

STADT SCHORTENS Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“

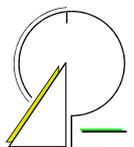
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

22.09.2014



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
3. Sielacht Wangerland
Geschäftsstelle Wasser- und Bodenverbände
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever
4. EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg / Varel
Neue Straße 23
26316 Varel

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Nord
Ammerländer Heerstraße 138
26129 Oldenburg
6. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Region Niedersachsen / Bremen
Bavinkstraße 23
26789 Leer

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever</p>	
<p>Zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Schortens nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- und Denkmalschutz:</u> Als untere Denkmalschutzbehörde nehme ich wie folgt Stellung: Beim vorliegenden Gebiet der "Wohnsiedlung Upjever" handelt es sich um ein nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) denkmalrechtlich geschütztes Gesamtensemble.</p> <p>Der Eintrag im Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen lautet wie folgt: "Wohnsiedlung Fliegerhorst Upjever". Gartenstadtähnliche Anlage, überwiegend 1-geschossige Doppelwohnhäuser in Ziegelbauweise in einheitlicher, leicht variierender Formensprache. Gebäude ab 1936 erbaut."</p> <p>Die Wohngebäude sind als Einzelbaudenkmale nach §3 Abs. 3NDSchG sowie als Gruppe baulicher Anlagen nach §3 Abs. 3 NDSchG unter Schutz gestellt. Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen müssen gestalterisch den Umgebungsschutz nach §8 NDSchG wahren und dürfen das Baudenkmal in seiner Wirkung nicht beeinträchtigen.</p> <p>Das einheitliche Erscheinungsbild ist als städtebauliches Gesamtwerk zu sehen. Den grünen Charakter dieser gartenstadtähnlichen Anlage mit seinen von Struktur und Offenheit geprägten Grundstücken gilt es zu bewahren.</p> <p>Die neue Bebauung muss aus denkmalrechtlicher Sicht deshalb ebenso einheitlich in Bauform, Auswahl der Materialien, Dachneigung, Art und Anordnung der Haupt- und Nebengebäude etc. festgelegt werden. Dies ist erforderlich, da die Einheitlichkeit des Bestandes und die geordnete Struktur in diesem Gebiet sonst schnell verloren ginge.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Friesland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der gesamte Geltungsbereich wurde als Gesamtanlage (Ensemble), das dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 117 aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes der denkmalgeschützten Wohnsiedlung Upjever wurden die Festsetzungen und die getroffenen örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsfibel) möglichst genau am Bestand orientiert getroffen. Im Zuge des weiteren Verfahrens soll, in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland, eine Gestaltungsfibel für eine künftige Bebauung erstellt werden, nach denen sich die Bauherren richten müssen. Auch</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ich bitte um Berücksichtigung folgender Anmerkungen, die allerdings nicht abschließenden Charakter besitzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es fehlen Angaben zu endgültigen Wegeführungen und zur Bebauung der kurzen Sackgasse. 2. Was passiert mit der Schule und was ist bezüglich Bebauung dieser Fläche vorgesehen? 3. Die Bebauung der rückwärtigen Grundstücke im Nordwesten ist - da im direkten Sichtbereich - aus o.g. Grunde denkmalrechtlich nicht zulässig. 4. Eine Bebauung des Eckgrundstücks zwischen den Reihenhäusern von 1956 ist denkmalrechtlich nicht zulässig, da sie das einheitliche Bild dieser späteren Bauten unterbricht und stark beeinträchtigt. 5. Der Abstand des Bauteppichs zur Straße muss wie im Bestand generell 5.00 m betragen. 6. Firsthöhen sollten wie im Bestand übernommen werden. <p>Die vorliegende Planung ist in dieser Form denkmalrechtlich nicht zu bearbeiten und somit nicht zu genehmigen.</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:</u> In dem Plan sind bei den textlichen Festsetzungen unter Örtliche Bauvor-</p>	<p>die grünordnerischen Festsetzungen haben das Ziel, den gartenstadtähnlichen Charakter des Baugebietes zu wahren.</p> <p>Die nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Angaben zur endgültigen Wegeführungen wurden in die Planung eingearbeitet.