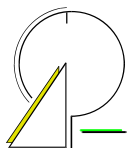


Neuaufstellung Flächennutzungsplan

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

14.01.2010



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
2. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest
Ammerländer Heerstraße 140
26129 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. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)
Stilleweg 2
30655 Hannover
5. Wehrbereichsverwaltung Nord
Hans-Böckler-Allee 16
30173 Hannover
6. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte – Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
4. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
Betastraße 6-8
85774 Unterföhring
7. Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg
Amt für Landentwicklung
Markt 15/16
26122 Oldenburg
8. Niedersächsisches Forstamt Neuenburg
Zeteler Straße 18
26340 Zetel
9. GEW Wilhelmshaven GmbH
Netze – Planung/Bau
Nahestraße 6
26382 Wilhelmshaven
10. Sielacht Rüstringen
Geschäftsstelle Wasser- und Bodenverbände
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever

11. Sielacht Wangerland
Geschäftsstelle Wasser- und Bodenverbände
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever
12. Gemeinde Sande
Hauptstraße 79
26452 Sande

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Friesland	
Zu der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung: a) Fachbereich Gesundheit als Gesundheitsamt: b) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht: c) Fachdienst Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde: d) Fachbereich Bildung, Gebäudemanagement und Kultur: e) Fachbereich Ordnung als Katastrophenschutzbehörde: f) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde: g) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde: h) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz: i) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde: j) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Vollzug des B-Planes: k) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz: Es bestehen keine Bedenken. l) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde: Die untere Naturschutzbehörde kann zum jetzigen Zeitpunkt aus terminlichen Gründen noch keine Stellungnahme abgeben. Sobald wie möglich wird die Stellungnahme aber unaufgefordert nachgereicht! m) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde: Da in dieser frühen Entwurfsphase die wesentlichen Aussagen im Bereich der Siedlungsflächenentwicklung und hier der Wohnbaulandentwicklung gemacht werden, konzentriert sich die Stellungnahme auf diesen Bereich und die ausgewiesenen Einzelstandorte. Bestandsaufnahme und Analyse Bevölkerungsentwicklung und -prognose: Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verläuft seit 1999 negativ (vgl. Abb. 3 auf S. 14). Eine positive Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist, wenn überhaupt, nur sehr langfristig möglich und von kommunaler Seite kaum beeinflussbar. Zusätzliches Wachstum muss als aus intra- und interregionalen Wanderungsbewegungen generiert werden. Da dieses Ziel auch die umliegenden Kommunen verfolgen, muss aus raumordnerischer	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der unter Naturschutzbehörde ist am 05.01.2010 bei Stadt Schortens eingegangen (s. u.). Die Hinweise zu der Bevölkerungsentwicklung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Überarbeitung der Bevölkerungsprognose entsprechend beachtet. Aufgrund der günstigen Lage Schortens im regionalen Verflechtungsraum Wilhelmshaven–Friesland ist davon auszugehen, dass die Stadt Schortens auch im Hinblick auf ihre Verkehrsanbindung (unmittelbare Autobahnnähe – Bahnhof) stark von möglichen Zuwanderungen im Zusammenhang mit den wirtschaftlichen Ent-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Sicht ein (runiöser) Wettbewerb um Zuwanderung über die Ausweisung von Wohnbauland auf jeden Fall vermieden werden, da dieser zum einen einen Preisverfall auslöst und zum anderen das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Auslastung von Infrastruktureinrichtungen gefährdet. Das angestrebte Bevölkerungswachstum von bis zu 4% kann in diesem Zusammenhang als durchaus maßvoll betrachtet werden, ist jedoch mit Unsicherheit behaftet, da es maßgeblich an die Entwicklung der Großvorhaben in der Region und der damit verbundenen interregionalen Zuwanderung gekoppelt ist. Aufgrund ihrer Lagegunst kann die Stadt Schortens noch am ehesten davon ausgehen, jedoch sind die tatsächlichen Gewinne kaum prognostizierbar, da die Motive bei der Wohnstandortwahl sehr vielfältig sind. Dies gilt auch für die intraregionalen Wanderungen. Neben den auf S. 14 aufgeführten, von der Stadt beeinflussbaren Gründen, spielen jedoch weitere Motive für intraregionale Wanderungen eine Rolle bei der Wohnstandortwahl. Erinnert sei an dieser Stelle z. B. an die langfristig steigenden Mobilitätskosten, die vermehrt zu einem Trend zurück in die Kernorte führen. Eine aktive Baulandpolitik von Nachbargemeinden und vor allem des Oberzentrums Wilhelmshaven können die bislang erfolgten Wanderungsströme zusätzlich verringern. Als Konsequenz daraus sollte die Prognose im weiteren auch zwischen endogenen Potenzialen als verlässlich prognostizierbar und den exogenen Potenzialen aus der Zuwanderung unterscheiden. Dadurch können auch die auf S. 15 angeführten Hinweise auf ein verändertes Wohnungsnachfrageverhalten der alternden Bevölkerung besser berücksichtigt werden. Diese Unterscheidung kommt erleichtert überdies, den Flächenbedarf aus der Eigenentwicklung in den ländlichen Ortsteilen zu bestimmen. <u>Entwicklung der Haushaltsgößen und Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs:</u> Die Haushalte treten am Wohnungsmarkt als Träger der Nachfrage auf. Insofern hat eine Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgöße unmittelbare Auswirkungen auf die benötigten Wohnflächen. Hier ist jedoch zu differenzieren, welche Arten der Haushaltsverkleinerungen tatsächlich nachfragewirksam werden, welcher Teil davon im Bestand befriedigt werden kann und welcher Bedarf an zusätzlichen Flächen sich tatsächlich daraus ergibt. Ein wesentlicher Faktor für kleinere Haushalte ist der sogenannte Remanenzeffekt, d.h. die Elternteile verbleiben in den Einfamilienhäusern, während die Kinder ausziehen und neue Haushalte gründen, die dann in den Segmenten Mehrfamilienhäuser	wicklungen (JadeWeserPort, JadeWeserpark, Industrieansiedlungen in Wilhelmshaven) profitieren wird. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird insofern weiterhin von einem Bevölkerungswachstum von 4% ausgegangen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen mit unterschiedlichen Standortprofilen stellen hierbei eine Angebotsplanung für eine differenzierte Wohnraumnachfrage dar. In der Begründung werden vertiefende Aussagen der erwarteten Zuwanderungen ergänzt. Die Hinweise bezüglich der Entwicklung der Haushaltsgößen und der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs werden zur Kenntnis genommen. Der Aspekt der Haushaltsverkleinerung und des damit einhergehenden zusätzlichen Wohnflächenbedarfs bezogen auf die unterschiedlichen Altersgruppen wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan näher betrachtet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der aus der Haushaltsverkleinerung resultierende Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nicht allein über den Bestandswohnungsmarkt gedeckt werden kann und hierfür über die Flächennutzungsplanung ein entsprechendes Angebot bereit zu stellen ist. Da seitens der sogenannten neuen Haushaltsformen (Alleinwohnende, Alleinerziehende mit Kind etc.) hauptsächlich kleinere Woh-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
und Geschosswohnungsbau am Markt in Erscheinung treten. Erst später, in der Familienphase – wie richtig angemerkt – wird die Nachfrage in dem Segment “Einfamilienhäuser” wirksam. Die Altersklasse für Haushaltsneugründungen ist jedoch die aufgrund des demographischen Wandels am schnellsten schrumpfende Gruppe. Gleichzeitig führt jede Wohnflächenverkleinerung der oberen Altersklassen – deren Haushalte ja bereits bestehen – zusätzliches Wohnflächenangebot im Bestand des dominierenden Gebäudetyps “Einfamilienhaus”. Die großflächige Neuausweisung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser ist erst dann erforderlich, wenn die Nachfrage am Bestandswohnungsmarkt voraussichtlich nicht mehr gedeckt sein wird. Bei der derzeitigen demographischen Entwicklung kann eine zurückhaltende Baulandausweisung – gerade von Flächen im Privatbesitz – dazu beitragen, dass eine Wertminderung bestehender Wohnimmobilien vermieden und eine gewisse Preisstabilität bei Wohnbauflächen und -immobilien ermöglicht wird. Schlussendlich profitiert davon auch der städtische Haushalt, da die stabilen und angemessenen Bodenpreise für stadteigene Flächen eine Refinanzierung z. B. der Erschließungsmaßnahmen ermöglicht. Damit wird das Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB erfüllt, der als einer der Aufgaben der Bauleitplanung die sozialgerechte – d.h. Vermeidung von Entwertung genauso wie Vermeidung von Spekulation – Bodennutzung fordert. Aufgrund des zunehmenden Alters der Bewohner und der o. g. Tendenz zur Verkleinerung der Wohnflächen im zunehmenden Alter wird es zu einer erhöhten Nachfrage im Bereich verdichteter Bauweisen kommen. Konflikte zwischen Angebot und Nachfrage werden also am ehesten in diesem Segment auftreten und sollten daher bei der Ausweisung von Standorten präferiert werden. Dies ist mit einem Anteil von 45% an Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern bereits pauschal berücksichtigt worden, was sehr zu begrüßen ist und weiter differenziert werden sollte. Hierin liegen auch Potenziale für die Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung, da gerade diese Gruppen Standorte in den Siedlungskernen nachfragen bzw. darauf angewiesen sind. Insgesamt ist die Methodik der Flächenbedarfsermittlung aber nachvollziehbar und berücksichtigt bereits Teile die oben gemachten Aussagen zur Nachfrageentwicklung, in dem sie einen reduzierten Anteil am Gebäudetyp Einfamilienhaus sowie bei den erforderlichen Grundstücksflächen regionaltypische Werte annimmt. Die Flächenprognose ist aber dahingehend zu ergänzen, dass der wachsende Markt für Bestands-Einfamilienhäuser berücksichtigt wird	nungen in verdichteten Bauformen (Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser oder im Geschosswohnungsbau) nachgefragt werden, ist bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs ein entsprechender Verteilungsschlüssel (1/3 Einfamilienhäuser, 1/3 Doppel- und Reihenhäuser sowie 1/3 Mehrfamilienhäuser) angesetzt worden. Zur weiteren Berücksichtigung der Bestandswohnungen ist der Verteilungsschlüssel dahingehend geändert worden, dass jeweils $\frac{1}{4}$ auf die o. g. Marktsegmente entfällt und $\frac{1}{4}$ im Bestand verbleibt. Der Hinweis bezüglich einer erhöhten Nachfrage nach verdichteten Bauweisen im Zuge des demografischen Wandels wird zur Kenntnis genommen. Dieser Umstand wird durch den im Rahmen der Wohnbaulandberechnung zugrunde gelegten Verteilungsschlüssel von 55% für Einfamilienhäuser und 45% Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern für den Bevölkerungszuwachs und über den oben definierten Verteilungsschlüssel bezogen auf die Haushaltsverkleinerung und die verschiedenen Haushaltstypen bereits berücksichtigt. Die den einzelnen Bauweisen zugeordneten Flächenbedarfe, wie z. B. 500 – 650 m² für Einfamilienhäuser liegen zum Teil weit unterhalb der regionaltypischen Werte, da im ländlichen Raum in der Regel Grundstücksgrößen von mindestens 800 m² und größer nachgefragt werden. Insofern ist bereits ein zurückhaltender Ansatz gewählt worden.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
