

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 119 „Ortskern Ostiem“ und 3. Änderung Flächennutzungsplan

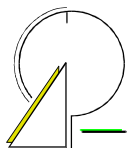
erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB)

und

erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

22.08.2016



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
4. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. Wasser- und Bodenverbände
Sielacht Rüstringen
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever
6. Deutsche Bahn AG
DB Immobilien Region Nord
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever</p>	
<p>Zu der o. g. Bauleitplanung der Stadt Schortens nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Umwelt:</u></p> <p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Das Kompensationsdefizit von 38.190 Wertpkt. ist im Flächenpool der Stadt- Wiedel / Bösselhausen- abzarbeiten.</p> <p>Von Seiten der unteren Abfallbehörde bestehen keine Bedenken. Die Hinweise vom 12.05.2015 wurden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></p> <p>Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Schortens bestehen im Hinblick auf die bevorstehende Umstufung der Kreisstraßen 294 und 95 zu Stadtstraßen keine Bedenken. Der Landkreis Friesland ist als Straßenverkehrsbehörde nicht betroffen.</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Bauaufsicht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Städtebaurecht:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Regionalplanung:</u> <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Brand- u. Denkmalschutz:</u> <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Friesland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Kompensationsdefizit wird im Flächenpool der Stadt- Wiedel / Bösselhausen- abgearbeitet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich</p>		
<p>Da die Umstufungsverhandlungen zwischen dem Landkreis Friesland und der Stadt Schortens bereits laufen und eine Umstufung zu 01.01.2017 wahrscheinlich ist, bestehen gegen die Bauleitplanung keine Bedenken. Ich gehe davon aus, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht vor der Umstufung erfolgt.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>		<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von einer Umsetzung des Bebauungsplanes vor der Umstufung ist derzeit nicht auszugehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Weiteren berücksichtigt.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg</p>		
<p>Die Stadt Schortens beabsichtigt im Rahmen ihrer Ortsentwicklung die Dorflage Ostiem mit ihrer gemischten Nutzungsstruktur planungsrechtlich zu beregeln und hierdurch den dörflichen und durch Landwirtschaft geprägten Charakter des Ortsteils zu wahren sowie durch die Möglichkeit zur behutsamen Nachverdichtung städtebaulich weiterzuentwickeln.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 18,7 ha. Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Betriebe, die teilweise noch aktiv sind, einschließlich ihrer Nutzflächen sowie durch den Reiterhof im nordöstlichen Bereich gekennzeichnet. Nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - weisen wir darauf hin, dass die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe sowie der Reiterhof durch die planerischen Festsetzungen nicht in ihren Belangen und vor allem in ihrer weiteren Entwicklung (insbesondere im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz) eingeschränkt werden dürfen. Darüber hinaus bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Planung.</p>		<p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend seiner Lage in der Ortslage Ostiem ist das Plangebiet ländlich geprägt und wird überwiegend als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Im Hinblick darauf ist mit landwirtschaftlichen Geruchsmissionen, die durch die Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den Reiterhof entstehen, zu rechnen. Eine Einschränkung der aktiven Landwirtschaft sowie des Rei-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
	terhofes durch die Bauleitplanung ist nicht zu erwarten.
Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake	
<p>Mit Schreiben vom 19. Mai 2015, Tlb-153/15/Hö/Bü haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme vom 19.05.2015 werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p>
Wasser- und Bodenverbände Sielacht Rüstringen Anton-Günther-Straße 22 26441 Jever	
<p>Entgegen Ihren Ausführungen vom 12.05.2016 hat die Sielacht Rüstringen in der vorbezeichneten Bauleitplanung Stellung bezogen.</p> <p>Wir fügen die Stellungnahme der Sielacht Rüstringen vom 21.09.2015 nochmals bei.</p>	<p>Die Stellungnahme der Sielacht Rüstringen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme vom 21.09.2015 werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits im Entwurf vom 07.09.2015 sowie im erneuten Entwurf vom 13.04.2016 entsprechend berücksichtigt und werden auch weiterhin beachtet. Die Abwägungsvorschläge zur Eingabe vom 21.09.2015 wurden den Wasser- und Bodenverbänden am 11.05.2016 zugesendet.</p>
Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Nord Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg	
<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Durch das o.g. Verfahren werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Der Geltungsbereich liegt in ca.97m Entfernung zur Bahngrundstücksgrenze. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird. Folgender Hinweis ist zu</p>	<p>Die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>beachten.</p> <p>Wir haben bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu o.g. Thema mit folgenden Schreiben Stellung genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schreiben vom 13.05.2015 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-15-5298 - Schreiben vom 09.07.2015 mit dem Aktenzeichen TÖB-HH-15-5399 <p>Die vorgenannten Schreiben behalten weiterhin Gültigkeit und sind zu beachten.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahmen vom 13.05.2015 und vom 09.07.2015 werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Frauke Kelterborn und Ingo Blaschke
Theilenweg 15
26419 Schortens

