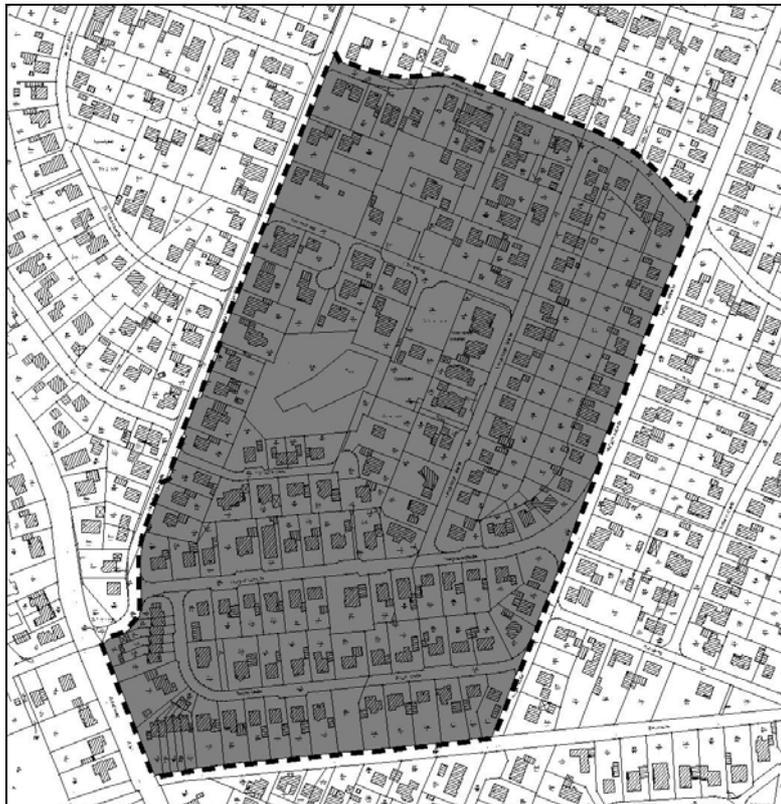


**Bebauungsplan Nr. 11 IV – Neufassung -
„Klosterneuland / Langeooger Straße“**

**Abwägungsempfehlungen zu den Stellungnahmen
der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
und der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**



Übersichtskarte

Bearbeitungsstand: 24.08.2006

Für die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 11 IV "Klosterneuland / Langeooger Straße" wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.07.2006 bis zum 11.08.2006 durchgeführt. Im Verfahren fand eine fachliche Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen, die Abwägungsbegründung sowie der Beschlussvorschlag werden in diesem Bericht wiedergegeben.

Das Einverständnis der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 11 IV auf eine Mitteilung von Stellungnahmen verzichtet haben, wird angenommen.

Liste der eingegangenen Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde	Eingang	Inhalt der Stellungnahme
1	Wehrbereichsverwaltung Nord	16.08.2006	Redaktioneller Hinweis auf Bauhöhen und Baukräne
2	Landkreis Friesland – FB Planung und Bauordnung	14.08.2006	Redaktioneller Hinweis auf Planzeichenerklärung Ausnahmen für Pultdächer
3	DB Services Immobilien GmbH	09.08.2006 07.08.2006	Allgem. Hinweise auf Bestandsschutz, Immissionen und Grünanlage des DB Geländes.
4	Oldenburgisch – Ostfriesischer Wasserverband	02.08.2006	Allgemeine Hinweise zu den Versorgungsleitungen
5	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	01.08.2006	Keine
6	Sielacht Wangerland	28.07.2006	Keine
7	GLL – Amt für Landentwicklung	14.08.2006	Keine
Nr.	Öffentlichkeit	Eingang	Inhalt der Stellungnahme
1	Anwohner der Helgolandstraße	31.01.2006	Erweiterung der bestehenden Baugrenzen

Liste der eingegangenen Stellungnahmen während der Auslegung

Während der Auslegungszeit der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 11 IV nach § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
<p>1. Wehrbereichsverwaltung Nord vom 16.08.2006</p> <p>Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes – Jever. Die angegebenen Bauhöhen durchdringen die Vorlagegrenze nicht.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord gesondert zu beantragen.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt und die Planunterlage und die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend der Stellungnahme redaktionell ergänzt.</p> <p><u>Abwägungsbegründung:</u></p> <p>Innerhalb des Umweltberichtes wird ein Hinweis auf den Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes, entsprechend der Stellungnahme, aufgenommen.</p> <p>Ferner wird ein Hinweis in die Planunterlage aufgenommen, wonach das Aufstellen von Baukränen bei der Wehrbereichsverwaltung Nord zu beantragen ist.</p>
<p>2. Landkreis Friesland, Fachbereich Planung und Bauordnung, vom 14.08.2006</p> <p>2.1 In der Planzeichenerklärung zu WA2 muss die TF Nr. 5 durch Nr. 6 ersetzt werden.</p>	<p>Zu 2.1:</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme berücksichtigt. Die Planunterlage wird redaktionell geändert.</p>