und eine Reduzierung der Neu- bzw. Erstaussweisung von Wohnbauflächen erfolgt, was sich voraussichtlich allein schon aus der angepassten Prognosemethodik ergibt. Ferner wird dringend empfohlen, die Nachfrage der unterschiedlichen Haushaltstypen in die Flächenprognose einzubeziehen. Bei der Berücksichtigung des o.g. Haushaltsgründungs- und Nachfrageverhalten kann das Modell bzw. die Methodik des IÖR Dresden (http://www.ioer.de/wohnprog/) als Orientierung dienen. Bei der Ermittlung der Flächenreserven (Tabelle 4, S. 20) ist zudem eine Unterscheidung zwischen den Reserven in Bereichen des § 34 BauGB und eines B-Plans hilfreich, um auch die unterschiedlichen Verfügbarkeiten darzustellen. In Tabelle 7 sind die in den Ortsteilen bestehenden Baulandreserven einzufügen und die netto benötigten Flächen (Prognose – Bestand) auszuweisen. Ferner ist bei der Verteilung der Flächenbedarfe auf die Ortsteile zu beachten, dass neben dem zentralen Siedlungsgebiet auch in den Ortsteilen ein differenziertes Wohnungsangebot zur Verfügung steht. Auf diese Weise kann auch die Forderung des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB erfüllt werden, der auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzielt, was gerade in Zeiten des demographischen Wandels und der Ausdifferenzierung von Lebensstilen sämtliche Gebäudetypen einschließt. Da die Entwicklung der zentralen Orte Vorrang hat, ist die Ausweisung von Flächen ggf. auch über den rechnerischen Bevölkerungsanteil hinaus auf den Kernort zu konzentrieren, um diesen langfristig zu stabilisieren. Flächen in den Ortsteilen können hingegen ganz oder teilweise zurück genommen werden bzw. sind einer nachrangigen Entwicklungspriorität zuzuordnen. Als abschließender Schritt der Wohnbauflächenprognose sollte eine Umrechnung der Flächen in Wohneinheiten / Wohnungen erfolgen, um den oben geforderten Abgleich mit der voraussichtlichen Nachfrageentwicklung und dem Wohnungsbestand zu ermöglichen. Offensichtlich nicht mobilisierbare Wohnbauflächen im alten FNP sind hingegen aus der Darstellung heraus zu nehmen, um den Mehrbedarf aufgrund des "Realisierungsfaktors" so klein als möglich zu halten.	Auf das angeregte Rechenprogramm zur Erstellung einer kommunalen Wohnungsnachfrageprognose kann zu Vergleichszwecken aktuell nicht mehr zugegriffen werden. Der Hinweis bezüglich der Darstellung der Flächenreserven wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. In Tabelle 5 erfolgt bereits eine Unterscheidung zwischen den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, und den in den Baugebieten zur Verfügung stehenden, erschlossenen Bauplätzen. Demnach sind 4,6 ha unmittelbar verfügbar, während für 16,5 ha noch verbindliche Bauleitpläne oder Satzungen nach § 34 BauGB aufzustellen sind. Tabelle 5 beinhaltet bereits die Flächenreserven in den Ortsteilen mit den entsprechenden Verfügbarkeiten. Es ist davon auszugehen, dass in den ländlichen Ortsteilen weiterhin das klassische Einfamilien- oder das Doppelhaus als vorherrschender Gebäudetyp nachgefragt wird. Im Hauptort Schortens/Heidmühle wird aufgrund der Bebauungsstruktur und des städtischen Versorgungsangebotes eher die Nachfrage und auch das Angebot nach verdichteteren Bauformen bedient werden können. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Standortprofilen städtebaulich geeignet, ein differenziertes Wohnungsangebot zu entwickeln. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der regionalen Zielsetzung wird ein Großteil der ausgewiesenen Siedlungsflächen im zentralen Ort Schortens-Heidmühle (ca. 28 ha) liegen, während in den untergeordneten Ortsteilen der Bauflächenumfang zurückgenommen wird. Den Entwicklungsflächen werden im Weiteren die Anzahl der möglichen Wohneinheiten zugeordnet. Eine Zurücknahme bereits im alten Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wird nicht verfolgt, da eine Entwicklung angestrebt wird, sobald die Flächen zur Verfügung stehen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>Bedarf an Gewerbeflächen:</u> Die Ausweisung der gewerblichen Entwicklungsflächen liegt im Rahmen der zur Eigenentwicklung der örtlichen Wirtschaft benötigten Größenordnungen und ist mit dem Standort an der B210n auch städtebaulich sowie raumordnerisch zielführend. Zusammen mit den ca. 25,5 ha aktuell verfügbaren Flächen verfügt Schortens damit über eine langfristig gesicherte Versorgung mit gewerblichen Bauflächen unterschiedlicher Qualitäten. Inhalt des Flächennutzungsplans <u>Städtebauliches Leitbild und Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen</u> Da die Flächenbedarfsprognose als ein Maximal-Prognose anzusehen ist, sollte im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Entwicklungsprioritäten für die einzelnen neu hinzugekommenen Bauflächen festgelegt und als städtebauliche Ziele in der Begründung zum FNP dokumentiert werden. Bei nachrangigen Flächen ist überdies ein Verzicht auf die zeichnerische Darstellung von Erweiterungsflächen sinnvoll. Insbesondere in den Ortsteilen Accum und Sillenstede als nicht zentrale Orte sollte dies in Hinblick auf die Bindung an die örtlichen Eigenentwicklung geschehen (vgl. Ziel D 1.5 06 RROP Friesland) und die bereits vorhandenen Potenziale vor einer Neuinanspruchnahme genutzt werden. Der Vorzug von Flächen im Innenbereich ist nicht nur auf den Kernort, sondern insbesondere auch auf die ländlichen Ortsteile anzuwenden. Bei der erstmaligen Inanspruchnahme von Flächen ist stets auf eine landschaftsgerechte Gestaltung des Ortstrandes zu achten (vgl. Ziel D 1.5 02 RROP Friesland). Neue Siedlungsstandorten sind zudem auf ihre Wirkung auf die bestehenden sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen sowie die dauerhaften Folgekosten zu überprüfen. <u>Schortens / Heidmühle</u> Die geschilderten Restriktionen (Lärmschutzzonen) erlauben nur eine eingeschränkte Ausdehnung der Siedlungsflächen im Kernort, so dass die Mobilisierung von unbeplanten Bereichen im Innenbereich (i. S. d. § 34 BauGB) weiterhin ein hohe Priorität in der städtebaulichen Entwicklung einnehmen muss und als städtebauliches Ziel in der Begründung ergänzt bzw. noch stärker betont werden sollte. In den Hauptsiedlungsbereichen (Schortens, Heidmühle, Ostiem) wird der Neubedarf an Wohnbauflächen vielfach durch Maßnahmen zur Arrondierung des Ortstrandes und der Neu- bzw. Umnutzung von Innenbereichsflächen generiert, was den Zielvorgaben der Raumordnung entspricht. Zu folgenden	Die Hinweise bezüglich des Gewerbeflächenbedarfs werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise bezüglich der Festlegung von Entwicklungsprioritäten im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend berücksichtigt. Gemäß den Hinweisen des Landkreises Friesland werden einzelne Entwicklungsflächen aus städtebaulichen Gründen oder auch aufgrund anderer entgegenstehender Belange (Landwirtschaft) von der weiteren Planung ausgenommen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden findet somit bereits eine Reduzierung des dargestellten Flächenumfangs statt. Die verbleibenden Entwicklungsflächen konzentrieren sich vornehmlich auf den zentralen Ort Schortens-Heidmühle sowie in begrenztem Umfang auf die weiteren Ortsteile (Roffhausen, Middelsfähr, Sillenstede, Grafschaft und Accum), um deren Eigenentwicklung sicherzustellen und die vorhandene Infrastruktur (Schulen, Kindergärten etc.) entsprechend auszulasten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden sowohl im Hauptort als auch in den Ortsteilen die Innenbereichsflächen (nach § 34 BauGB) als Entwicklungsreserve mit einem Gesamtumfang von 21,1 ha Bruttobauland berücksichtigt. Der prognostizierte Entwicklungsbedarf bis zum Jahr 2025 wurde entsprechend reduziert. In der Begründung wird im Weiteren darauf hingewiesen, dass im Zuge der städtebaulichen Weiterentwicklung von Schortens die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass die innerörtlichen Flächenkapazitäten aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht immer gleichzeitig zur Verfügung stehen und einzelne Innenentwick-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Standorten bestehen dennoch Anregungen bzw. Bedenken: <u>1. Südlich Heinrich-Tönjes-Straße:</u> In Hinblick auf die beschränkten Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen im Kernort kann dieser Standort durchaus in Richtung Eschenweg erweitert werden, um die Zurücknahme von Flächen an anderen, weniger geeigneten Standorten auszugleichen. Das Flächenpotenzial beläuft sich auf ca. 2 ha und kann damit eine Zurücknahme der Flächen südlich Addernhausener Straße kompensieren. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen dann die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sowie immissionsrechtliche Konfliktlösung zum neu ausgewiesenen Bereich "Nördlich Branterei" erfolgen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Begründung aufzunehmen. <u>5. Südlich Addernhausener Straße:</u> Dieser Standort ragt in die Lärmschutzzone 2 des Militärflugplatzes Upjever hinein und trägt überdies dazu bei, einen uneinheitlichen Siedlungsrand zu schaffen sowie den Siedlungsabstand zum Upjeverschen Forst weiter zu verkleinern. Diese Flächenentwicklung wird von Seiten der unteren Landesplanungsbehörde als städtebaulich ungeeignet abgelehnt. Eine Entwicklung dieses Standortes ist zudem in Hinblick auf das auf Jeverschen Stadtgebiet angestrebte Landschaftsschutzgebiet und im Sinne des Ziels 1.5 05 RROP Friesland sehr kritisch zu sehen. <u>Ostiem, Südlich Plaggestraße:</u> Auf eine Gestaltung des Siedlungsrandes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu achten und als Hinweis in die Begründung aufzunehmen. <u>Roffhausen/Middelsfähr, 1. Südlicher Bereich Middelsfähr:</u> Priorität in der Entwicklung der Wohnbauflächen in diesem Ortsteil sollten die bereits	lungen auch hinsichtlich der Erschließungsfähigkeit (z. B. rückwärtige Lagen) somit nicht zu verwirklichen sind. Der Anregung bezüglich einer Erweiterung der Entwicklungsfläche in Richtung Eschenweg wird nicht gefolgt. Die Stadt Schortens beabsichtigt, nur den westlichen Abschnitt für die Wohnbauentwicklung in Anspruch zu nehmen, um den östlichen Bereich der Wohnbevölkerung als Erholungs- und Landschaftsraum zu erhalten. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Entwicklungsfläche „Südlich Addernhausener Straße“ ist durch die im Bereich der Waldstraße vorhandenen Wohnbauung sowie durch die zwei Wohngebäude südlich der Addernhausener Str. siedlungsstrukturell vorgeprägt und ist somit geeignet für die Ausweisung als Wohnbaustandort im Sinne einer städtebaulichen Arrondierung des Ortsrandes. Für die Erschließung der Baufläche kann flächensparend die von der Waldstraße ausgehende Straße in Anspruch genommen werden. Das geplante Landschaftsgebiet umfasst die Flächen nördlich der Addernhausener Str. und wird durch die geplante Siedlungsentwicklung nicht tangiert. Lediglich der südliche Abschnitt der Wohnbaufläche ragt in die Lärmschutzzone 2 des Militärflugplatzes Upjever hinein, was städtebaulich vertretbar ist. Die Stadt Schortens hält folglich an der Planung fest, um im zentralen Ort verschiedene Wohnbaustandorte anzubieten. Der Hinweis bezüglich einer landschaftsgerechten Gestaltung des Siedlungsrandes wird in der Begründung entsprechend ergänzt. Aufgrund landwirtschaftlicher Belange des südlich angrenzenden Betriebes (s. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer) werden die geplanten Entwicklungsflächen in ihrem Umfang zurückgenommen. Der Anregung wird gefolgt. Die bereits dargestellten Wohnbauflächen sind künftig grundsätzlich vorrangig zu entwickeln. Die Stadt Schortens prüft

Anregungen	Abwägungsvorschläge
ausgewiesenen Bereiche einnehmen. Ist hier aufgrund von Eigentumsverhältnissen in absehbarer Zeit keine Realisierung absehbar, ist eine nachträgliche Umstrukturierung der Wohnbauentwicklung in Middelstfähr und die Zurücknahme der im alten FNP ausgewiesenen Flächen sinnvoll. Sollte dies nicht erfolgen, so wird die Reduzierung der neu ausgewiesenen Flächen empfohlen, um den Abstand zum FFH-Gebiet so groß als möglich zu halten. <u>2. Roffhausen, Olympiastraße:</u> Die hier vorgeschlagenen Ausweisung als Mischgebiet sollte als Entwicklungsfläche für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel präzisiert werden, um Fehlentwicklungen im Bereich der Versorgungsstrukturen vorzubeugen. <u>Grafschaft:</u> Da beide ausgewiesenen Neuflächen am Ortsrand liegen, sollte auch für den Bereich "Nördlich der Eibenstraße" eine landschaftsverträgliche Einbindung wie bei dem Bereich "Östlich Dahlienweg" erfolgen und als Vorgabe für die verbindliche Bauleitplanung festgesetzt werden. Somit können auch mögliche Konflikte mit den z. T. das Gebiet überlagernden Vorsorgegebieten Natur und Landschaft sowie Erholung des RROP Friesland reduziert werden. <u>Sillenstede:</u> In den Ausführungen zum städtebaulichen Leitbild wurden den Ortsteilen Sillenstede als Entwicklungsperspektive die Realisierung des aus dem Ort entstehenden Eigenbedarfs zugewiesen. Diese Zielsetzung entspricht den Vorgaben des RROP (Ziel 1.5 06), die Ortschaft als ländliche Siedlung zu erhalten und zu entwickeln. Der mit 5,8 ha angegebene Bedarf geht jedoch weit über diese Eigenentwicklung hinaus, sondern setzt auf einen Zuzug gerade aus dem Bereich Wilhelmshaven. In ihrer Stellungnahme zur 55. FNP-Änderung hat die Untere Landesplanungsbehörde bereits die Ausweisung von 30 Bauplätzen im "Helgen" als raumordnerisch nicht zielführend kritisiert. Gleichzeitig wurde angemerkt, dass die Ausweisung von größeren Siedlungsbereichen nur in Zusammenhang mit entsprechenden Wohnfolgeeinrichtungen zu ermöglichen. Diese Hauptaufgabe übernimmt in der Stadt Schortens – wie von dieser im städtebaulichen Leitbild dieser Begründung betont – der Kernort Schortens-Heidmühle. Vor diesem Hintergrund werden die neu ausgewiesenen Bereiche wie folgt beurteilt:	die mittel- bis langfristige Verfügbarkeit der Flächen. Die neu dargestellten Wohnbauflächen (W) werden in ihrem Umfang zurückgenommen, um den Abstand zum FFH-Gebiet zu vergrößern. Eine Zurücknahme der im alten Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen ist im Hinblick auf deren integrierten Siedlungslagen nicht vorgesehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung entsprechend ergänzt. Der Hinweis bezüglich einer landschaftsverträglichen Einbindung wird in der Begründung entsprechend ergänzt. In der Planzeichnung wird der Standort gemäß dem Entwicklungsziel gekennzeichnet. Die raumordnerischen Hinweise bezüglich der Siedlungsentwicklung in Sillenstede werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Flächennutzungsplanung entsprechend berücksichtigt (s.u.).