2. Edda und Bernd Grahlmann
Osterweg 20
26419 Schortens

Dorfgemeinschaft Ostiem:

3. H. Scheel, Plaggestraße 156

4. D. Köhn, Plaggestraße 151

5. K. Meents, Oldenburger Straße 100

6. N. Meyer, Oldenburger Straße 100

7. Bohlen, Plaggestraße 129

8. Jelken, Plaggestraße 131

9. Fischer, Plaggestraße 128

10. Lührs, Plaggestraße 133

11. Helmut Jelken, Plaggestraße 131

12. Gregor Canris, Plaggestraße 141

13. Rainer Imken, Plaggestraße 129a

14. Sonja Imken, Plaggestraße 129c

15. Birgit Grube, Plaggestraße 135

16. Ilka Conring, Plaggestraße 141

17. Gerda Otten, Oldenburger Straße 99

18. Johann Otten, Oldenburger Straße 99

19. Cassens, Oldenburger Straße 107

20. Christa Cassens, Oldenburger Straße 107

21. Edda Grahlmann, Osterweg 20

-
22. Bernd Grahlmann, Osterweg 20
 23. Zimmermann, Schmiedeweg
 24. Bianca Zimmermann, Schmiedeweg
 25. Eilt Janßen, Schmiedeweg
 26. Inge Janßen, Schmiedeweg
 27. G. Harms, Schmiedeweg
 28. H. Harms, Schmiedeweg
 29. Eilers, Hella + K. H. Theilenweg 14
 30. Jan Haßbargen, Theilenweg 12
 31. M. Haßbargen, Theilenweg 12
 32. Jens Haßbargen, Theilenweg 12
 33. Enno Riculo, Theilenweg 9
 34. Edda Kelterborn-Greco, Theilenweg 9
 35. F. Kelterborn, Theilenweg 15
 36. Achim + Sigrid Thomas, Osterweg 3
 37. Christin Thomas, Osterweg 3
 38. W. Lühring, Osterweg 18
 39. Arno Eckhoff, Osterweg 10
 40. Marc André Eckhoff, Osterweg 10
 41. René Bugless, Osterweg 7
 42. Kati Holzner, Osterweg 5
 43. Karin Nadoll, Osterweg 7
 44. Peter Nadoll, Osterweg 7
 45. Heike Borck, Osterweg 22
 46. Rüdiger Borck, Osterweg 22
 47. Thomas Borck, Osterweg 4a
 48. Markus Schönbohm, Osterweg 4

-
49. Sabine Schönbohm, Osterweg 4
 50. Patrick Kolk, Osterweg 2a
 51. Birgit Kolk, Osterweg 2a
 52. Birte Jacob, Osterweg 1
 53. Ammen, Thorsten, Osterweg 1
 54. T. Heuvel, Theilenweg 8
 55. Gaby Heuvel, Theilenweg 8
 56. Peter Butz, Theilenweg 8
 57. Ralf Leonhart, Theilenweg 8
 58. Horst Bröcker, Theilenweg 1
 59. Sonja Bröcker, Theilenweg 1
 60. Bernd Schmidt, Theilenweg 11
 61. Christine Schmidt, Theilenweg 11
 62. Linda Wagner, Theilenweg 6
 63. Eva Werner, Theilenweg 5
 64. H. O. Bennmann, Theilenweg 5
 65. Simone Werner, Theilenweg 2a
 66. Maik Herschmann, Theilenweg 2a
 67. Nikolai Martian, Theilenweg 4
 68. Susanne Hasenjäger, Theilenweg 7
 69. Kay Hasenjäger, Theilenweg 7
 70. Anke + Leonhard Vetter, Theilenweg 2
 71. Ingo Blaschke, Theilenweg 15
 72. Dominik Krüger, Oldenburger Straße 103c
 73. Wolf-Rüdiger Krüger, Oldenburger Straße 103c
 74. Kirsten Krüger, Oldenburger Straße 103c
 75. Marcel Krüger, Oldenburger Straße 103c

