

STADT SCHORTENS Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 124 „Jade-Weser-Park“

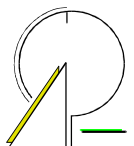
Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (2) BauGB)

und

Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

28.10.2016



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Oldenburg
Luftfahrtbehörde
Kaiserstraße 27
26122 Oldenburg
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
3. Oldenburgische Industrie-und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Referat I 3
Fontainengraben 200
53123 Bonn
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Stilleweg 2
30655 Hannover
6. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
7. Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Nord, PTI12
Hannoversche Straße 6-8
49084 Osnabrück
8. Avacon AG
Betrieb Spezialnetze
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever	
Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben. Wirtschaft, Finanzen. Personal:</u> Das Plangebiet erstreckt sich auf Einwirkungsbereiche, die der zivilen Luftfahrt und dem Radarverkehr unterliegen und tangiert den Einflugsektor des Verkehrslandeplatzes WHV-Mariensiel. Luftfahrtrechtliche Belange sind zu berücksichtigen. <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Schortens bestehen aus Sicht des Straßenbaulasträgers der Kreisstraße 97 keine Bedenken; die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt mittels des bereits hergestellten Kreisverkehrsplatzes. Der Landkreis Friesland ist als Straßenverkehrsbehörde nicht betroffen. <u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u> Es bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme des Landkreises Friesland wird zur Kenntnis genommen.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
Bezug nehmend auf Ihre Beteiligung per E-Mail zu o.g. Maßnahme teile ich ihnen mit, das sich das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereichs befindet.	Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
ches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel befindet. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. In ihrem beigefügten Word-Dokument waren die Art und das Maß der baulichen Anlagen leider nicht zu erkennen. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen Prüfung zuzuleiten.	Es wird ein Hinweis in den Plan aufgenommen, dass sich das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel befindet. Wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten ist das Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr am Verfahren zu beteiligen.
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg	
Seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Bedenken oder Anregungen vorgetragen: Die im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmale wurden entsprechend gekennzeichnet und auch der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sämtliche Erdarbeiten in den Bereichen der Bodendenkmale und deren unmittelbarer Umgebung einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG) bedürfen, diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.	Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie wird zur Kenntnis genommen.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich	
Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden durch die o. a. Bauleitplanung berührt, weil das Plangebiet an die Bundesstraße Nr. 210 und an die Kreisstraße Nr. 97 grenzt. Im aktuellen Planungsstand bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung. Ich gehe davon aus, dass	Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich wird zur Kenntnis genommen. Es ist auf der Planzeichnung eine nachrichtliche Übernahme (Nr.3) enthalten dass die Errichtung von Werbeanlagen als Nebenanlagen und als ei-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
genehmigungspflichtige Werbeanlagen ausschließlich in den überbaubaren Bereichen des Bebauungsplanes entlang der B 210 und der K 97 zulässig sind. Ich weise darauf hin, dass ein Teilstück der K 97 zur Stadtstraße umgestuft worden ist. Dieses Teilstück wird im Plan fälschlicherweise noch als K 97 dargestellt. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	genständige Hauptnutzung innerhalb der Baubeschränkungszone unzulässig ist, bzw. der Zustimmung der Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bedarf. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der K 97 wird aus der Planunterlage entfernt.
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover	
Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Bei der Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollte darauf geachtet werden, dass diese nicht ihrerseits zu weiteren Beeinträchtigungen von Böden führen. Aus diesem Grund sind die Aufweitung und Neuanlage von Gräben sowie die Anlage von Senken und Blänken, wie sie zur Kompensation für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen vorgesehen sind und auch für Böden angewendet werden sollen (Umweltbericht S. 44), als Kompensation für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht geeignet, da dadurch weitere Böden in ihren Funktionen beeinträchtigt bzw. zerstört werden. Die genannte „Entwicklung von artenreichem, mäßig gedüngtem, feuchtem Extensivgrünland“ ist als Kompensationsmaßnahme aus bodenschutzfachlicher Sicht hingegen zu begrüßen, sofern damit eine Nutzungsextensivierung einhergeht. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Die Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wird zur Kenntnis genommen.
Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mit Schreiben vom 07. September 2015 -Tlb-279/15/Hö/KE- haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.	Die Stellungnahme des OOVW wird zur Kenntnis genommen.
Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord, PTI12 Hannoversche Straße 6-8 49084 Osnabrück	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - 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 Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de	Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.
Avacon AG Betrieb Spezialnetze Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bezugnehmend auf Ihr Anschreiben vom 31.08.2016 antworten wir wie folgt. Der räumliche Geltungsbereich Ihrer Planung wird von unserer 110-kV-Freileitungen Roffhausen - Rüttersiel Mast 003 - Mast 008 (LH-14-024) berührt. Bei Berücksichtigung der folgenden Stellungnahme bestehen gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von unserer Seite keine Bedenken. Die Avacon hat keine aktuellen Planungen und Maßnahmen an diesem Leitungsabschnitt. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m vom sichtbaren Mastfundament Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen. Aufschüttungen oder kurzzeitige Erdablagerungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen nur mit unserer Zustimmung und erst, nachdem die Einhaltung der Sicherheitsabstände geprüft worden ist, vorgenommen werden. Äußerste Vorsicht ist beim Einsatz von Baumaschinen (Kränen, Baggern, Aufzügen etc.) und Gerüsten sowie bei ähnlichen Vorrichtungen innerhalb der Baubeschränkungszone hinsichtlich der Freileitung geboten. Während der Arbeiten im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Hochspannungsfreileitung ist der Sicherheitsabstand nach DIN EN 50110-1 (VDE 0105 alt) zu beachten. Die daraus resultierende Höhenbeschränkung erfordert eine örtliche Einweisung und gegebenenfalls die Festlegung von Schutzmaßnahmen. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die von der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung herausgegebene DGUV Regel 100-500 („Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“, insbesondere Kapitel 2.12 „Betreiben von Erdbaumaschinen“) und die DGUV Vorschrift 38 („Bauarbeiten“) hin. Weitere Informationen können dem von der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft herausgegebenen Baustein/Merkheft C412 „Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen“ entnommen werden. Am weiteren Verfahren bitten wir Sie uns weiterhin zu beteiligen.	Die Stellungnahme der Avacon AG wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen nachfolgender Baumaßnahmen berücksichtigt.