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<u>1. Nördlich Ortsbereich/nördlich Dicktonnenstraße:</u> Mit 3,6 ha bietet dieser Bereich ausreichen Fläche für die Eigenentwicklung und kann in seiner Fortführung bis zur Mühlenstraße zur Arrondierung des Siedlungsrandes unter den gemachten landschaftsgestalterischen Vorgaben beitragen. Weitere Reserven bestehen noch westlich der Nadorster Straße (ca. 2,2 ha), so dass insgesamt die in der Flächenbedarfsberechnung angegebenen 5,8 ha ausgewiesen sind. Städtebaulich tragen diese Bereiche langfristig zu einer Ortsrandarrondierung und einem kompakten Siedlungskörper bei, so dass mit dieser Ausweisung sowohl die raumordnerischen und städtebaulichen Ziele gewahrt als auch ein ausreichendes Potenzial für die Eigenentwicklung bereitgestellt wird. <u>2. Südlicher Ortsbereich/östlich Grafschafter Straße:</u> Die hier zusätzlich ca. 2,3 ha ausgewiesener Fläche gehen deutlich über den Eigenbedarf hinaus, wirken sich städtebaulich negativ auf die Ortsrand- und die Ortseingangsgestaltung aus und ist von daher aus Sicht der Raumordnung abzulehnen. Falls ein nachgewiesener Bedarf besteht, könnte alternativ zu diesem Standorte eine Arrondierung des Bereich westlich des Siedlungskörpers in Betracht gezogen werden (Marienholzer Weg, Anton-Relling-Straße). <u>Accum:</u> Wie beim Ortsteil Sillenstede ergibt sich hier der Widerspruch zwischen der raumordnerischen Zuweisung als ländliche Siedlung, der Vorgabe der Beschränkung auf die Eigenentwicklung und der tatsächlichen, auf Zuzug angelegten Flächenausweisung. Eine zentralörtliche Funktion im raumordnerischen Sinne kommt dem Ortsteil nicht zu. Die bestehenden Versorgungseinrichtungen sind nur gering leistungsfähig. Von daher wird empfohlen, den Bereich nördlich des Wiesenwegs gerade aufgrund seiner exponierten Ortsrandlage wesentlich zu reduzieren und die bereits ausgewiesenen Flächen prioritär zu entwickeln. Als städtebauliches Ziel sollte zudem aufgenommen werden, dass bei einer geeigneten Erschließung und Verfügbarkeit der Bereich südlich des Ortskerns langfristig entwickelt werden sollte. <u>Zusammenfassung und Empfehlung:</u> Insgesamt bestehen neben den oben gemachten Anregungen zum jetzigen Planungsstand keine grundlegenden Bedenken. Von Seiten der unteren Landesplanungsbehörde wird jedoch erwartet, die erstellte Flächenbedarfsprognose stärker auf	Diese Entwicklungsfläche wurde bereits im städtebaulichen Konzept „Sillenstede Nord“, das im Rahmen der 55. Flächennutzungsplanänderung i. V. m. dem Bebauungsplan Nr. 104 erstellt wurde, für die städtebauliche Abrundung des nördlichen Ortsbereiches in Betracht gezogen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 104 wurde bereits der erste Abschnitt des Entwicklungsbereiches umgesetzt. Mit der im Flächennutzungsplan neu dargestellten, ca. 3,6 ha großen Wohnbaufläche (W) werden die nächsten Entwicklungsabschnitte bis zur Mühlenstraße (L 807) vorbereitet. Seitens der Stadt Schortens wird an dieser Entwicklungsfläche festgehalten. Bezüglich der vorhandenen Entwicklungsreserve westlich der Nadorster Straße (ca. 2,0 ha) wird darauf hingewiesen, dass diese Fläche bereits im Rahmen der Wohnbaulandermittlung als Reserve berücksichtigt wurde. Der Anregung wird gefolgt. Der Standort wird auch in Hinblick auf die landwirtschaftlichen Belange der südlich gelegenen Betriebe (s. Stellungnahme Landwirtschaftskammer) von der weiteren Planung ausgenommen. Analog der in den übrigen Ortsteilen erfolgten Flächenreduzierung wird die ersatzweise vorgeschlagene Arrondierungsfläche (Marienholzer Weg, Anton-Relling-Straße) bei der weiteren Flächennutzungsplanung nicht berücksichtigt. Die raumordnerischen Hinweise bezüglich der Siedlungsentwicklung in Accum werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Flächennutzungsplanung entsprechend berücksichtigt. Folglich wird die neu geplante Wohnbaufläche in ihrem Umfang auf ca. 2,1 ha zurückgenommen. Aufgrund vorherrschender landwirtschaftlicher Nutzungen stehen für die angeregte Ortsentwicklung südlich des Ortskerns derzeit keine Flächen zur Verfügung. Entsprechend den Anregungen und Hinweisen der unteren Landesplanungsbehörde erfolgt eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes und der zugrundeliegenden Wohnbaulandbedarfsermittlung. Neben der Flächenreduzierung einzelner Entwicklungsflächen wird im Rahmen der Be-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
die sich verändernden Bedingungen am Wohnungsmarkt und hier insbesondere auf das wachsende Angebot an Bestandsimmobilien im Segment Eigenheime sowie auf den Bedarf an neuen Wohnformen abgestimmt wird. Die sich hieraus vorrausichtlich ergebende Reduzierung des Bedarfs an neu auszuweisenden Flächen ist dahingehend einzusetzen, die oben als städtebaulich oder raumordnerisch bedenklich eingestuften Standorte entweder ganz zurückzunehmen, einzuschränken oder in ihrer zeitlichen Entwicklung auf eine niedrigere Prioritätsstufe zu setzen. Eine solche Priorisierung der Entwicklungsflächen und eine kleinteilige, abschnittsweise Erschließung ist in jedem Fall sinnvoll, die Prognoseunsicherheiten auszugleichen und die Inanspruchnahme wertvoller Flächen zu vermeiden sowie die bestehenden Versorgungseinrichtungen am Hauptort nicht zu gefährden. Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht: Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken, es wird auf die Stellungnahme des Fachbereiches Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde verwiesen.	gründung eine Prioritätensetzung bei der Inanspruchnahme der jeweiligen Standorte vorgenommen. Gemäß der raumordnerischen Zielsetzung und im Hinblick auf die veränderte Wohnstandortnachfrage infolge des demografischen Wandels und der Haushaltverkleinerung wird der Schwerpunkt der weiteren Siedlungsentwicklung im Hauptort Schortens-Heidmühle liegen. Die hier geplanten Wohnbaustandorte sind hinsichtlich ihrer zentralen Lagen geeignet sowohl der zunehmenden Nachfrage nach verdichteten Bauformen als auch dem Flächenbedarf des klassischen Einfamilienhauses Rechnung zu tragen. Eine nachhaltige Sicherung der vorhandenen Infrastruktur am Hauptort kann somit gewährleistet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Landkreis Friesland, Fachbereich Planung und Bauordnung, untere Denkmalschutzbehörde	
Gegen die geplanten Ausweisungen von Flächen als Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiete bestehen seitens der Archäologischen Denkmalpflege teilweise erhebliche Bedenken. <u>Fläche Schortens Diekenweg – Dompfaffweg:</u> Aufgrund seiner topografischen Lage im Übergangsbereich vom Geestrand zur Marsch weist das Areal ein deutlich erhöhtes archäologisches Potenzial auf. Aus der unmittelbaren Umgebung sind vom Geestrand bereits einige denkmalgeschützte Fundplätze unterschiedlicher Zeitstellungen bekannt. Dabei handelt es sich neben Werten und einem möglichen Burgplatz oder Häuptlingssitz überwiegend um Bestattungen von der Bronze-/Eisenzeit bis in das 12. Jh. n. Chr. <u>Fläche Ostiem K 95 östlich Lübbenweg:</u> Auch diese Fläche zeigt ein hohes archäologisches Potenzial aufgrund seiner Lage im Übergangsbereich vom Geestrand zu Marsch. Neben den bereits genannten Fundstel-	Die Hinweise bezüglich möglicher archäologischer Funde im Bereich der Entwicklungsflächen „Diekenweg –Dompfaffweg“ und „östlich des Lübbenweges“ werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und im Zuge der Baumaßnahmen entsprechend beachtet. Die nebenstehenden Anforderungen der Denkmalschutzbehörde werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan als Hinweis für die weitere Planung ergänzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwicklungsfläche „östlich des Lübbenweges“ aufgrund landwirtschaftlicher Belange in ihrem Umfang zurückgenommen wird.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
len sind aus der östlichen Umgebung zudem zwei mittelalterliche Siedlungsplätze (FStNr. 21 und 61) bekannt. In beiden o. g. Plangebieten muss mit weiteren, bisher unbekannten Fundstellen gerechnet werden, wobei es sich um Bodendenkmale handelt, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG). Diese kann verwehrt werden oder mit folgenden Auflagen verbunden sein: • Ausreichend im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten wird, z. B. durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten, auf dem Areal geklärt, wo weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. • Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. • Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden. • Wir regen an, dass sich der Vorhabenträger frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzt, um das weitere Vorgehen abzusprechen. <u>Fläche Sillenstede nördlich Dicktonnenstraße:</u> Hier wurde eine bereits bekannte Gehöftwurt überplant, die unter der Fundstellenummer Sillenstede 18 in die Niedersächsische Denkmalkartei aufgenommen wurde. Die Wurt wurde in der Vergangenheit bereits teilweise abgetragen, genießt aber weiterhin den Schutz des Gesetzes. Geschützt ist nicht nur der Wurtkörper selbst, sondern auch dessen Umgebung (§8 NDSchG). Die Lage der Wurt ist in dem Auszug aus der Preußischen Landesaufnahme deutlich abzulesen. Das Bodendenkmal sollte im Plan als Denkmal gekennzeichnet und mit einer angemessenen Schutzzone von jeglicher Bebauung frei gehalten werden. Gegen die übrigen Flächen werden aufgrund unseres derzeitigen Kenntnisstandes keine Bedenken vorgetragen.	Der Hinweis bezüglich des Wurtstandortes im Bereich der Entwicklungsfläche „nördlich Dicktonnenstraße“ wird zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes wird die Wurt gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde die konkret einzuhaltenden Schutzabstände zur Wurt bestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landkreis Friesland Fachbereich Umwelt, untere Naturschutzbehörde	
Die Stadt Schortens stellt derzeit den Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet neu auf. Im Zuge dieser Neuaufstellung ist die Neuausweisung weiterer zusätzlicher Flächen für Wohnbauland bzw. Gewerbe geplant. Teile dieser Neuausweisungen werden von Seiten der unteren Naturschutzbehörde kritisch betrachtet. Wohnbauflächen mit einer Größe von 4,3 Hektar im Bereich Schortens Heinrich-Tönjes-Str./Branterei sowie Gewerbeflächen im Bereich des jetzigen Gewerbegebietes Branterei westlich der Ortsumgehung Schortens. Im Zuge der B 210 neu ist sowohl eine Fläche für Wohnbauland als auch für weitere Gewerbeansiedlungen geplant. In diesem Bereich ist durch die Stadt Schortens in der Vergangenheit ein größerer Waldbereich aufgeforstet worden. Dieser Bereich stellt Wald im Sinne des Gesetzes über Wald und Landschaftsordnung dar. Weiter östlich ist unmittelbar westlich der B210 neu die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Ortsumgehung Schortens geplant. Der Bereich zwischen dem Gewerbegebiet Branterei bzw. den neu aufgeforsteten Flächen und der B 210 neu weist hinsichtlich des Boden-Wasserhaushalts, der Bodentypen als auch der vorhandenen Lebensraumtypen noch relativ naturnahe Bereiche auf. Besonders hervorzuheben ist die hohe Bodenwasserhaushalt, die extensive Nutzung der Bereiche aber insbesondere das Vorkommen von Amphibienarten in diesem Bereich. Aus diesem Grunde ist es von Seiten der Planfeststellungsbehörde für die B 210 neu für dringend erforderlich gehalten worden, unmittelbar im Trassenbereich westlich der B 210 neu Kompensationsmaßnahmen, insbesondere für den Moorfrosch durchzuführen. Durch die Neuausweisung dieses Gewerbegebietes, aber insbesondere der Umsetzung, wird es zu einem fast vollständigen Verlust der für die Funktionsfähigkeit dieser Kompensationsmaßnahmen notwendigen extensiv genutzten Ländereien kommen. Dem Waldbereich werden durch die Neuausweisung von Wohnbaulandflächen zwischen dem jetzigen Ortsrand und dem Wald die für die Funktionsfähigkeit dieses Waldes notwendige Flächen im Umfeld genommen werden. Auffallend ist in diesem Zusammenhang, dass keinerlei Ab-	Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde für den bislang unbebauten Bereich bis zum neuen Trassenverlauf der Bundesstraße (B 210) ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Escheweg, Pommersche Straße, Antonsweg und südlich der Heinrich-Tönjes-Straße eine großflächige Siedlungserweiterungsfläche (ca. 12 ha) vorsah. Der südliche Bereich ist als gewerblicher Erweiterungsraum für das vorhandene Gewerbegebiet Branterei geplant worden. Im Zuge des Planungsfortschritts wurde unter Erhalt der vorhandenen Wald- und Freiraumstrukturen nur noch der siedlungsnahen, ca. 4,3 ha großen Bereich südlich der Heinrich-Tönjes-Straße als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dieser Bereich stellt einer der wenigen städtebaulich geeigneten Siedlungserweiterungsflächen in Schortens-Heidmühle dar. Für die Weiterentwicklung des Hauptortes bestehen vielfältige räumliche Restriktionen. Aufgrund des westlich des Hauptortes gelegenen Militärflughafens wird der östliche Stadtraum von der Fluglärmszone 2 überdeckt, die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen keine Neuentwicklungen von Wohnbauland, wie z. B. die früher avisierte Baulanderschließung westlich des