76. Jan-Niklas Krüger, Oldenburger Straße 103c

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
Bürger 1:	
<p>Mit diesem Schreiben erhebe ich Einspruch gegen den oben angeführten Bebauungsplan. Die planerischen Vorgaben lassen eine Expansion meines Betriebes nicht zu.</p> <p>In dem Bebauungsplan wird der Reitplatz, welcher direkt am Theilenweg liegt, als nicht bebaubar ausgewiesen. Diese Entscheidung ist für mich nicht nachvollziehbar.</p> <p>Ebenso das Planstück 32/1 soll nicht bebaubar sein?</p> <p>Ich bitte Sie die Entscheidung zu korrigieren.</p>	<p>Die Stellungnahme von Bürger 1 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 sind innerhalb des Reitplatzes am Theilenweg (orange umrandeter, gestrichelter Bereich, siehe Planzeichenerklärung) hochbauliche Anlagen nicht zulässig. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8 ist ein Reitplatz zulässig. Somit ist der bestehende Reitplatz weiterhin zulässig. Der nördliche Bereich des Flurstückes 32/1 wird weiterhin als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um den dörflichen Charakter des Plangebietes zu wahren.</p>
Bürger 2:	
<p>Anregungen und Bedenken</p> <p>1.) Abgrenzung der Verkehrsflächen zu den Baugrenzen im Osterweg (Anlage) Die Abgrenzung der Verkehrsflächen zu den Baugrenzen im Osterweg verläuft in weiten Teilen auf den Katastergrenzen und nicht wie sonst üblich in einem Abstand von 3m von der Fahrbahnmitte. Die befestigte Fahrbahn wurde bei der Neuvermessung des Ortes anlässlich der B-Planaufstellung korrekt eingemessen, es kann somit auch die korrekte Baugrenze eingezeichnet werden - 6m Abstand von der Fahrbahnmitte-. Unterschiedliche Eigentümerinteressen werden damit nicht berührt.</p> <p>2.) Abstand der Baugrenzen von der B-Plangrenze (Anlage) Bei den Flurstücken 164/17, 162/6, 162/4 ist ein Abstand zur B-Plangrenze von 5m eingezeichnet. Beim nächsten Flurstück 158/5 genügt ein Abstand von 3m. Alle Grundstücke grenzen an den anliegenden B-Plan, der die</p>	<p>Die Stellungnahme von Bürger 2 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden die Baugrenzen, die ausschließlich in Bezug zu den Verkehrsflächen festgesetzt werden, überwiegend in einem Abstand von 3,00 m zu den Flurstücksgrenzen der Verkehrsflächen festgesetzt, mit dem Ziel der Gewährleistung eines ausreichend großen Entwicklungsspielraums bei einer neuen Bebauung unter gleichzeitiger Bewahrung des dörflichen Charakters des Plangebietes. Es handelt sich hierbei nicht um die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Mindestgrenzabstände. Zusätzlich gilt es zu erwähnen, dass die Verkehrsflächen im Plangebiet überwiegend entsprechend der Flurstücke festgesetzt wurden. Innerhalb dieser Verkehrsflächen sind auch Nebenanlagen sowie das Straßenbegleitgrün vorhanden. Eine Ausnahme hiervon bildet ein Teil des Osterweges, der nicht innerhalb eines eigenen Flurstückes (sondern innerhalb der Flurstücke 160/6, 173/5) verläuft. Dieser Teil wird entlang der bestehenden Fahrbahngrenzen des Weges festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Bereich der Flurstücke 162/4, 162/6 sowie 164/17 wird der Baugrenzabstand zu den Flurstücksgrenzen auf 5,00 m festgesetzt, um einen ausreichenden Schutzabstand zu den im</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Nutzung MD vorsieht. Ebenso ist an der Grenze des Geltungsbereichs des B-Planes entlang des Flurstückes 164/4 ein Abstand von 5m vorgesehen. Das Flurstück 164/4 befindet sich in einem rechtskräftigen B-Plan mit der Nutzungsfestlegung MD. In diesem B-Plan ist sogar ein Pflanzstreifen zur Grenze des vorgesehenen B-Plangebietes 119 festgesetzt. Warum soll hier ein Abstand von 5m erforderlich sein, wenn beim Flurstück 158/5 3m ausreichen?