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

Dipl.- Ing. Ulf Gerdes
Roffhauser Landstraße 22a
26419 Schortens

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	
Begründung „Diekmann Mosebach, Rastede vom 20.08.2016“ 1.0 Anlass und Ziel der Planung Abs. 6 <i>„Im Rahmen der Bauleitplanung wurde auf den Einfluss von Lichtimmissionen hingewiesen, die in Form von Straßen- und Gewerbebeleuchtung auf die schützenswerten Wohnnutzungen im Umfeld einwirken. Um hierdurch keine unzumutbaren Belastungen für die Anwohner zu erhalten, werden im BBP Nr. 124 örtliche Bauvorschriften zu Licht- und Werbeanlagen festgesetzt.“</i> BP Nr. 124 örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung Pkt 2. <i>„Innerhalb der Verkehrsräume sowie der Gewerbegrundstücke sind nur direkt strahlende Leuchten ohne leuchtende Seitenteile in horizontaler Montageposition zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch geeignete technische Maßnahmen (z. B. Blenden, Filter, geringe Lichtstärken) unzulässige Lichteinwirkungen vermieden werden.“</i> Die in den örtlichen Bauvorschriften aufgeführten Bedingungen sind mehr als schwammig und somit unbestimmt formuliert. Eine klare Definition der auszuführenden Beleuchtung ist somit für den Bauherren und dem Erschließungsträger nicht möglich. Ebenfalls wird ein Grenzwert der Lichtimmission oder ein Beleuchtungszeitraum nicht aufgeführt. Ein Schutz der vorhandenen Bebauung und damit der Alteinwohner kann somit nicht gewährleistet werden. Auf dem bereits voll erschlossenen Gewerbeflächen wurde bereits ein Bauvorhaben der Firma Hermes ausgeführt. Die auf dem Betriebsgelände installiert Beleuchtung leuchtet das gesamte Betriebsgelände aus und dies über die gesamten Nachtstunden. Eine Begrenzung der Lichtimmissionen und damit Schutz der vorh. Bebauung ist hier nicht erfolgt. Bereits durch diese Beleuchtung ist ein starker Lichteinfall in die vorh. Wohn- und Schlafräume gegeben, welche gerade in den Herbst- und Winterzeiten verstärkt werden. Der somit in dem BBP Nr. 124 aufgeführte Schutz der Altbauung wurde schon jetzt nicht gewährleistet und kann nach der hier ausgeführten Bauvorschrift auch zukünftig nicht erzielt werden. Zusätzlich ist zu vermerken, dass die zukünftigen und bereits vorhandenen	Die Bürgerstellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die örtlichen Bauvorschriften sind ausreichend bestimmt. Für bereits vorhandene Bebauungen und deren bereits installierte Beleuchtungen besteht Bestandsschutz. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurden im faunistischen Fach-