Anregungen	Abwägungsvorschläge
standsflächen zwischen dem Wald und der Wohnbaulandflächen vorge- sehen sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es im Zuge des Flurneuordnungsverfahrens Schortens-Umgehung zu einer Verlegung von Kompensationsflächen westlich der B 210 neu gekommen ist. Durch die jetzige Gewerbegebietsausweisung werden Teile dieser Kompensationsflächen überplant. Sollte die Stadt Schortens an der Planung festhalten, westlich der B 210 neu Gewerbeflächen auszuweisen, wird es von Seiten der unteren Naturschutzbehörde für notwendig gehalten, konsequenterweise auf eine Durchführung von Kompensationsmaßnahmen in diesem Bereich vollständig zu verzichten, da eine Funktionsfähigkeit nicht mehr gesehen wird. Auffallend ist, dass trotz der eindeutigen Aussagen in der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Schortens dieser Bereich überplant werden soll. Es fehlt die Angabe von notwendigen Kompensationsmaßnahmen sowohl für die Wohnbaulandflächen als auch für die Ausweisung der Gewerbeflächen. Im Landschaftsplan ist lediglich die allgemeine Aussage enthalten, dass Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Flächenpools der Stadt Schortens im Bereich Wiedel/Bösselhausen vorgesehen sind. Es fehlt jedoch der Nachweis, ob	Klosterweges, zulässt. Eine Weiterentwicklung nach Norden ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Grenze zu Jever und infolge landwirtschaftlicher Strukturen ebenfalls nicht möglich. Im Süden in Ostiem schließt der anschließende Freiraum mit erkennbarem Übergang zwischen Marsch und Geest eine Siedlungserweiterung aus. In Anbetracht dieser Flächenrestriktionen und im Hinblick auf den aktuell erfolgenden Bau der Umgehungsstraße und den damit einhergehenden Veränderungen des Landschaftsraumes wird dem städtebaulichen Belang der Schaffung von Wohnbauland Vorrang gegeben. Seitens der unteren Landesplanungsbehörde wurde sogar eine Vergrößerung dieser Wohnbaulfläche zum Ausgleich an anderen Standorten wegfallender Entwicklungsflächen angeregt, was jedoch nicht verfolgt werden soll. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die genannten naturschutzfachlichen Belange ordnungsgemäß berücksichtigt. Die entsprechend notwendigen Waldabstandsflächen werden bei der weiteren Gebietsentwicklung des künftigen Wohngebietes eingehalten. Der Flächenumfang der dargestellten Wohnbaulfläche (W) ist hierfür ausreichend dimensioniert. Eingriffe in Flora und Fauna werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Das Gleiche gilt für die geplante Gewerbefläche nördlich der Branterei. Die westlich der B 210 neu dargestellte Gewerbefläche soll der langfristigen Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Branterei dienen, das derzeit fast vollständig ausgelastet ist. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage unmittelbar im städtischen Zufahrtsbereich zur B 210 und unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur bietet der Standort im Sinne der regionalplanerischen Zielsetzung städtebaulich günstige Entwicklungsvoraussetzungen für Gewerbe. Insbesondere für heimische Unternehmen, die auf zentrumsnahe Standorte angewiesen sind, soll ein entsprechendes Entwicklungsangebot bereit gestellt werden. Da für diesen Zweck im stadtnahen Bereich keine Alternativstandorte zur Verfügung stehen und die anderen Gewerbebestände in Ostiem und im JadeWeserPark hierfür nicht in Frage kommen, soll der Bereitstellung einer Gewerbefläche nördlich der Branterei Vorrang gegeben werden. Bei der Abgrenzung der Gewerbefläche wurden die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens festgelegten Kompensationsflächen berücksichtigt. Die im Weiteren erfolgte Umlegung der Kompensationsflächen wurde

Anregungen	Abwägungsvorschläge
diese Poolflächen sowohl von den auszugleichenden Funktionen als auch von der Größe ausreichend bzw. geeignet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund hohen Funktionen trotz der Zerschneidung durch die B 210 neu im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland der Bereich zwischen dem jetzigen Ortsrand und Barkel als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft festgesetzt worden ist. Die <u>geplante Bebauung des Sportplatzes am Klosterpark</u> wird ebenfalls kritisch gesehen. Vorgesehen ist, nördlich des vorhandenen Klosterparks auf dem jetzigen Sportplatzgelände Wohnbaulandflächen auszuweisen. Unmittelbar an dieses geplante Wohngebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet Klosterpark an. Auch hier fällt auf, dass der Flächennutzungsplan keinerlei Abstandsflächen bzw. Angaben hierzu enthält. Lediglich im Landschaftsplan ist der Hinweis enthalten, dass aus denkmalpflegerischen Gründen ein Bereich von 30 m entlang des Klosterparks nicht bebaut werden darf. Angaben zu den notwendigen Abstandsregeln auf Grund der Waldeigenschaft des Klosterparks sind nicht enthalten. Dies ist jedoch nicht nur aus Gründen des Naturschutzes sondern auch aus raumordnerischen Gründen erforderlich. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass bei einer Bebauung das Wohngebiet nördlich des Klosterparks liegen wird. Konflikte zwischen dem Waldbestand und der Wohn-	seitens der Stadt Schortens im Rahmen der Anhörung aufgrund der Lage inmitten der geplanten Gewerbefläche nicht zugestimmt. Aus Sicht der Stadt Schortens soll die betreffende Kompensationsfläche auf eine städtische Fläche östlich der neuen B 210 verlegt werden. Ggf. sind die übrigen Kompensationsflächen ebenfalls zu verlegen. Im Weiteren wird die ursprünglich dargestellte Erschließungsstraße und die Multifunktionsfläche gestrichen. Die Abgrenzung der Gewerbefläche wird entsprechend angepasst und geringfügig nach Süden gerückt. Im Zuge der weiteren Flächennutzungsplanung werden Aussagen zur notwendigen Kompensation ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der oben aufgeführten Zielsetzung soll ein kleiner Teilbereich des großräumig dargestellten Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft zwischen Schortens-Heidmühle und Barkel für eine gewerbliche Entwicklung in Anspruch genommen werden, wodurch dem städtebaulichen Belang Rechnung getragen wird. Aufgrund der vorhandenen Gewerbestrukturen weist der Raum bereits heute eine strukturelle Vorprägung auf. Durch den neuen Straßenverlauf der B 210, die eine wesentliche Veränderung des örtlichen Landschaftsraumes mit sich bringt, wird die geplante Gewerbefläche deutlich gegenüber dem östlich und nördlich anschließenden Vorsorgegebiet und seiner Schutzfunktion abgegrenzt. Die geplante Wohnbaufläche südlich der Heinrich-Tönjes-Straße liegt außerhalb des bezeichneten Vorsorgegebietes. Der Anregung bezüglich die geplante Wohnbaufläche am Klosterpark aufzugeben wird nicht gefolgt. Die zum Klosterpark in seiner Funktion als Landschaftsschutzgebiet, als Gartendenkmal und als Wald einzuhaltenen Schutzabstände werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden festgelegt. Eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes bedarf es nicht. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird auf den Belang Abstandsflächen entsprechend hingewiesen. Die dargestellte Wohnbaufläche (W) ist ausreichend dimensioniert, um die angestrebte Wohnbauung unter Wahrung der notwendigen Schutzabstände zur Berücksichtigung der Belange des Klosterparks zu realisieren.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
bebauung sind damit vorprogrammiert. Es wird von daher für notwendig gehalten, von dieser Planung Abstand zu nehmen. Kritisch zu sehen ist der geplante Bereich für die <u>Bebauung nördlich der B 210</u> in Richtung des Naturschutzgebietes Feldhauser Moor. Hier ist die Ausweisung von Wohnbaulandflächen vorgesehen. Auch hier fällt auf, dass trotz der relativ kritischen Bewertung im Landschaftsplan eine Bebauung vorgesehen ist. Mit dieser Planung rückt die Bebauung noch weiter an das Naturschutzgebiet Feldhauser Moor heran. Darüber hinaus werden den landwirtschaftlichen Betriebe in diesem Raum, die bereits durch den Bau der B 210 erhebliche Nachteile erleiden müssen und in diesem Gebiet keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben, wichtige und notwendige Bewirtschaftungsflächen genommen. Das Landschaftsbild wird nach Ansicht der unteren Naturschutzbehörde trotz der Beeinträchtigungen durch die B 210 (alt) erheblich beeinträchtigt. Von daher sollte von dieser Planung Abstand genommen werden. Die Planung, westlich des Klosterweges, nördlich der <u>Schooster Straße</u> ein Mischgebiet auszuweisen, wird ebenfalls kritisch gesehen. Durch diese Planung wird das LSG FRI 73 Schortenser Horst unmittelbar und direkt tangiert Auffallend ist auch, dass bis unmittelbar an dieses Schutzgebiet heran geplant wird. Die Notwendigkeit, im Übergangsbereich bzw. im Außenbereich in Richtung Schoost Mischgebietsflächen vorzuhalten, wird nicht gesehen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass nicht nur das Landschaftsschutzgebiet LSG FRI 73 beeinträchtigt wird, sondern auch der in diesem Bereich noch gut ausgeprägte Wallheckenbestand. Es fehlen bei allen neu geplanten Gebieten Angaben, wie die notwendigen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Auch fehlen Angaben, ob die vorhandenen Poolflächen funktionell und von der Größe her noch ausreichend sind, Eine Flächenbilanz, in der geplante Eingriffe den notwendigen Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt werden, fehlt. Die Empfehlungen des fortgeschriebenen Landschaftsplanes in den in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde angesprochenen Bereichen ist nicht berücksichtigt worden sind.	Der Anregung wird gefolgt. Die geplante Entwicklungsfläche „Nördlich der B 210“ wird infolge der naturschutzfachlichen Bedenken und in Anbetracht der landwirtschaftlichen Bedeutung von der weiteren Siedlungsentwicklung ausgenommen und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die geplante gemischte Baufläche (M) nördlich der Schooster Straße dient der städtebaulichen Abrundung der vorhandenen straßenseitigen Bebauung. Analog der südlichen Straßenseite soll nördlich der Schooster Straße eine einzeilige Wohnbebauung im Sinne einer städtebaulichen Verdichtung ermöglicht werden. Das vorhandene Wohngebäude bildet hierbei den Abschluss in Richtung Westen. Durch die dargestellte Baufläche wird das rückwärtig zur Schooster Str. gelegene Landschaftsschutzgebiet LSG FRI 73 nicht berührt. Die Baufläche hält einen Abstand von ca. 30 m ein. Im Rahmen der Weiteren Gebietsentwicklung wird dafür Sorge getragen, dass eine umfassende Eingrünung des Siedlungsrandes erfolgt und die örtlich vorhandene Wallhecke in ihrem Bestand erhalten bleibt. Insofern hält die Stadt Schortens an dieser Baufläche fest. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Flächennutzungsplanung werden Aussagen bezüglich des notwendigen Umfangs an Kompensationsflächen ergänzt. Eine entsprechende Flächenbilanz wird in den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan eingestellt. Die weiteren naturschutzfachlichen Hinweise werden unter Abwägung aller berührten Belange bei der weiteren Flächennutzungsplanung und Fortschreibung des Landschaftsplanes berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind daher meines Erachtens nicht in ausreichender Art und Weise berücksichtigt worden.	
Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord	
Durch den neuen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schortens sollen für die nächsten 15 Jahre insbesondere die wohnbaulichen und gewerblichen Bauflächenentwicklungen im Stadtgebiet konzipiert werden. Aus dem Flächennutzungsplan werden die Bebauungspläne entwickelt. Alle Nutzungsansprüche innerhalb des Stadtgebietes sind objektiv in die Abwägung bei der Erstellung des FNP einzubeziehen und somit sind dabei auch die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe in Schortens zu berücksichtigen. Als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft und aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht bringen wir auf Grund des vorgestellten Gesamtumfangs der Neuplanung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie bestimmter Flächendarstellungen im Entwurf zum Flächennutzungsplan und der damit ausgelösten Konfliktlage zu landwirtschaftlichen Betrieben erhebliche Bedenken vor. Zu den Inhalten des fortzuschreibenden Landschaftsplanes kann auf Basis der derzeit vorliegenden Scopingunterlagen, die im Wesentlichen die potenziellen Veränderungsbereiche (siehe F-Plan-Entwurf) hinsichtlich der Schutzgüter beschreiben, keine Stellungnahme abgegeben werden. Speziell zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von uns keine Hinweise gegeben. Grundsätzlich sind die möglicherweise aus naturschutzfachlicher Sicht im Landschaftsplan aufgezeigten Schutz, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nur in Abwägung mit allen anderen Belangen weiterzuverfolgen. So sind z. B. die potenziellen Kompensationsflächen erst bei der verbindlichen Bauleitplanung in enger Abstimmung mit den konkreten Flächennutzungsansprüchen der Landwirtschaft zu konkretisieren. Die Bündelung in einem Kompensationsflächenpool (hier: Wiedel/Bösselhausen), der auch im Rahmen der Flurbereinigung arrondiert werden konnte und landwirtschaftliche Nutzungsansprüche berücksichtigt, sowie eine Kompensation über die Flächenagentur Wilhelmshaven-Wittmund-Friesland ist grundsätzlich anzustreben. Voraussetzung ist, dass landwirtschaftliche Belange berücksichtigt werden, Konkurrenz für Landwirte mit Flächenbedarf vermie-	Die Hinweise bezüglich der Fortschreibung des Landschaftsplanes werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
den wird und die Akzeptanz für die anvisierten Bewirtschaftungsformen bei den Vor-Ort-Landwirten vorhanden ist. Eine Kompensation, die auf Grund einer maßvollen Flächeninanspruchnahme für Grund und Boden, nicht notwendig ist, ist aus landwirtschaftlicher Sicht zu bevorzugen. Insgesamt erachten wir den Umfang der im Entwurf vorliegenden Plangebiete der Stadt Schortens unter dem Aspekt, dass im Sinne einer Nachhaltigkeits- und Vermeidungsstrategie der Verbrauch an Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke reduziert werden sollte, für zu hoch. Bei der Siedlungsentwicklung der Kommune sind daher Alternativen wie Lücken- oder Hintergrundstücksbebauungen sowie die Revitalisierung innerörtlicher Potenziale in die zukünftige Planung verstärkt einzubeziehen, anstatt neue landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, z.B. an den Ortsrandlagen, die sich immer weiter vom Ort weg hin zur freien Landschaft bewegen, zu überplanen. Immer mehr Fläche geht durch die Inanspruchnahme als Siedlungs- und Verkehrsfläche verloren. Allein in Niedersachsen werden Jahr für Jahr etwa 5.000 ha der freien Fläche verbaut. Dieser Verbrauch von nicht vermehrbaren und erneuerbaren Bodenflächen ist ein erheblicher struktureller Eingriff, der unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit sehr kritisch für das ökologische System und für die Landnutzung zu bewerten ist. Daher sollte der Flächennutzungsplan der Stadt Schortens hinsichtlich der Veränderungsflächen den Umfang verringern. Im aktuell vorliegenden FNP-Entwurf beinhaltet die flächenbezogene Planung verteilt auf die einzelnen Ortschaften der Stadt Schortens 52,7 ha neue zusätzliche Wohnbauflächen. Derzeit verfügt die Stadt Schortens in bestehenden Wohnbaugebieten Baulandreserven von über 21,1 ha (im derzeitigen FNP oder in Bebauungsplänen dargestellt). In Anbetracht einer eher stagnierenden Bevölkerungsentwicklung und der Beachtung der derzeitigen und geplanten Baulandvorhaltung der benachbarten Kommunen kann u.E. der geplante langfristige Flächenanspruch der Stadt Schortens reduziert werden. Die Stadt Schortens legt die optimistische Bevölkerungsentwicklungsvariante IV (4 % Wachstum, von 21.171 im Jahr 2007 auf 22.353 Einwohner im Jahr 2025) für ihre Begründung der Bedarfsprognose (53,1 ha) zugrunde. Dabei ist sogar ein Zuschlag von 10 ha mit einbezogen worden, wenn auf Grund von Planungshemmnissen, wie bisher noch nicht bekannte Belastungen oder emissionsträchtige Betriebe im Umfeld, die Bruttowohnbaulanderwartung nicht umgesetzt werden kann. Durch diese hoch angesetzte Prognose und die Zuschläge wird ein hoher Flächenbedarf geschätzt. U.E. sollte	Die Hinweise bezüglich der im Flächennutzungsplan erarbeiteten Bevölkerungsprognose und der Wohnbauflächenbedarfsermittlung werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Flächennutzungsplanung erfolgt eine Überarbeitung der Prognose- und Bedarfswerte. Zugleich werden die Entwicklungsflächen gemäß der eingegangenen Anregungen in ihrem Umfang zum Teil zurückgenommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
die eher sinkende Bevölkerungsentwicklungsprognose des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik Beachtung finden und eine geringere Entwicklung geprüft werden (Seite 17 der Begründung). Hinsichtlich der Gewerbeflächenentwicklung wird aufgezeigt, dass in den vorhandenen Gewerbestandorten von insgesamt 106,6 ha noch 25,5 ha zur Verfügung stehen. Dabei ist von der Stadt Schortens in den Planunterlagen das umfangreiche Flächenangebot im interkommunalen JadeWeserPark (Roffhausen) ausgeklammert worden. Da dort jedoch sukzessive und in seiner potenziell maximalen Ausdehnung ein Flächenumfang in einer Größenordnung von ca.170 ha im Stadtgebiet Schortens für Gewerbe beansprucht wird, ist es nicht akzeptabel diesen großen Flächenverbrauch nicht in die Bilanz aufzunehmen. Auch wenn es sich um ein interkommunales Projekt handelt, liegt es im Stadtgebiet Schortens und sollte als Raum für Gewerbenutzungen miteinbezogen werden, zumal die Auslastung dieser Flächen (auch im ersten Planungsabschnitt mit ca. 49 ha) nicht absehbar ist. Die Planungen dort haben bereits negative Auswirkungen auf die Flächennutzung und Betriebsentwicklungen gezeigt. Im nun vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens werden mit der Neuentwicklung des "Huntsteertgeländes" (2,3 ha) und der nördlichen Erweiterung des Gewerbegebietes "Branterei" (14,1 ha) insgesamt zusätzlich 16,4 ha neue gewerbliche Bauflächen aufgeführt. Von den Planungen im JadeWeserPark abgesehen werden im FNP-Entwurf insgesamt 78,1 ha Änderungsflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Multifunktions- und Sondergebietsflächen und gewerbliche Flächen) aufgenommen. Da es sich im Wesentlichen um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, zeigt diese Bilanzierung auf, dass die Landwirtschaft weiterhin zukünftig in erheblichem Maße Flächen für außerlandwirtschaftliche Ansprüche zur Verfügung stellen muss. Auch wenn die spätere verbindliche Bauleitplanung für die Änderungsbe- reiche die dann aktuellen Interessen der Flächennutzer und die Wechselwirkungen des Planbereiches mit dem Umfeld ebenfalls berücksichtigen muss, sollten bereits in derzeitigen Planungsphase besonders hof- nah gelegene Flächen (wenn die Betriebsaufgabe nicht absehbar ist),	Der Hinweis bezüglich des dargestellten Umfangs an Gewerbeflächen wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Schortens verfügt aktuell über 25,5 ha freie Gewerbeflächen an den in Autobahnnähe gelegenen Gewerbestandorten in Ostiem und Roffhausen sowie anteilig im JadeWeserPark. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um großflächige Angebote für überregional ausgerichtete Industrie- und Gewerbebetriebe. Die in Schortens-Heidmühle gelegenen Gewerbegebiete südlich und nördlich der Bundesstraße (Branterei I und II, Gewerbegebiet I) sind derzeit vollständig ausgelastet. Sie bieten den dort ansässigen, vornehmlich lokal orientierten Unternehmen keine standortnahen Expansionsmöglichkeiten mehr. Für diese Gewerbenutzungen wird ein entsprechender Entwicklungsbedarf gesehen. Mit der Ausweisung der Gewerbefläche (ca. 14,1 ha) nördlich der Branterei und der Gewerbefläche im Bereich des „Huntsteertgeländes“, die zum größten Teil (ca. 1,3 ha) bereits heute schon gewerblich genutzt wird, wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung für den avisierten Planungszeitraum von 15 Jahren einer der zentralen Funktion Schortens angemessenen Gewerbeentwicklung verfolgt. Dies wird auch von Seiten der unteren Landesplanungsbehörde städtebaulich sowie raumordnerisch als zielführend erachtet (s. Stellungnahme Landkreis Friesland). Im Zuge der Flächennutzungsplanung ist aufgrund unterschiedlicher Stellungnahmen der Umfang der neu ausgewiesenen Bauflächen um insgesamt 9,6 ha zurückgenommen worden, wodurch auch den Belangen der Landwirtschaft Rechnung getragen wird. Die Hinweise bezüglich landwirtschaftlicher Interessen und Belange werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Flächennutzungsplanung berücksichtigt. Bei der Flächeninanspruchnahme im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden einvernehmliche Regelungen mit den Eigentümern und Bewirtschaftern angestrebt. Im Zuge der weiteren