</p> <p>Für die ehemalige Schule, die nicht unter Denkmalschutz steht, ist ein Abriss vorgesehen. Entsprechend des im Bebauungsplan festgesetzten privaten Erschließungssystems ist eine Wohnbebauung wie im übrigen Geltungsbereich mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland wurde Einigung darüber erzielt, die drei nördlichen Baufenster im rückwärtigen Bereich der Schumacherstraße mit der Erschließung beizubehalten. Die beiden südlich davon gelegenen Baufenster dagegen werden künftig nicht weiter beplant. Das ganz südliche Baufenster bleibt ebenfalls erhalten, da für ein hier vorgesehene Gebäude bereits eine Baugenehmigung vorliegt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Das Baufeld auf dem genannten Eckgrundstück wird bis zum nächsten Planungsschritt entfernt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die neu geplanten Bauteppiche werden geprüft und ggf. angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Firsthöhen werden wie im Bestand festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Abstimmung mit der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde konnte Einigung über die o.g. Punkte erzielt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Größer- und Kleinerzei-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>schriften Punkt 2 Dächer bei den ersten beiden Spiegelstrichen die Größer- und Kleinerzeichen vergessen worden. In der Begründung auf Seite 13 stehen diese Zeichen im Text drin. Ohne diese Zeichen ist der Text sehr missverständlich.</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u> M.E. ist mit der Bestimmung "GH" auch die "FH" eingeschlossen, so dass es einer Bestimmung bedürfte.</p> <p><u>Fachbereich Umwelt - untere Naturschutzbehörde:</u> Die in Punkt 3.1 abgearbeitete Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter ist nachvollziehbar. In Punkt 3.3 sind die Vermeidung, Minimierung und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen, beschrieben. Auch diesen Aussagen kann zum größten Teil gefolgt werden. Nur im Punkt 3.3 sind folgende Unterpunkte wie folgt zu konkretisieren: bei den Vermeidungsmaßnahmen: - die aufgelisteten Schutzmaßnahmen an Gehölzen gemäß DIN 18920 sind jeweils durch die Errichtung eines Bauzaunes im Kronentraufbereich der Großbäume sicherzustellen. Nur so lässt sich der Wurzelbereich effektiv schützen. bei den Ausgleichsmaßnahmen: - die Liste der zu pflanzenden 50 Bäume kann so nicht anerkannt werden. - Bei den empfohlenen Bäumen sind die Kornelkirsche und der Weißdorn als Großsträucher nicht sinnvoll. - Stattdessen sind in diese Liste die Linde, die Roteiche, die Rotbuche, der Bergahorn, die Hainbuche und die Birke aufzunehmen. - Bei den Apfelbäumen sind die in der Landkreisbroschüre "Alte Obstsorten für Hausgarten & Obstwiese" aufgeführten Sorten zu verwenden.</p> <p>Die Aussagen des Punktes 3.3 sind auch in die jeweiligen Baugenehmigungen zwingend aufzunehmen. Ansonsten können diese Kompensationsmaßnahmen nicht anerkannt werden.</p>	<p>chen werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung einer Gebäudehöhe (GH) wurde nur für die Gemeinbedarfsfläche, in der sich das Heilpädagogische Zentrum befindet, getroffen, da dieses ein Flachdach hat und damit keinen First. Für die übrigen Flächen wurde explizit eine Firsthöhe festgesetzt, da hierin die Hauptdachflächen ausschließlich als Satteldach errichtet werden dürfen.</p> <p>Den nebenstehend genannten Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde wird gefolgt. Der Umweltbericht wird dahingehend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Ebene der jeweiligen Baugenehmigungen entsprechend durch die Baugenehmigungsbehörde berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Der ermittelte Kompensationsrestwert von 54.057 Werteinheiten soll im Flächenpool der Stadt Schortens "Bösselhausen" abgearbeitet werden.</p> <p>Der für die Durchführung und Sicherung der Ersatzfläche notwendige städtebauliche Vertrag ist vor dem Rechtskräftigwerden des Bebauungsplanes abzuschließen und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zugeben.</p> <p>Im faunistischen Fachbeitrag unter Punkt 8.0 sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aufgeführt.</p> <p>Dringend einzuhalten ist zum einen der Zeitraum für die Baumfäll- und Rodungsarbeiten sowie die geplanten Abrissarbeiten, insbesondere des ehern. Bibliotheksgebäudes (Mehlschwalbe), von November bis Februar.</p> <p>Zum anderen der Zeitraum für die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit. Die Zeit ist jedoch an die Brut- und Setzzeit gemäß Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung anzugleichen. Das heißt, dass eine Baufeldräumung nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 15. Juli durchgeführt werden sollte.</p> <p>Aus Sicht der unteren Abfallbehörde, unteren Wasserbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben. Wirtschaft. Finanzen und Personal:</u> <u>Fachbereich Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u> Es bestehen keine Bedenken.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der Umweltbericht nebst faunistischem Fachbeitrag wird dahingehend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>		
