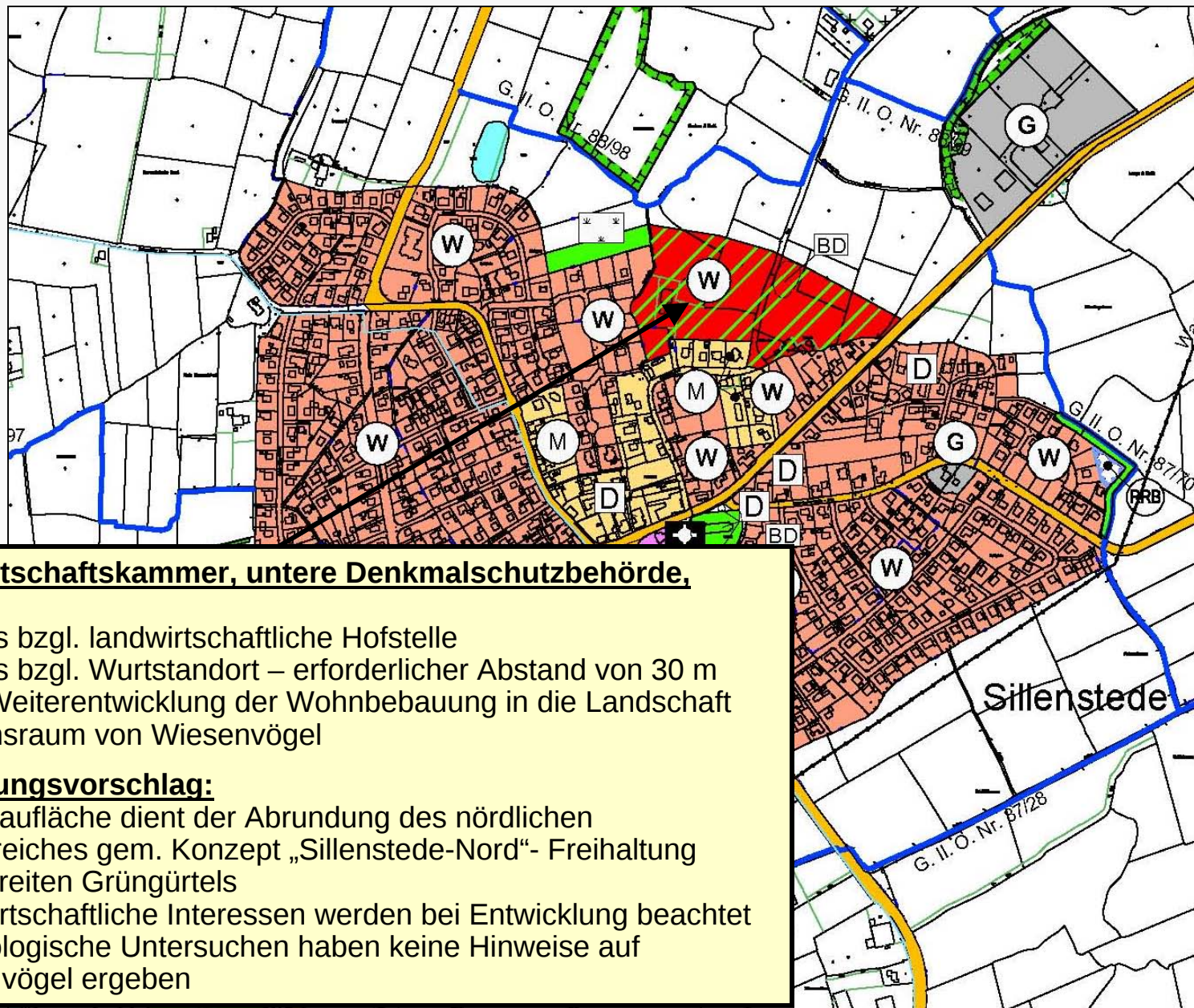
- Eingrünung des Siedlungsrandes
- Beachtung der Belange des Pferdehofes
- Freihaltung des Bereiches von Wohnbebauung