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Bereiche, die die Immissionsabstände der Betriebe (inkl. Entwicklungsanspruch) berühren und/oder Flächen mit hohem landwirtschaftlichen Ertragspotenzial (vgl. Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland) aus der Planung heraus genommen werden. Grundsätzlich sind bei allen im F-Plan-Entwurf aufgeführten flächenhaften Ansprüchen der Stadt Schortens, die Interessen der Eigentümer und Bewirtschafter in dieser Planungsphase und weiterhin bei der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Bei Flächeninanspruchnahme sind einvernehmliche Regelungen mit Eigentümer und Bewirtschafter anzustreben und zeitlich vorausschauend abzusprechen. Dieses gilt auch für Geltungsbereiche bzw. Flächen, die im Folgenden nicht explizit aufgeführt werden. Siedlungsabsichten zur Verdichtung der Wohnbauverhältnisse innerorts sind ggf. zu bevorzugen. <u>Schortens/Heidmühle:</u> Die Planung für Wohnbauflächen (2,0 ha) und gemischte Bauflächen (1,9 ha) "<u>Nordöstlich der B 210</u>" ist aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht zurückzunehmen. Es handelt sich bei den beplanten Bereichen um absolut hofnahe Flächen des östlich gelegenen landwirtschaftlichen Milchviehbetriebes Hinrichs, der die langfristige Bewirtschaftung dieser Flächen in seine Betriebsplanung einbezogen hat. Der Eigentümer der Flächen (F. Wieben) (mit der im Plangebiet liegenden früheren landwirtschaftlichen Hofstelle) sowie der Pächter (T. Hinrichs) sind sich einig, dass diese Flächen langfristig dem Betrieb Hinrichs zur Verfügung stehen sollen. Der Planungswunsch der Gemeinde verursacht hier eine Planungsunsicherheit für den jungen landwirtschaftlichen Betriebsleiter, der auf Grund der Lage seiner Hofstelle in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung und der Begrenztheit des Flächenausgleichs in Hofnähe bereits betriebliche Nachteile hat. Diese Flächen sind in dieser Flächennutzungsplanung unbedingt herauszunehmen. Dieses ist auch unabhängig von den Geruchsmissionsbereichen in diesem Umfeld vorzusehen. Ebenfalls von Herrn Hinrichs werden die Flächen im Bereich der potenziellen Wohnbauflächenentwicklung "<u>Südlich der Bundesstraße (B 210) – Kramermarktwiese</u>" bewirtschaftet und haben eine hohe Bedeutung für den Betrieb. Diese Planung sollte ebenfalls hinsichtlich der Aufnahme in den F-Plan bzw. der Umsetzung geprüft werden.	Siedlungsentwicklung werden zur städtebaulichen Verdichtung vorrangig bereits ausgewiesene Bauflächen oder Flächenreserven im Innenbereich in Anspruch genommen, sobald sie der Stadt Schortens zur Verfügung stehen. Der Anregung wird gefolgt. Der betreffenden Bereich wird im Weiteren von der Flächennutzungsplanung ausgenommen und über die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft gesichert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entwicklungsfläche „Südlich der Bundesstraße (B 210)“ dient der langfristigen Abrundung des Ortsbereiches im Sinne einer städtebaulichen Verdichtung. Im Zusammenhang mit der künftigen Abstufung der B 210 zur Stadtstraße kann der Raum direkt erschlossen werden. Solange die Fläche landwirtschaftlich genutzt wird, werden die anderen im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaustandorte in Anspruch genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Im geplanten <u>Gewerbegebiet "Nördlich Branterei"</u> (14,1 ha) ist zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang mit dem Bau der Ortsumgehungsstraße und der Flurbereinigung über Planinstandsetzungsarbeiten Verbesserungen der Böden stattgefunden haben und örtlichen Landwirten als Ausgleich für den Landverlust zur Verfügung gestellt worden sind. <u>Ostiem:</u> Besonders kritisch ist auch die beabsichtigte Planung für Wohnbauflächen (4,1 ha) und gemischte Bauflächen (0,6 ha) "<u>Südlich Plaggestraße/östlich Lübbenweg</u>" aus landwirtschaftlicher Sicht zu sehen. Südlich bzw. westlich der Plangebiete liegt der landwirtschaftliche Milchviehbetrieb Dirksen GbR. Hier sollte das Wohnbaugebiet bereits jetzt in der Flächennutzungsplanaufstellung in Bezug auf die notwendigen Abstände aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unter Beachtung der Ist- und Entwicklungssituation des Betriebes angepasst werden. Das geplante Mischgebiet liegt unmittelbar an der Hofstelle und kann daher nicht im F-Plan akzeptiert werden. Hier wird durch die Planung direkt an einen aktiven landwirtschaftlichen Betriebsstandort herangerückt, ohne dass absehbar eine Betriebsaufgabe geplant ist. Diese Bedrängung des Betriebes sollte auch hinsichtlich der Akzeptanzsteigerung der städtischen Planungen im dortigen Umfeld unterlassen werden. <u>Middelsfähr:</u> Mit dem potenziellen Wohngebiet „<u>Middelsfähr südlicher Ortsbereich</u>“ (4,2 ha) werden lt. Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (2003) Flächen mit einem hohen landwirtschaftlichem Ertragspotenzial für die zukünftige Bebauung vorgesehen. Dieses sollte nur unter der besonderen Prüfung des Aspektes der Schonung des bisherigen Außenbereiches mit Flächen für die Landwirtschaft erfolgen. <u>Grafschaft:</u> In Grafschaft ist "Nördlich der Eibenstraße" eine Abrundung der Wohnbebauung auf 1,5 ha geplant. Hier sind bei der verbindlichen Bauleitplanung die Interessen eines nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes (Pferdehaltung) zu beachten und ggf. ist der Planungsraum zu verändern. <u>Sillenstede:</u> Im Bereich "<u>Nördlich der Dicktonnenstraße</u>" in Sillenstede wird eine Wohnbaufläche über 3,6 ha in Nähe von ehemaligen bzw. ak-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Großteil der dargestellten Gewerbefläche befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Schortens. Auf den Eigentumsflächen der Stadt Schortens haben keine Bodenverbesserungsmaßnahmen stattgefunden. Die betreffenden Flächen liegen nach Auskunft der Landwirtschaftskammer lediglich im nordöstlichen Bereich der geplanten Gewerbefläche und außerhalb. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Betriebes wird die gemischte Baufläche (M) im Nahbereich der Hofstelle und die Wohnbaufläche (W) geringfügig zurückgenommen. Bezüglich der Entwicklungsfähigkeit des Betriebes wird darauf hingewiesen, dass die Hofstelle und das nähere Umfeld in einer bereits im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche (M) liegen. Zudem sind im weiteren Umfeld in vergleichbarer Entfernung bereits Wohngebiete vorhanden, die seitens des Betriebes immissionsschutzrechtlich zu beachten sind. Im Rahmen der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung wird die Immissionssituation vor Ort geprüft und die konkrete Gebietsentwicklung hierauf abgestimmt, so dass den Belangen des landwirtschaftlichen Betriebes Rechnung getragen wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entwicklungsfläche „Middelsfähr südlicher Ortsbereich“ wird im Weiteren in ihrem Umfang verringert. Im Zuge der weiteren Ortsentwicklung von Middelsfähr sind die im bisherigen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen entsprechend der jeweiligen Verfügbarkeit vorrangig in Anspruch zu nehmen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die weitere Flächeninanspruchnahme erfolgt in Abstimmung mit den Interessen des örtlichen

Anregungen	Abwägungsvorschläge
tuellen Betriebsstandorten geplant, wobei sich die potenzielle Wohnbaufläche in das schon bestehende Konzept Sillenstede-Nord einpasst. Ein dort ansässiger landwirtschaftlicher Betrieb (H. Pielstick) ist durch die Flächennutzung und den Standort unmittelbar betroffen. In diesem Fall kann nach Absprache mit dem Landwirt und unter der Voraussetzung, auf dessen mittel- und langfristige betriebliche Situation durch eine behutsame, sukzessive Umsetzung Rücksicht zu nehmen, die Planung aufrechterhalten bleiben. Bei der weiteren Planung eines Wohngebietes <u>„Östlich der Grafschafter Straße“</u> (2,3 ha) in Sillenstede ist neben der o. g. grundsätzlichen Flächenverfügbarkeit und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Nähe zu den südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Milchviehbetrieben E. Remmers und G. Harms sowie eines Pferde haltenden Betriebes (B. Schütte) zu beachten. Auf Grund der Erfahrungen mit der Geruchimmissionsrichtlinie Niedersachsen muss die kumulative Belastung durch mehrere Betriebe berücksichtigt werden. <u>Accum:</u> Mit dem potenziellen Wohngebiet "Accum, nördlich Wiesenweg" (3,5 ha) werden lt. Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (2003) Flächen mit einem hohen landwirtschaftlichem Ertragspotenzial für die zukünftige Bebauung vorgesehen. Dieses sollte nur unter der besonderen Prüfung des Aspektes der Schonung des bisherigen Außenbereiches mit Flächen für die Landwirtschaft erfolgen. <u>Barkeler Busch:</u> Das Projekt "Leben-Wohnen-Arbeiten" im Barkeler Busch wird hinsichtlich des für die bauliche Nutzung beanspruchten Bereiches im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Sofern damit für die zukünftige Umsetzung des Projektes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorbereitet wird, so erachten wir dieses als sinnvoll, da die vorgesehenen Bauvorhaben nicht von vornherein als privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 1 Baugesetzbuch anzusehen sind. Grundsätzlich muss hinsichtlich der Landwirtschaft, wie bereits ausgeführt, festgehalten werden, dass die durch die Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung zu erwartenden Flächenverluste so weit wie möglich zu beschränken und landwirtschaftliche Betriebsstandorte sowie hofnahe Flächen zu schützen sind. Daher sind die landwirtschaftlichen Belange	Landwirtes. Der Bereich „Östlich der Grafschafter Straße“ wird im Zuge der Flächenreduzierung in allen Ortsteilen und auch aufgrund raumordnerischer Bedenken der unteren Landesplanungsbehörde von der weiteren Planung ausgenommen. Der Bereich in Accum „Nördlich Wiesenweg“ wird im Weiteren in seinem Umfang auf ca. 2,1 ha verringert. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung von Accum werden entsprechend der anstehenden Bedarfslage vorrangig die bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen (W) entwickelt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche ist dieses Bauprojekt gemäß § 35 BauGB genehmigt worden. . Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanes werden einige Entwicklungsflächen u.a. aufgrund der vorgetragenen landwirtschaftlichen Belange zurückgenommen. Bezüglich der verbleibenden Flächen wird die Betroffenheit landwirtschaftlichen Nutzungen im Rahmen der verbindli-

Anregungen	Abwägungsvorschläge
(Einhaltung der Immissionsabstände inkl. eines Entwicklungsanspruches, Erhaltung hofnaher Flächen) für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe besonders zu beachten. Darstellungen im zukünftigen Flächennutzungsplan stellen einen öffentlichen Belang dar. Eine vorzeitige Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Emissionen sowie die Priorität hofnaher Flächen für die Landwirtschaft sichern die Belange der Landwirtschaft und erhöht den qualitativen Anspruch des Flächennutzungsplanes hinsichtlich seiner Umsetzbarkeit.	chen Bauleitung geprüft.