<p>Im Rahmen der fachlichen Mitwirkung beim Vollzug des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) gem. § 26 NDSchG nehme ich</p>		<p>Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>aus denkmalfachlicher Sicht zur vorgelegten Bauleitplanung nachfolgend Stellung:</p> <p>Bei der sog. „Wohnsiedlung Upjever“ handelt es sich um ein Baudenkmal gem. § 3 Abs. 3 NDSchG. Bei den Wohngebäuden handelt es sich darüber hinaus um Baudenkmale gem. § 3 Abs. 2 NDSchG. An der Siedlung besteht aufgrund der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse an der Erhaltung. Die Wohngebäude wurden im Zuge der Errichtung des Fliegerhorstes Upjever unter der Leitung des Luftwaffenbauamts Wilhelmshaven ab 1936 errichtet. Mehrere Architekten kamen aus dem Umfeld von Fritz Höger, stilistische Gemeinsamkeiten mit den Stadtrandsiedlungen in Hamburg und Meppen von Höger sind eindeutig zu erkennen. Bewusst erinnern die freistehenden oder zu Ketten adiierten Doppelhäuser an Siedlungen von landwirtschaftlichen Arbeitern.</p> <p>Gegenüber einer städtebaulichen Verdichtung dieser Siedlung bestehen seitens des Landesamtes für Denkmalpflege folgende erhebliche Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eine Bebauung entlang der Schumacherstraße in zweiter Reihe ist aus denkmalfachlicher Sicht nicht möglich. Notwendige Erschließungs- und Nebenanlagen würden das gesamte Erscheinungsbild entlang der Straße in westlicher Richtung erheblich beeinträchtigen. 2. Eine Bebauung im Kurvenbereich der Schumacherstraße zwischen Nr. 50 und 52 ist aus denkmalfachlicher Sicht nicht möglich, da das Ordnungsprinzip der Siedlung aus orthogonal zueinander ausgerichteten Gebäuden dadurch gestört werden würde. 3. Eine Bebauung im Kreuzungsbereich Schumacherstraße / Edertstraße östlich des Gebäudes Schumacherstraße 33/35/37/39 ist aus denkmalfachlicher Sicht nicht möglich, da dies die bauzeitlich angelegte Angersituation auflösen würde. 4. Die beiden Baufelder an der Upjeverschen Straße direkt südlich der Pumpstation sollen aus denkmalfachlicher Sicht einen Abstand von mindestens 4 m zur privaten Erschließungsstraße haben, um die Großzügigkeit der Gesamtanlage nicht zu gefährden. 	<p>Die nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland wurde Einigung darüber erzielt, die drei nördlichen Baufenster im rückwärtigen Bereich der Schumacherstraße mit der Erschließung beizubehalten. Die beiden südlich davon gelegenen Baufenster dagegen werden künftig nicht weiter beplant. Das ganz südliche Baufenster bleibt ebenfalls erhalten, da für ein hier vorgesehenes Gebäude bereits eine Baugenehmigung vorliegt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Das Baufeld auf dem genannten Eckgrundstück wird bis zum nächsten Planungsschritt entfernt.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Baufelder auf dem genannten Eckgrundstück werden bis zum nächsten Planungsschritt entfernt.</p> <p>Nach Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland werden die genannten Baufenster in einem Abstand von 5,00 m zur Upjeverschen Straße festgesetzt, da dies den angrenzenden vorhandenen</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>5. Aus denkmalfachlicher Sicht ist die Errichtung einer weiteren Straßeneinmündung südlich der Edertstraße nicht möglich, da hier der Siedlungszusammenhang durchbrochen wird. Eine Erschließung der rückwärtigen Fläche kann aus denkmalfachlicher Sicht nur aus südlicher Richtung von der Schumacherstraße oder südlich des Gebäudes Upjeversche Straße 1 erfolgen.</p> <p>Eine Bebauung der o. g. Freiflächen innerhalb der Siedlung stellt eine direkte Beeinträchtigung i.S. d. § 6 Abs. 2 NDSchG dar. Durch eine nachträgliche Bebauung ist der Denkmalwert der Siedlung beeinträchtigt. Der städtebauliche Entwurfsgedanke wäre nicht mehr nachzuvollziehen und die Großzügigkeit der Anlage wäre zerstört. Dies stellt einen direkten Eingriff in die Siedlung als Baudenkmal dar. Der städtebauliche Zusammenhang, der trotz zahlreicher kleiner Veränderungen an den einzelnen Gebäuden noch gegeben ist, wäre erheblich gestört und der Zeugnischarakter der Siedlung damit geschmälert.