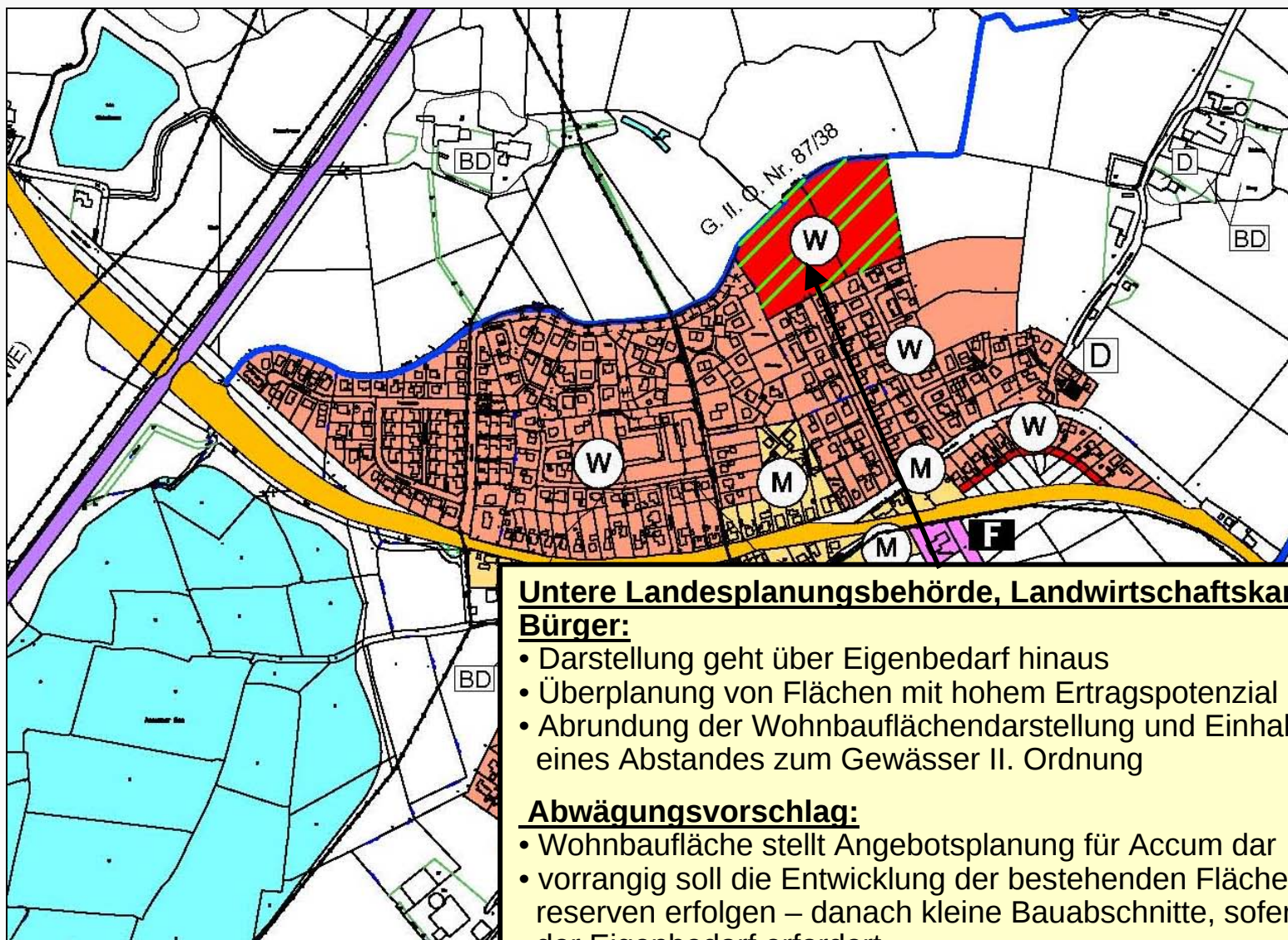
Abwägungsvorschlag:

- W-Fläche dient der Abrundung des nördlichen Ortsbereiches
- Landwirtschaftliche Belange und landschaftsgerechte Einbindung werden im Bebauungsplan berücksichtigt