Niedersächs. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich	
Die NLStBV-GB Aurich ist im Plangebiet für die Belange der Bundes- und Landesstraßen, sowie in Auftragsverwaltung auch für die Kreisstraßen zuständig. Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden wie folgt berührt: Neubau der B 210 Ortsumgehung Schortens <u>Kompensationsflächen, Wirtschaftswege:</u> Die im Flächennutzungsplan dargestellten Kompensationsflächen sind scheinbar nicht auf den aktuellen Stand des Flurbereinigungsverfahrens (z.B. im Bereich Poggtief und AS Ostiem) abgestimmt. Vor Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens sollte die exakte Lage der Kompensationsflächen, sowie der Wirtschaftswege mit der GLL Oldenburg abgestimmt werden. <u>Entwässerungskonzept:</u> Die geplante Änderung der Gewässer II. Ordnung ist in der Karte nicht dargestellt. So soll z. B. die Bohlswarfer Leide parallel zum Theilenweg (Ostseite) geführt werden. Auch die Änderung des Verlaufs des Barkeler Pumpschloot wurde nicht erfasst. Nördlich der B 210 neu ist westl. des Theilenweges das Regenwasserrückhaltebecken 2 (RRB 2) vorgesehen. Die Änderungen im Zuge der Gew. II. Ordnung und das RRB 2 sollten im neuen Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. <u>Straßennetz:</u> Die K 294 wurde auf dem Abschnitt südlich der B 210 bis Sande nicht als Hauptverkehrsstraße dargestellt. In Anlehnung an die abgestimmte künftige Netzgestaltung könnte die Darstellung der K 294 zwischen dem geplanten Kreisverkehrsplatz bei Ostiem und der Einmündung B 210 / Nordfrostring als Hauptverkehrsstraße entfallen. Dage-	Der Hinweis bezüglich der Kompensationsflächen wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan werden die Darstellungen entsprechend angepasst. Es wird darauf hingewiesen, dass bezüglich einer Kompensationsfläche westlich der B 210 neu noch Klärungsbedarf besteht, da sie der dort angestrebten Gewerbeentwicklung entgegensteht und seitens der Stadt im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens abgelehnt wurde. Der Hinweis bezüglich der Gewässer wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan werden die Darstellungen entsprechend angepasst und ergänzt. Die Hinweise zur Darstellung des Straßennetzes werden zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung entsprechend berücksichtigt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
gen müsste die geplante Führung über den Nordfrostring (K95 - K294) als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen werden. Von diesem Knotenpunkt aus wird die K 294 in Richtung Sande weiterhin als Kreisstraße bestehen und ist dahingehend darzustellen. Die Darstellung der übrigen Straßen sollte m.E. an das Netzkonzept angelehnt werden. Warum ein Teil der Stadtstraßen (südlich der B 210 und in Roffhausen/Middelsfähr) als überörtliche Hauptverkehrsstraßen (klassifizierte Straßen) dargestellt wurden, ist nicht nachvollziehbar. Städtebauliche Entwicklung Durch die Ausweisung neuer Bauflächen an Bundes-, Landes- und Kreisstraßen werden oft straßenrechtliche und straßenbauliche Belange berührt. Einzelheiten zur verkehrlichen Erschließung für die Baugebiete, sowie die erforderlichen Festsetzungen der zulässigen Baulinien, Lärmschutzanlagen o.ä. bitte ich rechtzeitig vor Aufstellung der jeweiligen Bebauungspläne mit mir abzustimmen. Berührt werden die Belange der NLStBV-GB Aurich insbesondere bei folgenden Planungen: B 210 neu: Die Belange der B 210 neu und der damit verbundenen verkehrswichtigen Zubringer werden durch die geplante großflächige Gewerbefläche (Pkt. 2) westl. der Anschlussstelle Ostiem und der dort geplanten Multifunktionsfläche (Pkt. 3) berührt. Die verkehrliche Erschließung der Gewerbefläche wurde noch nicht mit der NLStBV-GB Aurich abgestimmt. Bei der weiteren Abstimmung ist die hohe Verkehrsbedeutung und entsprechende Verkehrsbelastung der Zubringerstraße (künftige Kreisstraße) zwischen dem Kreisel und der OU Schortens zu berücksichtigen. Die geplante Parallelstraße zur B 210 mit Anbindung an die Bahnhofstraße ist hier bisher nicht bekannt. Ob diese Straße, mit der im Plan dargestellten Linienführung und einer Anbindung im Nahbereich der Überführung (Damm/Kuppe) an die Bahnhofstraße, leistungsfähig und verkehrssicher ist, ist fraglich. Soweit die Stadt Schortens diese Planung weiter verfolgt, weise ich vorab darauf hin, dass Einzelheiten (z. B. Abstand, Blendschutzeinrichtungen etc.) mit der NLStBV-GB Aurich auf die Belange der B 210 neu abzustimmen sind. Die Nutzung der Grünfläche zwischen der Gewerbefläche und der künftigen Kreisstraße als Multifunktionsplatz, auf dem künftig auch der Kra-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Gewerbefläche soll im südlichen Abschnitt des Zugbringers zur Anschlussstelle Ostiem angebunden werden. Im Gegenzug wird die Zufahrt zum Bohlswarfer Weg aufgehoben. Die Erschließung der Gewerbefläche wird im Weiteren mit der Straßenbaubehörde abgestimmt. Die geplante Parallelstraße zur B 210 wird von der weiteren Planung ausgenommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Multifunktionsfläche wird von der weiteren Planung ausgenommen, um den Verkehrsfluss im Bereich der B 210 und

Anregungen	Abwägungsvorschläge
mermarkt stattfinden soll, ist aus verkehrlicher Sicht bedenklich. Im Bereich der Anschlussstelle Ostiem sind künftig große Verkehrsmengen abzuwickeln. Der Kraftfahrer hat sich hier auf die Straße und die Zu- und Abfahrten des Knotenpunktes zu konzentrieren und sollte nicht abgelenkt werden. Die Gefahr der Ablenkung ist jedoch gerade bei Großveranstaltungen wie z.B. Jahrmärkten gegeben. Auf die Festsetzung der Multifunktionsfläche bitte ich daher zu verzichten. <u>B 210 vorh.:</u> Die geplanten Wohnbau- und Mischgebietsflächen nördlich der B 210 (Pkt. 10) und südlich der Bundesstraße (Pkt. 9) sind unbedenklich, wenn die Erschließung dieser Flächen nach der Fertigstellung der B 210 neu erfolgt. <u>L 807:</u> Das geplante Wohngebiet (Pkt. 1) grenzt z.T. an die L 807. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes kann über die vorhandenen Gemeindestraßen erfolgen. <u>K 93:</u> Das bei Sillenstede (Pkt. 2) geplante Wohngebiet grenzt z. T. an die K 93. Das Wohngebiet kann über die Gemeindestraßen des angrenzenden Wohngebietes erschlossen werden. <u>K 94:</u> Gegen die Festsetzung der Wohnbaufläche (Pkt. 11) und der Gewerbefläche im Bereich Huntsteert (Pkt. 12) bestehen im Grunde keine Bedenken. Soweit die Anbindung K 94/ Huntsteert für das Gewerbegebiet ausgebaut werden muss, ist die Planung rechtzeitig abzustimmen. <u>K 95:</u> Die Mischgebietsfläche (Pkt. 13) befindet sich im Ortdurchfahrtsbereich der K 95. Eine Verdichtung der Bebauung ist hier unbedenklich. Gegen die an der Südseite der K 95 geplante Entwicklung (Pkt. 14) bestehen ebenfalls keine Bedenken. Die geplante Verdichtung der Wohnbebauung am Ortsrand von Ostiem (Pkt. 1) ist bezüglich der verkehrlichen Erschließung abzustimmen. <u>K 96:</u> Die geplante Mischgebietsfläche (Pkt. 2) grenzt im Übergangsbereich OD/freie Strecke an die K 96. Die Möglichkeit der verkehrlichen Erschließung bitte ich vor Aufstellung eines Bebauungsplanes mit mir abzustimmen. <u>K 97:</u> Die Mischgebietsfläche (Pkt. 2) in Roffhausen grenzt z. T. an die K 97. Die verkehrliche Erschließung kann über die Olympiastraße erfolgen. <u>K 332:</u> Die Wohnbaufläche (Pkt. 5) soll über die vorh. Gemeindestraße "Waldstraße" erschlossen werden. Es bestehen daher keine Bedenken.	des Zubringers zur Anschlussstelle Ostiem nicht zu gefährden. Die erschließungstechnischen Hinweise bezüglich des vorhandenen Straßennetzes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung der einzelnen Entwicklungsflächen beachtet.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	
Aus Sicht des <u>Fachbereiches Bergaufsicht Meppen</u> wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Durch das Plangebiet verlaufen Erdgashochdruckleitungen/Bergbauleitungen der EWE AG, Postfach 25, 40 26015 Oldenburg und IVG Kavernen GmbH Beim Postweg 2 26446 Friedeburg. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und von tief wurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie die Unternehmen am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Aus Sicht des <u>Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz</u> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen von Bauleitplanungen bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz die Grundlage. Hinweise zur Berücksichtigung von Bodendaten in der Bauleitplanung können dem Leitfaden "Bereitstellung von Bodendaten für die Bauleitplanung", Arbeitshefte Boden, Heft 2000/2, Schweizerbart'sche Verlagsbuchhandlung entnommen werden. Eine besondere Bedeutung kommt den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG). Die folgenden Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und die Archivfunktionen gelten als besonders schutzwürdig und sollten daher im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren regelmäßig berücksichtigt werden: • Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte), • Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, • Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung, • seltene Böden. Eine Karte der schutzwürdigen Böden ist auf unserem Kartenserver (www.lbeq.niedersachsen.de) im Internet (unter Produkte/Projekte>Kartenserver>Kartenserie Boden) eingestellt. Der Leitfaden "Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren" ist als Heft 8 in der Publikationsreihe GeoBerichte erschienen und als download ebenfalls im Internet eingestellt (unter Produk-	Die Hinweise des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen werden zur Kenntnis genommen. Die im Stadtgebiet von Schortens verlaufenden Erdgasleitungen und Bergbauleitungen werden im Flächennutzungsplan gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen. Die genannten Leitungsträger werden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB weiterhin beteiligt. Die Hinweise des Fachbereiches <u>Landwirtsch./Bodenschutz</u> werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umweltprüfung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend berücksichtigt. Die im Flächennutzungsplan neu dargestellten Bauflächen werden im Weiteren auf das Vorhandensein besonders schutzwürdiger Böden untersucht. Aussagen hierzu werden im Umweltbericht sowie im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes ergänzt.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
te/Projekte>Publikationen>GeoBerichte). Nach unseren Kartenunterlagen (siehe Anlage) kommen im Plangebiet der Gemeinde Schortens Bereiche vor, in denen besonders schutzwürdige Böden zu erwarten sind. Dies sind Suchbereiche, • für Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Organomarsch und stark vernässte Gleye), die auch als selten eingestuft werden, • für Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Kalk-, Klei- und Knickmarschen) • sowie für Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggene-sche). Diese Böden sollten vor Überbauungen besonders geschützt werden. Weiterhin empfehlen wir, vor der Festsetzung von Flächennutzungen zu prüfen, ob ggf. Bodenbelastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Dabei sind die fachlichen Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich der Aspekte Probenahme, Analytik und nutzungsspezifische Bewertung einzuhalten. Aus Sicht des <u>Fachbereiches Rohstoffwirtschaft</u> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Aus lagerstättenkundlicher Sicht möchten wir darauf hinweisen, dass innerhalb des von der o. g. FNP Neuaufstellung betroffenen Gebietes Rohstoffsicherungsgebiete 2. Ordnung liegen, die von regionaler Bedeutung sind und die nicht überplant werden sollten. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Aus Sicht des <u>Fachbereiches Hydrogeologie</u> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Auf das Trinkwasserschutzgebiet für die Förderbrunnen des VVW Feldhausen der GEW wird hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Angaben bezüglich möglicher Bodenbelastungen werden im Rahmen des Umweltberichtes ergänzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Bereich der geplanten Entwicklungsflächen keine Bodenbelastungen vor. Die weiteren im Stadtgebiet von Schortens vorhandenen Altablagerungsflächen werden im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet. Der Hinweis des Fachbereiches Rohstoffwirtschaft wird zur Kenntnis genommen. Die gemäß Rohstoffsicherungskarte im Stadtgebiet von Schortens gelegenen Rohstoffsicherungsgebiete 2. Ordnung sind für die Rohstoffindustrie von untergeordneter Bedeutung. Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland sieht für das Stadtgebiet von Schortens auch keine entsprechende Festlegung von Vorsorge- oder Vorranggebieten für die Rohstoffgewinnung vor. Die genannten Rohstoffsicherungsgebiete 2. Ordnung liegen weitgehend außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsräume. Eine Ausnahme bildet der gewerbliche Entwicklungsbereich nördlich der Branterei. In Anbetracht der siedlungsnahen Lage und der Nähe zur neuen B 210 werden in diesem Raum keine Bodenabbaumaßnahmen stattfinden. Diese werden sich ggf. wie bisher auf den Raum östlich der B 210 konzentrieren. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan sind die Schutzzonen des Trinkwasserschutzgebietes gem. § 5 (4) BauGB bereits nachrichtlich übernommen worden.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Wehrbereichsverwaltung Nord Von dem o. g. Betrachtungsraum für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens könnten folgende Liegenschaften / Einrichtungen / Anlagen der Bundeswehr betroffen sein: - Flugplatz Jever - Bauschutzbereich des Flugplatzes Jever - Schutzbereich 369 MFUSST Schortens / MFMGRP 22 - Richtfunkstrecke Schortens - Sengwarden - Richtfunkstrecke Fuhrenkamp - Sengwarden - Richtfunkstrecke Ruttel- Fedderwarden Für die militärische Nutzung der im Betrachtungsraum befindlichen Liegenschaften, Anlagen und Schutzbereiche/Bauschutzbereiche dürfen sich aus der o. a. Planung keine Einschränkungen ergeben. Im Betrachtungsraum befindet sich u. a. der Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Jever. Die Vorlagegrenze des Bauschutzbereiches ist zu beachten. Bauvorhaben im Bauschutzbereich bedürfen der Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Nord als zuständige militärische Luftfahrtbehörde gem. § 30 Absatz 2 Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen: IUW 4 - Az 56-R-59-09) zu beantragen. Die Wehrbereichsverwaltung Nord ist in jedem Fall als Träger öffentlicher Belange bei weiteren konkreteren Planungen zu beteiligen.	Die Hinweise bezüglich der im Stadtgebiet von Schortens gelegenen militärischen Liegenschaften / Einrichtungen / Anlagen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Flächennutzungsplanung berücksichtigt. Der Bauschutzbereich des Flugplatzes Upjeve mit den entsprechenden Höhenbeschränkungen wird in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes und in der Begründung als Hinweis für die verbindliche Bauleitplanung zur Berücksichtigung der Vorlagegrenze (Höhenbeschränkungen) ergänzt. Grundsätzlich sind im Rahmen des Flächennutzungsplanes im Nahbereich des Militärflugplatzes keine städtebaulichen Entwicklungen vorgesehen Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.