</p> <p>Leider fanden im Vorfeld der Planung keine Gespräche unter Beteiligung der Denkmalschutz- und -fachbehörden statt. Gerne hätten wir Ihnen unsere Anregungen und Bedenken bereits vorher mitgeteilt.</p> <p>Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Wohngebäuden entspricht.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland wurde eine Einigung darüber erzielt, die Einmündung, wie bereits geplant, an dieser Stelle zu belassen. Um das Straßenbild der Upjeverschen Straße dennoch nicht zu beeinträchtigen wird das hier geplante Baufenster weiter eingerückt und in einem Abstand von 17,00 m zur Upjeverschen Straße festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes der denkmalgeschützten Wohnsiedlung Upjever wurden die Festsetzungen und die getroffenen örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsfibel) möglichst genau am Bestand orientiert getroffen. Auch die grünordnerischen Festsetzungen haben das Ziel, den gartenstadtähnlichen Charakter des Baugebietes zu wahren.</p> <p>Zu Beginn der Planungen (Mai 2013) fand ein Gespräch mit einer anschließenden Betrachtung des Plangebietes gemeinsam mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland statt, in dem unter anderem über die denkmalrechtlichen Vorgaben sowie mögliche gestalterischen Festsetzungen, die entsprechend aufgenommen wurden, gesprochen wurde.</p> <p>Am 23.04.2014 sowie am 26.06.2014 fanden Abstimmungsgespräche mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland statt, in der Einigung über die o.g. Punkte erzielt werden konnte.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich</p>	
<p>Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Mit Bezug auf Punkt 1.0 der Begründung zum Bebauungsplan werden externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Sofern diese Maßnahmen im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen durchgeführt werden sollen, können ebenfalls die Belange der NLStBV-GB Aurich berührt werden. Solche Maßnahmen bitte ich frühzeitig mit unserer Dienststelle abzustimmen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>	
<p>Das ausgewiesene Planungsgebiet (im Bereich der Planstraßen) kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.</p> <p>Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen Stadt und OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Sofern eine Erweiterung durch einen Investor notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden und ist somit bei den Erschließungs- und Kaufverträgen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in der anliegenden Planunterlage ist nicht maßstäblich, sondern soll nur das Vorhandensein der Leitungen aufzeigen.</p> <p>Die genaue Lage der Leitung wollen Sie sich bitte von dem zuständigen Rohrnetzmeister Herrn Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Telefon: 04461 9810211 in der Örtlichkeit angeben lassen, bevor diese in Ihren Bebauungsplanunterlagen eingetragen wird.</p> <p>Ferner weisen wir darauf hin, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen in den Planstraßen ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten weder</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) versehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 wird in diesem Zusammenhang gebeten.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, die Baugenehmigungen erst zu erteilen, wenn die Versorgungsleitungen unseres Hauses verlegt worden sind. Sollten die Genehmigungen bereits vorher ausgestellt werden, ist es notwendig, die Bauherren darüber zu informieren, dass die Trinkwasseranschlüsse erst zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt werden können.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung bitten wir um Übersendung eines genehmigten Bebauungsplans.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde/Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405)¹ ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord</p>	

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Ammerländer Heerstraße 138 26129 Oldenburg</p>		
<p>Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Durch die geplante Nachverdichtung auf rückwärtigen Grundstücksflächen, Brachflächen oder im Bereich der alten Schule reichen unsere bestehenden Anlagen ev. nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 138, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 65 50, so früh wie möglich, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.</p>		<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Region Niedersachsen / Bremen Bavinkstraße 23 26789 Leer</p>		