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Lichtimmissionen bezogen auf vorhandene Nachtvögel (Schleiereulen, Fledermäuse usw.) eine vertreibende und störende Wirkung beinhalten. Somit wäre die Lichtimmission zumindest anderweitig zu regulieren und auch auf den Artenschutz abzustimmen. 2.2 Räumlicher Geltungsbereich Wie bereits in der Begründung des Flächennutzungsplanes unter Pkt. 1.0 ausführlich beschrieben, wurde im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (2003) der Standort bereits als geeigneter Raum für eine großflächige Gewerbeentwicklung genannt. Dies wurde durch eine Standortanalyse untersucht. 1. Laut der Standortanalyse und dem Raumordnungsprogramm wurden jedoch nicht die Gewerbeflächen des BBP Nr. 124 allein beurteilt, sondern eine wesentlich größere Industrie- und Gewerbefläche. Dieses Flächen beziehen sich auf den Bereich zwischen der westlich gelegenen B210 (Autobahnzubringer) und der östlich gelegenen Zuwegung zur Hofsteile „Roffhausener Landstraße 31“. In dem Flächennutzungsplan sowie dem BBP Nr. 124 wird daher nur ein geringfügiger Anteil dieser Fläche beordnet und als Industrie- und Gewerbefläche ausgewiesen. Da die Stadt Schortens und der Landkreis Friesland jedoch eine Vollerschließung des Gesamtgebietes anstrebt ist eine Beordnung zumindest im Flächennutzungsplan für den gesamten Jade-Weser-Park vorzunehmen. Begriff Flächennutzungsplan: gemäß Baugesetzbuch im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehener Bauleitplan einer Gemeinde, in dem für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist (vgl. § 5 BauGB). 2. Die Standortanalyse sowie die Bedarfsanalyse des Jade-Weser-Parks sind aus dem Jahr 2003 und ist somit nicht aktuell und der jetzigen Situation angemessen. Eine Bedarfs- und Standortanalyse hat nur zeitnah eine Aussagekraft. Besonders da sich die strukturellen Gegebenheiten in der Region verändert haben. Gewerbegebiet WHV in unmittelbarer Nähe des gepl. Jade-Weser-Parks, neuer Autobahnzubringer „Hooksieler Landstraße“, geplante Gewerbeflächenenerweiterung und Gewerbeerschließung in Nachbargemeinden (z.B. Sande). Die somit alten Analysen sind	beitrag (Anlage zum Umweltbericht) bereits hinreichend berücksichtigt. Von Seiten der Fachbehörde wurden zu Umfang und Detaillierungsgrad keine weiteren Hinweise gegeben. Die Stadt Schortens hat sich entschieden den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 124 sowie den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes bauleitplanerisch zu beordnen. Der Hinweis auf den § 5 des BauGB wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Schortens berücksichtigt die gesetzlichen Vorgaben bei der angesprochenen Bauleitplanung. Die Bauleitplanung für dieses Vorhaben wurde bereits im Jahr 2006 mit dem Bebauungsplan Nr. 1 des Zweckverbandes JadeWeserPark Friesland-Wittmund aufgenommen und mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie den entsprechenden Flächennutzungsplanänderungen vervollständigt. Entwicklungsziel des Zweckverbandes war zu diesem Zeitpunkt eine zeitnahe Realisierung des ersten und später zweiten Teilabschnitts im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme des JadeWeserPorts, um an den zu erwar-

