

STADT SCHORTENS Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 135 „Feldhausen“

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

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

26.04.2019



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland
Mozartstraße 29
26382 Wilhelmshaven
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53
30631 Hannover
3. Sielacht Wangerland
Wasser- und Bodenverbände
Postfach 1247
26436 Jever

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
3. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung Archäologie
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
5. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
6. EWE Netz GmbH
Netzregion Oldenburg / Varel
Neue Straße 23
26316 Varel
7. Deutsche Bahn AG
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Nord, PTI12
Hannoversche Str. 6-8,
49084 Osnabrück
9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever	
Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u> Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken bei Einhaltung der folgenden Auflagen: Die im Gutachten der Fa. itap (Projektnummer 3341-18-a-cb) unter Punkt 5 vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 135 sinngemäß zu übernehmen. <u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken bei Festlegung der 7.790 m² großen Ersatzmaßnahme bis zur öffentlichen Auslegung. Aus Sicht der unteren Wasserbehörde, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht:</u> Nördlich an das Baugebiet direkt anschließend liegen 2 landwirtschaftliche Betriebe. In der Begründung ist unter Ziff. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“ lediglich kurz erwähnt, dass das Plangebiet im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen abgegrenzt wird. Es fehlen hier konkrete Auseinandersetzungen mit den Immissionsquellen aus den landwirtschaftlichen Betrieben und auch eine Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der heranrückenden Wohnbebauung.	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass der Bebauungsplan sinngemäß um die textlichen Festsetzungen aus dem Gutachten ergänzt wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde bereits dahingehend gefolgt, dass durch das Ingenieurbüro Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt wurde, bei der alle im 600 m-Radius um das Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt wurden. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</u> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> <u>Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- und Denkmalschutz:</u> Es bestehen keine Bedenken.		
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich		
Gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 135 grenzt zwar nicht unmittelbar an eine Straße im Zuständigkeitsbereich der Straßenbauverwaltung, es liegt aber im Nahbereich der B210. Im nord-östlichen Teil des Plangebietes (Feldhauser Straße- Moorhauser Weg) ist der Verkehrslärm der Bundesstraße zu beachten. Bei Neubauten und Ersatz- sowie Erweiterungsbauten sollen die Anforderungen an den Lärmschutz beachtet werden. Ich verweise auf das schalltechnische Gutachten zur Bauleitplanung. Leider sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen und dort einzuhaltenden Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt worden. Diese sollten m. E., auch im Sinne einer Lärmaktionsplanung, aufgenommen werden. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Lärmpegelbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen sowie textliche Festsetzungen zum Schallschutz ergänzt werden. Der Bitte um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung nach Abschluss des Verfahrens wird nachgekommen.
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Ofener Straße 15 26121 Oldenburg		