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.03.2014.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1 :500) dargestellt ist.</p>		<p>Die Stellungnahme der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
frühzeitige Bürgerbeteiligung	
<p>Am 19.03.2014 findet die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum o.g. B-Plan in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung im Bürgerhaus der Stadt Schortens statt. Um 18 Uhr hatten sich 12 Bürgerinnen und Bürger eingefunden.</p> <p>Ferner sind anwesend Herr Dr. Kühne und Herr Seifert von der Friesenpark GmbH und Herr Mosebach und Herr Kreisler vom Planungsbüro Diekmann und Mosebach. Von der Verwaltung nehmen teil: BOAR Kramer und StA Kilian.</p> <p>Nach einer kurzen Vorstellung und Begrüßung der Anwesenden durch BOAR Kramer erläutert dieser das Verfahren eines Bauleitplanverfahrens nach BauGB. BOAR Kramer stellt dar, dass es in einem solchen Verfahren gesetzlich festgelegte Punkte gibt, die abgearbeitet werden müssen. Der erste Schritt ist die sogenannte frühzeitige Bürgerbeteiligung, in der die Grundzüge der Planung dargestellt werden. Diese frühzeitige Bürgerbeteiligung findet in diesem Fall in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung statt. Alternativ könnte man die frühzeitige Bürgerbeteiligung auch durch einen 2-wöchigen Aushang der Unterlagen im Rathaus stattfinden lassen.</p> <p>Um jedoch mit dem Bürger möglichst früh in die Kommunikation einzusteigen, hat sich die Verwaltung zu dieser Bürgerinformationsveranstaltung entschieden.</p> <p>Gleichzeitig werden in diesem ersten Schritt der Bauleitplanung sonstige Träger öffentlicher Belange (andere Behörden, angrenzende Städte) beteiligt.</p> <p>Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben alle Beteiligten die Möglichkeit ihre Meinung zu äußern und Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Diese Stellungnahmen werden im Anschluss durchgearbeitet, abgewogen und in einen neuen Planentwurf eingearbeitet. Über die Abwägungen entscheiden die politischen Gremien.</p> <p>Im zweiten Schritt erfolgt die öffentliche Bürgerbeteiligung. Der neue Plan-</p>	<p>Die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 19.03.2014 werden zur Kenntnis genommen. Etwaige Fragen wurden hierin geklärt.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>entwurf hängt dann 4 Wochen im Rathaus aus und die Bürger können sehen, ob die bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen in den Plan eingearbeitet wurden. Während dieser 4 Wochen besteht dann wiederum die Möglichkeit Einwände geltend zu machen. Diese Einwände werden dann wiederum abgewogen. Der Planungsausschuss und der Verwaltungsausschuss beraten über die Abwägungen und schließlich beschließt der Rat den Plan als Satzung, also als Ortsrecht.</p> <p>Im Anschluss an diese Einführung erläutert Herr Mosebach die Grundzüge der Planung sowie die textlichen Festsetzungen für das Gebiet anhand einer Power Point Präsentation.</p> <p>Auf Bürgeranfrage erläutert er, dass die neu entstehenden Häuser die gleichen denkmalrechtlichen Vorschriften einzuhalten haben, als die bereits bestehenden.</p> <p>Ein Bürger weist auf die bestehende enge Parkplatzsituation im Gebiet hin und äußert Bedenken, dass diese sich weiter verschlimmert, wenn noch weitere Häuser dazu kommen. BOAR Kramer erläutert, dass es gesetzlich vorgeschrieben sei 1-2 Parkplätze bei Neubau einer Wohneinheit nachzuweisen. Die bestehende Parksituation ist nicht Teil des hiesigen Bauleitplanverfahrens, sondern Sache des Ordnungsamtes.</p> <p>Auf die Frage nach dem Zeitfenster, entgegnet BOAR Kramer, dass die Rechtskraft mit Satzungsbeschluss erfolgt, also voraussichtlich im ersten Quartal 2015. Es gibt aber ab dann keine Verpflichtung zum Bauen, es wird nur die Möglichkeit angeboten.</p> <p>BOAR Kramer erläutert auf Anfrage zur Kanalisation, dass der öffentliche Teil abgeschlossen sei. Zurzeit werde das Abwasser über die bestehende Pumpstation nach Jever transportiert. Im Moment wird durch die Verwaltung die Möglichkeit des Abtransportes nach Wilhelmshaven geprüft, da das für die Bürger günstiger sei.</p> <p>Ferner erläutert BOAR Kramer, dass der Schmutzwasserkanal auf privaten Grundstücken auch privat durch Grunddienstbarkeiten abgesichert werden müsse. Auf der Ebene des B-Planes wird das nicht geregelt, da es sich hier um Privatrecht handelt.</p>	

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	BOAR Kramer bemerkt abschließend, dass der zweite Schritt der Bauleitplanung nun die öffentliche Auslegung sei. Mit dieser sei im Sommer, jedoch nicht in den Sommerferien zu rechnen.		