</p> <p>Der Abstand der Baugrenze in diesem Bereich sollte einheitlich auf 3m festgesetzt werden.</p> <p>3.) Nichtbebaubarkeit der Flurstücke 180/7 und 180/3 an der Kreuzung Plaggestr. / Oldenburger Str. Das Flurstück 180/3 liegt innerhalb des Ensembleschutzes der anliegenden Denkmale Osterweg 7 und 9. Dieses Grundstück ist schon heute verwildert, es ist nicht zu erwarten, dass die auswärtigen Eigentümer besonderes Interesse an der Pflege dieses Grundstückes haben werden. Warum dieses Grundstück wie auch das Nachbargrundstück „Streuobstwiese“ nicht der Bebauung zugeführt werden soll, ist nirgends begründet. Das Denkmalrecht jedenfalls schließt eine Bebauung nicht aus. Es liegt auch nicht im Interesse des Denkmalschutzes Baudenkmale mit verwilderten Grundstücken zu umsäumen. Im Interesse eines gepflegten Ortsbildes - besonders in seinem Mittelpunkt - sollten diese Grundstücke eine Nutzungsfestsetzung erhalten, die die künftige Pflege gewährleistet.</p> <p>4.) Ortsbildprägende Bäume Wie bereits bei der vorangegangenen öffentlichen Auslegung des B-Planes weise ich erneut darauf hin, dass die Festsetzungen fehlerhaft sind. Einige der festgesetzten Bäume wurden unmittelbar nach der Einmessung durch das Katasteramt gefällt und sind seither nicht mehr vorhanden. Wie es dann möglich war, dass die „besonders ortsbildprägende“ Eigenschaft dieser nicht vorhandenen Bäume „von einem Vertreter der Stadt Schortens entsprechend geprüft“ wurde, wäre letztendlich verwaltungsrechtlich aufzuklären. Den in meinem Eigentum befindlichen Baumbestand lasse ich in erforderlichem Zeitabstand von einer Fachfirma pflegen und überprüfen, ob eine Gefahr für die Sicherheit besteht. Dies ist versicherungsrechtlich erforderlich. Als das Katasteramt die Bäume gemäß Auftrag der Stadt nach Stammumfang ermittelt und eingemessen</p>	<p>unmittelbar anschließenden Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu schaffen. Da sich innerhalb des Flurstückes 158/7, das an das Flurstück 158/5 angrenzt, keine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt wurden, wird innerhalb des Flurstückes 158/5 ein Abstand der Baugrenze zur Flurstücksgrenze von 3,00 m als ausreichend erachtet.</p> <p>Das Grundstück 180/3 ist in Rücksprache mit der oberen Denkmalschutzbehörde in den Ensembleschutz gem. 3 (3) NDSchG aufgenommen worden. Hier gilt das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz.</p> <p>Eine städtebauliche Notwendigkeit die nebenstehend genannten Flächen anderweitig festzusetzen, besteht nicht. Daher werden diese Flächen weiterhin entsprechend des Bestandes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstbaumwiese bzw. als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In der Begründung werden die Obstbäume zukünftig nicht mehr als ortsbildprägend bezeichnet.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es erfolgt eine erneute Aufnahme und Überprüfung der Bäume im Plangebiet auf Ortsbildprägung gemäß der unter Punkt 5.11 der Begründung genannten Definition durch einen Diplom-Biologen mit darauffolgender Einmessung der sich hieraus ergebenden festzusetzenden Bäume.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>hat, war aufgrund der vorherigen Prüfung der Auftrag zur Herausnahme einiger Bäume bereits erteilt.