28.10.2016

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
4.3.1 Gewerbelärmimmissionen <i>„Im Nahbereich, vor allem entlang der Roffhausener Landstraße, sind einerseits schutzwürdige Mischnutzungen anzutreffen, andererseits stellen die gewerblichen Strukturen, die vorhandenen Verkehrswege und der nordwestlich gelegene Windpark der Stadt Schottens eine lärmtechnische Vorbelastung des Planungsraumes dar.“</i> Das hier schützenswerte Bestandsgebiet besteht aus 12 reinen Wohngebäuden, zwei Reitställen (davon eine Hofstelle landwirtschaftlich und als Viehtransportunternehmen betrieben), einer reinen landwirtschaftlich betriebenen Hofstelle, einem Gartenbauunternehmen. Die Hofstelle welche auch als Reitstall betrieben wird, beinhaltet zusätzlich ein Viehtransportunternehmen. Dieses besteht aus einem Transporter. Die Gartenbaufirma nutzt die im BP-Bereich befindlichen Grundstücksflächen als Lager- und Stellplatz. Somit sind die hier aufgeführten Vorbelastungen als vernachlässigbar anzusehen, da durch die Gewerbebetriebe nur An- und Abfahrten in den Werktagen auftreten. Die Immissionsbelastung durch die drei Hofstellen ist ebenfalls zu vernachlässigen, da hier keine extrem große Vieh- oder Ackerlandwirtschaft betrieben wird. Auch das an dem BP Nr. 12.4 angrenzende TCN ist von der Immissionsbelastung zu vernachlässigen, da auch hier keine hohen Immissionsbelastungen auftreten. Die in dem unmittelbaren Umfeld des SP Nr. 124 befindlichen Gewerbeflächen werden Überwiegend als Callcenter genutzt. Lediglich ein Metallverarbeitendes Gewerbe befindet sich im angrenzenden Bereich des TCN, welches jedoch keine nennenswerten Immissionen verursacht. Der von der Kreisstraße Nr. 97 verursachte Verkehrslärm ist für eine Kreisstraße als normal einzustufen, wobei durch den zukünftig betriebenen Jade-Weser-Park die Frequentierung dieser Straße extrem zunehmen wird. Dies ist bedingt durch die direkte und bequeme Anbindung in Richtung WHV. 4.3.2. Verkehrslärmimmissionen <i>„Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen in Form besonderer Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gem. DIN 4109, Tab. 8 sowie zum Schutz der Außenwohnbereiche verbindlich festgesetzt. Im Rahmen der schalltechnischen Betrachtung des JadeWeser-Parks zeigt sich, dass bei Realisierung des gesamten Straßennetzes des JadeWeserParks im Falle einer Volllastung der geplanten Gewerbe-</i>	Die Hinweise auf die Gewerbelärm- und Verkehrslärmimmissionen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Schortens hat ein Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 124 „Jade Weser Park“ erstellen lassen. Die Stadt sieht keine Hinweise, dass der Gutachter die zu berücksichtigenden Belange falsch eingeschätzt hat.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<i>und Industriegebietsflächen im Nahbereich des Anbindungspunktes an die Roffhausener Landstraße im Bereich des Wohngebäudes Roffhausener Landstraße Nr. 18a eine Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV von 64 dB (A) tags/54 dB (A) nachts besteht und somit ein Lärmvorsorgeanspruch für das Wohngebäude vorliegt. Eine Lösung dieses Konfliktes ist durch passiven oder aktiven Schallschutz erreichbar. Als aktive Schallschutzmaßnahme zur Grenzwerteinhaltung wird unter Berücksichtigung des Entwicklungsfortschritts des Gebietes die Anlage einer 3,00 m hohen Schallschutzanlage realisiert. Des Weiteren werden bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.“</i> Zum Schutz der vorhandenen Bebauung und Wohnflächen wird lediglich ein passiver Lärmschutz ausgesprochen. Dies beinhaltet jedoch nur die eventuell zukünftigen Neubebauungen von ca. zwei freien Grundstücksflächen. Die bereits vorhandenen 12 Wohngebäuden und vier Gewerbegrundstücken einschl. Wohngebäude werden vollständig außer Acht gelassen. Hier haben somit die jeweiligen Eigentümer auf ihre eigenen Kosten und Veranlassung entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen. Dies widerspricht dem unter 4.3.1 aufgeführte Text „schutzwürdige Mischnutzungen“. Ein Schutz der vorhandenen Wohnbebauung ist damit nicht gegeben und es wird eine erhebliche Verschlechterung der Wohnqualität im vorhandenen Mischgebiet in Kauf genommen. Die Flächen im Bebauungsplan werden mit Schallleistungspegeln belegt. Es wird aber in den textlichen Festsetzungen nicht genug bestimmt, wie die Umsetzung und Sicherstellung des Immissionsschutzes erfolgen soll. Dies bezieht sich auch auf die Gewerbeimmissionen. Es wird darüber hinaus nicht ausreichend begründet, warum kein Lärmschutzwall als Schutz für die vorhandene Wohnbebauung angelegt wird. Der Grüngürtel bietet wie dargestellt gerade in den Wintermonaten keinen ausreichenden Immissionsschutz. 4.3.3 Lichtimmissionen hier siehe Pkt 1.0. Eine klar definierte Regelung zur Vermeidung von unzumutbaren Belastungen vorhandener schützenswerter Wohnnutzung ist nach dem BP Nr. 124 nicht gegeben.	Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen sind im Rahmen von Neubauten bzw. wesentlichen Änderungen nachzuweisen. Zur Verhinderung von unzumutbaren Beeinträchtigungen durch zukünftige Beleuchtungen wurden örtliche Bauvorschriften definiert. Diese sind aus Sicht der Stadt ausreichend.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
5.6 Öffentliche und private Grünflächen Wie bereits in meiner Stellungnahme zur Vorauslegung des Flächennutzungsplanes und des BBP Nr. 124 aufgeführt, ist die verkehrliche Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen 210/3, 209/2, 187/2, 130 und 129 nicht vollständig gesichert. Somit besitzt eine Eigentümerpartei der landwirtschaftlichen Flächen lediglich über ein Notwegerecht über das Privatgrundstück 126/4 die Verkehrsanbindung. Die Abwägung der Stadt Schortens bezog sich somit darauf, dass es sich hier um eine privatrechtliche Regelung handelt. Da bei einer Verkehrsanbindung jedoch laut BGB immer der kürzeste Weg zur öffentlichen Verkehrsanlage zählt und durch die bereits hergestellten Verkehrsflächen des I. und II. BA Jade Weser Park hier eine Veränderung stattgefunden hat, ist eine Verkehrsanbindung an das Verkehrsnetz des Jade Weser Parks sinnvoll und möglich. Diese Anbindung könnte somit über den ersten Wendehammer und den bereits festgesetzten Räumstreifen erfolgen. Die erforderlichen Überfahrten und Dammstellen wurden ja bereits hergestellt. Somit wäre durch eine redaktionelle Festsetzung dieses Problem gelöst. (siehe Stellungnahme vom 31.08.2015) Unter Pkt 5.10 „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“, Abs. 5 wird bereits die Anbindung der östlichen landwirtschaftlichen Flächen an den Jade Weser Park angeführt, jedoch nicht abschließend geregelt. Somit werden nur die bereits hergestellten zwei Dammstellen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Jedoch für den 10 m breiten Räumstreifen wird kein Geh, Fahr- und Leitungsrecht aufgeführt. Für die Gewährleistung der o.a. Zuwegungsmöglichkeiten wäre somit ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die beiden Dammteilen und den Räumstreifen der Roffhausener Leide, zu Gunsten der Eigentümer und deren Pächter, der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen einzutragen. Das unter Pkt 5.10 aufgeführte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die zwei Dammstellen bezieht sich auf keinen Begünstigten. Da sich ein Teil der Dammstellen auf privaten Grund und Boden befindet, kann ohne Zustimmung der jeweiligen Eigentümer kein Überwegungsrecht erteilt oder ausgesprochen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke ist privatrechtlich zu regeln und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 124. Die bereits hergestellten Dammstellen werden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird hier nicht festgesetzt. Die Begründung wird redaktionell korrigiert.