Anregungen	Abwägungsvorschläge
seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Aus dem zur Neuordnung und Nachverdichtung vorgesehenen Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte unbedingt beachtet werden.	Die Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg	
Die Stadt Schortens beabsichtigt im Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 7,3 ha u.a. ein bisheriges Mischgebiet (FNP) zu einem Wohnbaugebiet städtebaulich zu entwickeln. Des Weiteren wird bisher landw. genutzte Fläche für die Wohnbebauung vorgesehen. Ich verweise auch auf unseren E-Mail-Schriftverkehr in dieser Sache vom 30.10.2018 sowie 29.11.2018 und äußere hiermit als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft erhebliche Bedenken gegen Teile der vorliegenden Planung. Die bisher bekannten Planungen würden eine hofnahe Fläche des landwirtschaftlichen Betriebes von XXXXX, XXXXX, betreffen und zusätzliche Wohnbebauung an das enge Umfeld des Betriebes rücken. Wie schon im Beteiligungsverfahren zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes 2009/2010 möchte ich darauf hinweisen, dass aus landwirtschaftlicher fachlicher Sicht eine zukünftige Bebauung der südöstlich des Betriebes liegenden Fläche problematisch ist. Es handelt sich um eine absolut hofnahe Fläche des landwirtschaftlichen Milchviehbetriebes XXXXX, der die langfristige Bewirtschaftung dieser Fläche in seine Betriebsplanung einbezogen hat.	Die Ausführungen sind korrekt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen sind korrekt. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Auch seitens der Eigentümerfamilie der Fläche (XXXXX, XXXXX, frühere landwirtschaftliche Hofstelle nördlich der sogenannten Kälberweide) besteht kein Interesse an der Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes an dieser Stelle (Fläche für die Landwirtschaft), da diese Fläche langfristig dem Betrieb XXXXX zur Verfügung stehen soll. Der Planungswunsch der Gemeinde verursacht hier eine Planungsunsicherheit für den landwirtschaftlichen Betriebsleiter und seine Hofnachfolge, da aufgrund der Lage der Hofstelle in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung und der Begrenztheit des Flächenausgleichs in Nähe des Hofes bereits betriebliche Nachteile vorhanden sind. Als Träger öffentlicher Belange Landwirtschaft bestehen erhebliche Bedenken. Ich plädiere dafür, diese Fläche aus der Bauflächenentwicklung heraus zu nehmen. Dieses ist auch unabhängig von der immissionschutzfachlichen Beurteilung in diesem Umfeld vorzusehen. Sollte an der Planung für die Flächen der sog. Kälberweide sowie des derzeitigen Spielplatzes festgehalten werden, wäre ein Geruchsmissionsschutzgutachten unter Berücksichtigung einer etwaigen Entwicklung des Betriebes XXXXX notwendig. Grundsätzlich ist eine einvernehmliche Abstimmung der Stadt Schortens mit Herrn XXXXX und der Eigentümerfamilie XXXXX hinsichtlich der langfristigen Absichten in diesem Bereich, auch hinsichtlich der Wegesituation anzuregen.	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die sogenannte Kälberweide aus der Planung entfernt und der Geltungsbereich dementsprechend verkleinert wird. Die Fläche des derzeitigen Spielplatzes ist weiterhin Gegenstand der hier vorliegenden Bauleitplanung, weshalb das Ingenieurbüro Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH mit der Erstellung einer geruchstechnischen Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt wurde. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind, sodass Konflikte zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben und der Wohnbebauung ausgeschlossen werden können. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung: Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken – ausgenommen an den Kreuzungsstellen – überbaut werden.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsleitungen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle Schoost, Tel.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß dem der Stellungnahme des OOWV beigefügten Lageplanes handelt es sich bei den im Plangebiet verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV um Hausanschlüsse, die im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.
EWE Netz GmbH Netzregion Oldenburg / Varel Neue Straße 23 26316 Varel	
Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bitte wird gefolgt, die EWE Netz GmbH wird weiterhin bei der hier vorliegenden Planung beteiligt und eingebunden.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Deutsche Bahn AG Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg	
Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren. <u>Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:</u> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Bahnschienen in einiger Entfernung zur hier ausgewiesenen Bauleitplanung liegen und daher keine gesonderten Schutzmaßnahmen definiert werden müssen. Der Bitte um weitere Beteiligung sowie der Übersendung eines Exemplars zum Satzungsbeschluss wird gefolgt.
Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord, PT112 Hannoversche Str. 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: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vor-	Die Stellungnahme der Deutsche Telekom GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
handenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen von Bürgern