E.ON Netz GmbH Im Bereich der Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes befinden sich folgende Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft. Hochspannungsfreileitungen: • 110-kV-Leitung Roffhausen - Burhufe, Mast 1-31 (24-023) • 110-kV-Leitung Roffhausen - Rüstertsiel, Mast 1-10 (24-024) • 110-kV -Leitung Roffhausen - Banterweg, Mast 1-3 (24-041) • 110-kV-Leitung Varel- Roffhausen, Mast 57-59 (24-020) Hochspannungskabel:	Die Hinweise von E.ON werden zur Kenntnis genommen. Die bezeichneten Versorgungsanlagen werden im Flächennutzungsplan gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen. Die im Anhang zur Stellungnahme umfassend dargestellten technischen Details der Versorgungsanlagen werden in zusammengefasster Form in der Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
• 110-kV-Kabel OW Etzel- UW Roffhausen Umspannwerk: UW Roffhausen Unsere Belange sind in dem Anhang detailliert beschrieben. Diese sind von Ihnen in die Begründung mit aufzunehmen. Zu Ihrer Information erhalten Sie Bestandspläne, aus denen Sie den Leitungsverlauf entnehmen können. <u>Bitte beachten Sie folgende wichtige Information:</u> Aus der E.ON Netz GmbH wurde die Transpower Stromübertragungs GmbH ausgegliedert. Die Transpower Stromübertragungs GmbH ist nunmehr für das Höchstspannungsnetz mit den Spannungsebenen 380-kV und 220-kV zuständig. Wir, die E.ON Netz GmbH, sind jetzt für die 110-kV - Spannungsebene zuständig. Für die Beteiligung an sämtlichen von Ihnen durchzuführenden Verfahren müssen Sie bitte künftig beide Gesellschaften, d. h. sowohl die E.ON Netz GmbH als auch die Transpower Stromübertragungs GmbH berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Im weiteren Planverfahren werden die genannten Unternehmen entsprechend beteiligt.
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens befinden. Planzeug über die vorhandenen Anlagen können Sie bei unserer Web-Auskunft (Einstieg und Anmeldung unter: https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft/) kostenlos ausdrucken. Bzw. bei der Planauskunft in 54292 Trier, Zurmaiener Str. 175, unter der E-Mail Adresse: planauskunft1@kabeldeutschland.de oder der Fax-Nr.: (089) 92 33 42 -11 80, anfordern. Unsere Anlagen sind bei Baumaßnahmen zu schützen bzw. zu sichern, dürfen 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. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.	Die Hinweise von Kabel Deutschland werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen entsprechend beachtet. Vor Beginn aller Baumaßnahmen erfolgt die Abstimmung mit den örtlichen Leitungsträger.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg (GLL), Amt für Landentwicklung	
Zu dem hier vorgelegten Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand: September 2009) gebe ich folgende Hinweise und Anregungen: Große Teile des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes liegen in dem zurzeit laufenden Flurbereinigungsverfahren Schortens-Umgehung. Mit den Besitzeinweisungen nach § 65 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) vom 15.10.2007 (Trassenbereich der B 210 neu) und vom 20.02.2008 (Bereich Jeversches Moorland) hat die Stadt Schortens als Teilnehmerin des Verfahrens ihre Flächen zugewiesen bekommen. Entsprechende Nachweise über den neuen Bestand liegen in ihrem Hause vor. Bezüglich der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) in Ihrem Vorentwurf weise ich darauf hin, dass einige Festsetzungen aus dem Planfeststellungsbeschluss der Bezirksregierung Weser-Ems vom 30.01.2003 zum Neubau der B 210 (OU Schortens) über den aufgestellten und mit allen Trägern öffentlicher Belange und den nach Naturschutzgesetz anerkannten Vereinen abgestimmten Plan nach § 41 FlurbG planungsrechtlich geändert worden sind. So hat es Änderungen gegeben sowohl im unmittelbaren Nahbereich der Trasse B 210 (u.a. Bereich Abfahrt Ostiem, Bereich Feldhausen) als auch Abseits der Trasse im Jeverschen Moorland, in Wiedel oder nördlich Gummelstede. Um welche geänderte Festsetzungen es sich im Einzelnen handelt, können Sie den Ihnen mit Schreiben vom 08.07.2009 bekannt gegebenen Plan in Text (Ziffer 3.6) und Karte entnehmen. Der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan (Plan nach § 41 FlurbG) wurde am 09.10.2009 vom Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung festgestellt. Der Planfeststellungsbeschluss wird Ihnen als beteiligter Träger öffentlicher Belange in diesen Tagen zugeschickt werden. Neben den o.g. Änderungen erfolgte über die Planfeststellung des ML auch eine Änderung von genehmigten Kompensationsmaßnahmen aus den bisherigen Teilplangenehmigungen für den Teilbereich Sillenstede (siehe Ziffer 3.5.3 des Plans nach § 41 FlurbG). Die Teilpläne liegen in Ihrem Hause vor. Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens wurden in	Der Hinweis bezüglich des laufenden Flurbereinigungsverfahrens wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise bezüglich der zu korrigierenden Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) aufgrund des veränderten Planfeststellungsbeschlusses zum Neubau der B 210 (OU Schortens) werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der Ausgleichsflächen wird entsprechend überarbeitet. Bezüglich der umgelegten Kompensationsflächen (E.Nrn. 534 Ostiemer Moorland – West) wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Schortens diese Maßnahme im Rahmen der Beteiligung im Planfeststellungsverfahren abgelehnt hat, da die Kompensationsfläche inmitten der im Flächennutzungsplan neu dargestellten Gewerbefläche liegt und dieser Entwicklung entgegensteht. Nach wie vor kann die Stadt Schortens der Kompensationsfläche daher nicht zustimmen und strebt eine Verlegung auf eine städtische Fläche östlich der neuen B 210 an. Diese Thematik ist im Zuge der weiteren Flächennutzungsplanung mit dem GLL und der Niedersächs. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich zur klären. Die Darstellung der Kompensationsflächen für den Teilbereich Sillenstede wird angepasst. Bezüglich der geplanten Wegemaßnahmen (Entwurfsnummer 208b) wird darauf hingewiesen, dass im Flächennutzungsplan keine gesonderte Darstellung von Wirtschaftswegen erfolgt, da nur Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge gem.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
den letzten Jahren im Teilgebiet Sillenstede zahlreiche Wegebaumaßnahmen durchgeführt. Als Neutrassierung wurde u.a. eine Wegeverbindung (Entwurfsnummer 208b) zwischen Gummelstede und Mühlenreihe hergestellt. Auch wenn diese baulichen Maßnahmen erst am Ende des Flurbereinigungsverfahrens in das Liegenschaftskataster übernommen werden, könnte m. E. bereits im Flächennutzungsplan eine zeichnerische Darstellung erfolgen. Einige Darstellungen in Ihrem Flächennutzungsplan müssen insofern überarbeitet und der aktuellen Rechtslage angepasst werden.	§ 5 (2) Nr. 3 BauGB ausgewiesen werden. Die Plangrundlage des Flächennutzungsplanes wird entsprechend angepasst, sobald die aktualisierte Liegenschaftskarte vorliegt.
Niedersächsisches Forstamt Neuenburg	
Es ist ausdrücklich zu begrüßen, dass die Waldflächen der Stadt Schortens sehr sorgfältig und offensichtlich vollständig erfasst wurden. Im Bereich des Niedersächsischen Forstamtes Neuenburg ist die in folgendem Kartenausschnitt markierte Fläche inzwischen aufgeforstet worden, so dass sie ebenfalls als Wald dargestellt werden kann. Als Abstand zwischen Wald und baulicher Nutzung sollte aus Gründen der Waldranderhaltung und der Verkehrssicherheit im Prinzip eine baumfallende Länge, jedoch mindestens 35 m festgeschrieben werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffende Waldfläche wird im Flächennutzungsplan ergänzt. Der Hinweis bezüglich des Waldabstandes (35 m) wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es entsprechend der derzeitigen Rechtslage, dem Bundeswaldgesetz und dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) keine verbindliche Abstandsregelung bezüglich Wald und einer heranrückenden Bebauung gibt. Der konkret einzuhaltende Schutzabstand zum Wald ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Einzelfall jeweils entsprechend der örtlichen Situation (Waldzustand, -größe etc.) mit dem zuständigen Forstamt zu bestimmen. Die im Flächennutzungsplan in Waldnähe dargestellten Entwicklungsflächen sind in ihren Abgrenzungen so dimensioniert, dass angemessene Waldabstände eingehalten werden können und zugleich eine sinnvolle städtebauliche Erschließung möglich ist.
GEW Wilhelmshaven GmbH	
Für das Wasserwerk Feldhausen der GEW Wilhelmshaven GmbH werden voraussichtlich innerhalb der nächsten 10 Jahre neue, bzw. zusätzliche Brunnen zur Wasserförderung erforderlich. Dieses wird voraussichtlich Änderungen der Schutzzonen des Trinkwasserschutzgebietes zur Folge haben. Da Anzahl und Position der Brunnen noch nicht festliegen, können wir Ihnen zzt. hierzu keine detaillierten Auskünfte erteilen, die bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregungen	Abwägungsvorschläge
können.	
Sielacht Rüstringen + Sielacht Wangerland Geschäftsstelle Wasser- und Bodenverbände (identische Stellungnahme)	
In dem Plangebiet des Flächennutzungsplanes befinden sich zahlreiche Gewässer II. Ordnung sowie ein Teil der Gewässer III. Ordnung, die in der Unterhaltungspflicht der Sielacht Rüstringen bzw. der Sielacht Wangerland stehen. In der Begründung zum Flächennutzungsplan fehlt uns jeglicher Hinweis auf die Notwendigkeit der Oberflächenentwässerung und deren regelmäßigen Unterhaltung. Aufgrund dessen ist in der Bauleitplanung darauf hinzuweisen, dass entsprechend der Satzung des Verbandes beidseitig der Gewässer II. Ordnung 10,00 m breite Räumuferstreifen, gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer (nicht gemessen von der Eigentumsgrenze), ausgewiesen sind. Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere baulichen Anlagen, freizuhalten. Dies gilt insbesondere für ausgewiesene Baugebiete sowie für Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Gewässer. Weiterhin weisen wir auf die Notwendigkeit zukünftiger Regenrückhaltesysteme hin. Im Hinblick auf eine zunehmende Bebauung wird zukünftig hier Bedarf bestehen. Dieser sollte entsprechend der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden bzw. entsprechend Raum hierfür eingeplant werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das im Stadtgebiet von Schortens vorhandene Gewässernetz (Gräben II. Ordnung) der Sielachten Rüstringen und Wangerland wird im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Die weiteren entwässerungstechnischen Hinweise werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die im Flächennutzungsplan neu dargestellten Bauflächen sind ausreichend dimensioniert, um die entsprechend notwendigen Rückhalteräume unterzubringen. Im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsermittlung ist für die Rückhaltung ein entsprechender Flächenanteil berücksichtigt worden.
Gemeinde Sande Hauptstraße 79 26452 Sande	
Zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens habe ich aus Sicht der Gemeinde keine Anregungen und Bedenken. Allerdings möchte ich Sie auf die Planung der Bahnumfahrung Sande hinweisen, die Ihnen ja auch bekannt ist. In Folge der Bahnumfahrung wird es neue Bahnübergänge geben. Hier ist die Stadt Schortens insbesondere von dem geplanten Bahnübergang zur Roffhausener Landstra-	Der Hinweis bezüglich der Bahnumfahrung Sande wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des laufenden Planfeststellungsverfahrens mit drei Trassenvarianten kann im Flächennutzungsplan der Stadt Schortens noch keine Trasse gem. § 5 (4) vermerkt werden. Sobald die Trassenvariante festgelegt ist, wird sie im Flächennutzungsplan übernommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	ße hin betroffen. Darüber hinaus verläuft die favorisierten Trassenvariante der Bahnumfahrung ein kurzes Stück über Schortenser Gebiet. Die Gemeinde Sande hat sich bei der Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes dafür entschieden, die geplante Trasse der Bahnumfahrung vorweg nachrichtlich zu übernehmen.		