<p>2.2 Die örtlichen Bauvorschriften sollten ebenfalls Ausnahmen für Pultdächer enthalten, z.B. 20 Grad. Somit ist die Traufhöhe für Pultdächer separat zu ermitteln.</p>	<p>Zu 2.2:</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Abwägungsbegründung:</u> Die in der Stellungnahme aufgeführte Ausnahme von der örtlichen Bauvorschrift entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Schortens. Durch die Festsetzung der Dachneigung wird eine von außen sichtbare Dachlandschaft sichergestellt, die der ortstypischen Baukultur entspricht. Durch die Herabsetzung der Dachneigung auf z.B. 20° ist das Dach als wesentlicher Gebäudebestandteil für außenstehende Betrachter nicht mehr erlebbar, wodurch eine homogene Dachlandschaft nicht mehr gegeben wäre.</p>
---	---

3. DB Services Immobilien GmbH, vom 09./07.08.2006

Gegen die Neufassung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der DB Netz AG keine Einwendungen.

Wir gehen davon aus, dass das planfestgestellte DB Gelände nicht überplant wird. Wir weisen vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Auch künftig ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen und bei der Berechnung eines Lärmgutachtens zu berücksichtigen (Qualifizierte Lärmprognose).

Für Neupflanzungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Baumaßnahme sind die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nr.:882 ff zu berücksichtigen, zu beziehen bei DB Anlagen und Hauservice, Druck und Informationslogistik Logistikcenter, Kriegstraße 1 in 76131 Karlsruhe Tel.: 0721/938.1529 oder 3827/ -5965 Fax: 0721/938-3079.

Wir gehen davon aus, dass die Betriebsfähigkeit der planfestgestellten Eisenbahnanlagen durch Ihre Planungen nicht beeinträchtigt wird. Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.

Abwägungsbegründung:

In Rahmen der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 11 IV erfolgt keine Überplanung des planfestgestellten DB Geländes. Ferner erfolgen in diesem Bereich keine Festsetzung hinsichtlich einer Bepflanzung.

Durch die Übernahme der bereits festgesetzten bahnseitigen Baugrenzen wird ein Heranrücken der Bebauung an die Bahnanlage ausgeschlossen.

Da die Bahnanlage ausschließlich der Versorgung des militärischen Flugplatzes dient, ist von einer Stagnation bzw. einem langfristig rückläufigen Verkehrsaufkommen auszugehen.

Private Stellungnahmen	
Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschläge
<p>1. Anlieger Helgolandstraße, vom 07.02.2006</p> <p>Ein Wintergarten soll zur Helgolandstraße errichtet werden, da hier die Südseite des Grundstücks ist. Laut Bebauungsplan Nr. 11 IV beginnt der Bauteppich erst in einer Tiefe von 10,00 m. An dieser Baugrenze wurde das Wohnhaus errichtet, so dass keine Möglichkeit zur Errichtung eines Wintergartens an dieser Stelle besteht.</p> <p>Da der o.g. Bebauungsplan geändert werden soll würde es sich anbieten, die Baugrenze um ca. 3,00m in südliche Richtung zu verschieben, so dass ein Wintergarten u.a. errichtet werden kann. Außerdem liegt die Baugrenze bei der Weiterführung der Helgolandstraße in nördlicher Richtung ebenfalls bei 7,00m.</p>	<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Abwägungsbegründung:</u></p> <p>Die Stellungnahme wurde bereits vor dem Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Stadt Schortens abgegeben. Die zwischenzeitliche Planung zur Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 11 IV entspricht der Stellungnahme.</p> <p>Ziel der Planung ist die Ausnutzung weiterer Baulandreserven. Dies gilt sowohl für eine zusätzliche Bebauung in „zweiter Reihe“, als auch für einer Erweiterung der bestehenden Bebauung. Vor diesem Hintergrund wurden die Baulinien durch Baugrenzen ersetzt und die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert.</p>