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft <i>„Innerhalb des nördlichen Gewässerräumstreifens entlang der Roffhauser Leide ist ein Fuß- und Radweg ausschließlich aus wasserdurchlässigem Material (z. B. Schotterbauweise) zu erstellen.“</i> Aus dem BP Nr. 124 (zeichnerische Darstellung) wird die Lage und der Verlauf des geplanten Fuß- und Radweges nicht erkennbar. Handelt es sich hier um den Räumstreifen zwischen dem Jade-Weser-Park und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen oder um die Flächen MF1, MF2 und MF4? Da die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (129 und 130) als Grünlandflächen genutzt werden und hier die Pferde eines der Reiterhöfe weiden, ist die Anlegung eines Fuß- und Radweges sehr ungünstig. Bereits jetzt werden die Grünflächen des Jade Weser Parks als Spazierflächen für Hundebesitzer und sogar Hundesittern genutzt. Durch die hier vorgesehene Fuß- und Radweganlage würde eine weitere Beweidung der Flächen nicht mehr unproblematisch gewährleistet werden können. <i>„Entlang der nördlichen Grenze sind auf einer Breite von 5,00 m standortgerechte Gehölzpflanzungen als Baum-Strauch-Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten (MF3).“</i> Der bereits voll erschlossene BA I und BA II wurde mit einem 5,00 m breiten Gehölzstreifen ausgeführt. Der ursprüngliche Bestand des zuerst erschlossenen BA I. ist jedoch nicht auf Dauer erhalten worden. Der später erschlossene BA II. wurde ebenfalls mit dem Gehölzstreifen ausgeführt, wobei ein überwiegender Teil der Pflanzen bereits eingegangen ist. Somit werden in dieser Begründung Festsetzungen getroffen, die bereits jetzt nicht umgesetzt wurden. 5.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Unter diesen Punkt wird der Schutz und Erhalt von Brutvögeln und Fledermäusen bemerkt. Die hier aufgeführten Schutzmaßnahmen beziehen sich somit auf eine Gewerbefläche welche bereits voll erschlossen ist. Dass die hier aufgeführten Schutzmaßnahmen bei der bereits ausgeführten Erschließung nicht berücksichtigt wurden, wurde bereits unter Pkt. 2.4	Der Fuß- und Radweg entlang der Roffhauser Leide wird über die textliche Festsetzung Nr. 12 abgesichert. Es handelt sich hierbei um den Unterhaltungsweg für die Roffhauser Leide. Dieser Unterhaltungsweg soll zur landwirtschaftlichen Nutzung nicht zugelassen werden. Die Hinweise auf nicht angewachsene Pflanzen werden zur Kenntnis genommen, dies ist jedoch kein Belang für die vorliegende Bauleitplanung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde mit der Fachbehörde der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt. Demnach waren die Biotoptypen sowie die Faunengruppen der Brutvögel und Amphibien zu erfassen. Diese Ergebnisse wurden in den vorliegenden Planunterlagen ebenfalls einer