Es wurden von einem Bürger Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bürger 1	
<u>Stellungnahme vom 7. Januar 2019</u> Da wir noch keine Antwort auf unser Schreiben vom 11.10.18 erhalten haben, möchten wir jetzt anlässlich Ihrer Bekanntmachung nochmal die wichtigsten Argumente gegen die obigen Planungen vorbringen. Unser „Kälberweide“ (Flurstück 90; alte Bez. 48/50) und unser landwirtschaftlicher Privatweg („Streifen“ des Flurstücks 88) sind von Ihren obigen Planungen betroffen. In dem zur Zeit noch gültigen Bebauungsplan (aus dem Jahr 1980) sowie in dem gültigen Flächennutzungsplan sind die „Kälberweide“ und der landwirtschaftliche Weg als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Durch den in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes geplanten neuen Verlauf der Gebietsgrenze würde die Art der baulichen Nutzung für unsere oben beschriebenen Flächen in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Auch in Ihrem gerade veröffentlichten Planvorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 135 „Feldhausen“ wird unsere „Kälberweide“ jetzt leider als „Wohnbaufläche“ und unser landwirtschaftlicher Weg jetzt als „Straßenverkehrsfläche“ gekennzeichnet. Wir widersprechen den geplanten Änderungen für unsere Flächen, da die bisherigen Kennzeichnungen den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Wir fordern Sie auf, die bisherigen Kennzeichnungen beizubehalten! Wir wenden uns gegen die „Überplanung“ unserer Flächen (Ausweisung als Wohnbaufläche und Straßenverkehrsfläche), da solche Planungen aus einer Vielzahl von Gründen gar nicht realisiert werden können (zumindest nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraums): - Wir als Eigentümer der Flächen sind zu Grundstücksverkäufen zur Realisierung solcher Planungen keinesfalls bereits - der landwirtschaftliche Betrieb der Familien XXXXX (unser Pächter) hat Bestandsschutz - die landwirtschaftliche Nutzung unserer Flächen hat ebenfalls Bestandsschutz	Das angesprochene Schreiben vom 11.10.18 ist bereits vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen. Da dieses Schreiben dieselben Inhalte aufzeigt, wie die aktuelle Stellungnahme, welche im Zuge des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 135 am 07.01.19 eingegangen ist, wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf verzichtet, dieses ebenfalls in der Anregung mit aufzuführen. Die Ausführungen sind korrekt. Der Anregung wird gefolgt. Der Geltungsbereich der 10. Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes Nr. 135 „Feldhausen“ wird dahingehend verkleinert, dass die angesprochene „Kälberweide“ sowie der direkt angrenzende Bolzplatz entfernt werden und somit nicht mehr Gegenstand der hier vorliegenden Bauleitplanung sind. Demzufolge gelten in diesem Bereich die Festsetzungen aus dem alten Bebauungsplan Nr. 44, der diese Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz festsetzt. Für die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen planungsrechtlich für eine mögliche Nachverdichtung vorbereitet werden sollen, wird mit Hilfe von Schall- und Geruchsgutachten sichergestellt, dass mögliche Konflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Wohnnutzung ausgeschlossen werden können.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
- eine (noch weiter) heranrückende Bebauungs würde die Existenzfähigkeit des landw. Betriebes der Familie XXXXX gefährden - unsere Flächen wurden auch naturschutzrechtlichen und wegen der landwirtschaftlichen Nutzung von der weiteren Siedlungsentwicklung ausgenommen (siehe gültigen Flächennutzungsplan von 2010, Gutachten Ingenieurbüro BMS-Umweltplanung + unser Schreiben vom 17.10.2009...) Bitte berücksichtigen Sie auch die Gründe, die wir Ihnen bereits in unserem Schreiben vom 1.12.2017 und vom 11.10.2018 mitgeteilt hatten – insbesondere möchten wir nochmal auf die Einwendungen unseres Pächter, dem Landwirt XXXXX XXXXX, hinweisen (Kopien der drei Schreiben sind als Anlagen beigelegt). Bitte korrigieren Sie Ihre Planungen und weisen Sie unsere Flächen im F-Plan weiterhin als landwirtschaftliche Flächen aus! Für den Bebauungsplan Nr. 135 „Feldhausen“ bitten nochmal darum, den Verlauf der Gebietsgrenze an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und unsere Flächen aus dem Plangebiet herauszunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits voranstehend erwähnt, decken sich die Inhalte der Schreiben, weshalb aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf verzichtet wird, diese ebenfalls an dieser Stelle aufzuführen.