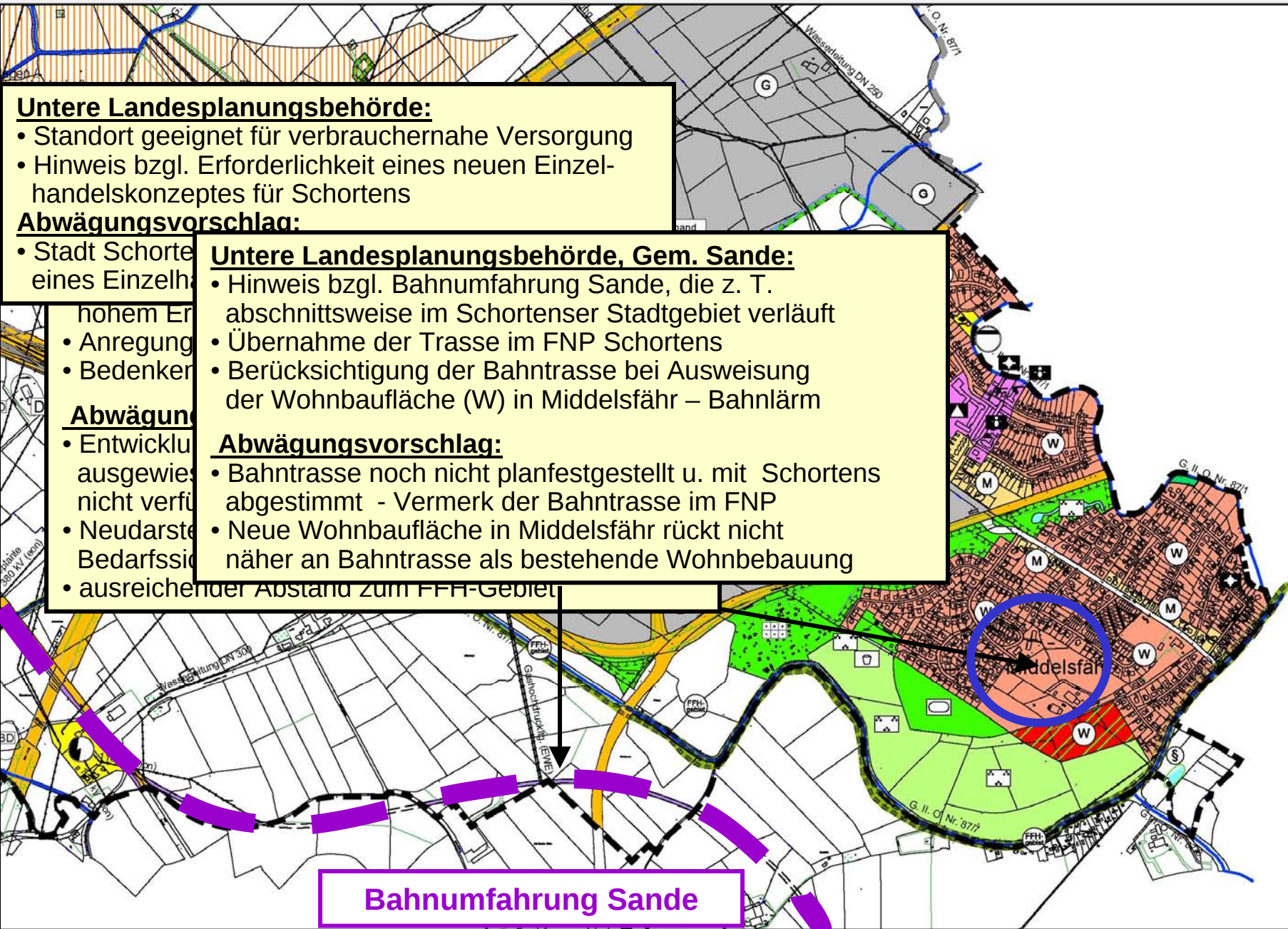


**Untere Landesplanungsbehörde, Landwirtschaftskammer
Bürger:**

- Darstellung geht über Eigenbedarf hinaus
- Überplanung von Flächen mit hohem Ertragspotenzial
- Abrundung der Wohnbauflächendarstellung und Einhaltung eines Abstandes zum Gewässer II. Ordnung

Abwägungsvorschlag:

- Wohnbaufläche stellt Angebotsplanung für Accum dar
- vorrangig soll die Entwicklung der bestehenden Flächenreserven erfolgen – danach kleine Bauabschnitte, sofern es der Eigenbedarf erfordert
- Landschaftsgerechte Einbindung (Abrundung) u. Freihaltung von Gewässerräumstreifen im B-Plan



Untere Landesplanungsbehörde:

- Standort geeignet für verbrauchernahe Versorgung
- Hinweis bzgl. Erforderlichkeit eines neuen Einzelhandelskonzeptes für Schortens

Abwägungsvorschlag:

- Stadt Schortens
eines Einzelh

Untere Landesplanungsbehörde, Gem. Sande:

- Hinweis bzgl. Bahnumfahrung Sande, die z. T. abschnittsweise im Schortenser Stadtgebiet verläuft
- Übernahme der Trasse im FNP Schortens
- Berücksichtigung der Bahntrasse bei Ausweisung der Wohnbaufläche (W) in Middelsfähr – Bahnlärm

Abwägungsvorschlag:

- Bahntrasse noch nicht planfestgestellt u. mit Schortens abgestimmt - Vermerk der Bahntrasse im FNP
- Neue Wohnbaufläche in Middelsfähr rückt nicht näher an Bahntrasse als bestehende Wohnbebauung

Abwägung:

- Entwicklung ausgewiesener Fläche nicht verfügbar
- Neudarstellung Bedarfssituation
- ausreichender Abstand zum FFF-Gebiet

Bahnumfahrung Sande



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!