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
aufgeführt. Eine Untersuchung über einen Fledermausbestand oder Nachtvögeln (z.B. Schleiereule) wurden nicht durchgeführt und somit nicht berücksichtigt. Somit ist unter anderem durch die bereits vorhandene Lichtimmission im I und II. BA eine Vertreibung und Störung dieser Tierarten erfolgt. Einfluss der Baugründung auf benachbarte Bauwerke (Schutz der Altbauung): Auf Grund der ungünstigen Baugrundverhältnisse im Bereich des BBP Nr. 124 wird anstatt einer Flachgründung in Abhängigkeit von Bauwerkslast und der Wirtschaftlichkeit in den allermeisten Fällen eine Tiefengründung auf Pfählen erforderlich. Dies ist eine Aussage des Baugrundgutachtens (Ing. Büro Schlegel & Partner, Oldenburg). Somit ist die gebotene Gründungsart für übliche Hoch- und Gewerbebauten eine Tiefengründung auf Pfählen. Bei allen Rammpfahlsystemen muss grundsätzlich mit erheblichen Erschütterungen des umliegenden Untergrundes gerechnet werden. Erst bei entsprechend großen Abständen von weit über 100 m zu Nachbarbauwerken können in der Regel keine oder nur äußerst geringe Erschütterungen angenommen werden. Somit sollten gewisse Festsetzung zur Gründung der Hoch- und Gewerbebauten getroffen werden. Somit sollten zum Schutz der bestehenden Bebauung längs der Roffhausener Landstraße und der bereits im Erschließungsgebiet errichteten Gebäude vor Baubeginn Schwingungsgutachten aufgestellt und während der Gründungsarbeiten Kontrollmessungen an den bestehenden Gebäuden durchgeführt werden. Grundsätzlich sollte jedoch eine Rammpfahlgründung nicht zulässig sein und hier die Anwendung von Teil- und Vollverdrängungspfahlsystemen Anwendung finden.	Bewertung unterzogen. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde ferner eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Hinweis auf ungünstige Baugrundverhältnisse wird zur Kenntnis genommen. Dies ist bei nachfolgenden Baumaßnahmen zu berücksichtigen.