</p> <p>Unter 5.11 Abs. 1 der Begründung des B-Planes wird beschrieben, welche Bäume „besonders ortsbildprägend“ sein können. Diesen Ansprüchen sollten die Festsetzungen auch entsprechen. Meine Anregungen und Bedenken aus der vorherigen öffentlichen Auslegung erhalte ich unverändert aufrecht.</p> <p>5.) Einbeziehung der Seefläche in das B-Plangebiet Die planfestgestellte Seefläche wird weiterhin nachrichtlich in das Plangebiet einbezogen und somit bauleitplanerisch zum Innenbereich festgesetzt. Sie ist aus dem B-Planbezirk herauszunehmen und im Außenbereich zu belassen. Bei dieser Fläche handelt es sich auch durch Bedingungen des Planfeststellungsbeschlusses um eine klassische Außenbereichsfläche. Durch die Einbeziehung in den Innenbereich verliert dieses Grundstück Privilegien der landwirtschaftlichen Außenbereichsnutzung. Da durch den B-Plan keinerlei Festsetzungen erfolgen können, ist eine Beplanung dieses Bereiches auch nicht erforderlich. Eine Bebauungsplanung muss nach höchstrichterlicher Rechtsprechung aber erforderlich sein. Geringere Vermessungskosten aber sind wohl ein fiskalischer, mitnichten aber ein Grund für die Erfordernis einer Bauleitplanung.</p> <p>Eine Notwendigkeit der „Abrundung“ besteht ebenfalls nicht. Das Grundstück mit seiner Größe von 5 ha ist Bestandteil des angrenzenden Außenbereiches.</p> <p>Die Begründung des Planungsbüros, die Einbeziehung des Seegrundstückes sei erforderlich, weil sonst Vermessungskosten für die bestehende Katastergrenze zwischen den Flurstücken 501/116, 523/119 und dem Seegrundstück entstünden, bleibt völlig unglaubwürdig, weil die Außen Grenzen des B-Plan Bezirkes an anderer Stelle auf weiten Strecken weiterhin auf Grenzen der Landesvermessung von 1840 liegen, die niemals vermarktet wurden.</p> <p>6.) Baugrenzen im Flurstück 166 (Anlage) Die Baugrenzen im Flurstück 166 sollten die vorhandenen Gebäude erfassen und den Standort der Gebäude nicht den „nichtbebaubaren Flächen“</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Aufnahme des Sees in das Plangebiet erfolgt aus vermessungs- und kostentechnischen Gründen, da der gesamte Raum im Zuge des Planfeststellungsverfahrens bereits vermessen wurde und somit die Außengrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 119 erfasst werden kann. Zudem schließt der Bebauungsplan Nr. 119 somit unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 95, wodurch der gesamte Ortsteil Ostiem durch eine verbindliche Bauleitplanung abgedeckt wird. Der See bleibt weiterhin Teil des räumlichen Geltungsbereiches. Die den See betreffenden Planinhalte ergeben sich aus dem Planfeststellungsbeschluss und werden lediglich nachrichtlich übernommen.</p> <p>Bauliche Nutzungen sind innerhalb des planfestgestellten Bereiches nicht vorgesehen und auf Grundlage des § 35 BauGB nicht möglich. Durch den Bebauungsplan werden in bodenordnungsrechtlicher Hinsicht die baulichen Nutzungsmöglichkeiten nicht verändert. Die landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung bleibt hiervon unberührt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung der Baugrenzen in diesem Bereich erfolgt in Anlehnung an die rechtsgültige Satzung gem. § 34</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>zuordnen. Warum diese Gebäude auf „nichtbebaubaren Flächen“ stehen sollen, ist nirgends erläutert. Eine bauleitplanerische Begründung ist ebenso wenig zu erahnen. Die Baugrenze sollte so verlegt werden, dass diese Gebäude innerhalb des Bauteppichs liegen.</p> <p>Ebenso ist der kleine Wegeabschnitt abzweigend vom Osterweg in Richtung des Hauses Osterweg 22 nicht notwendigerweise als Verkehrsfläche auszuweisen.</p> <p>Die Flurstücksgrenzen sind hier keine Eigentumsgrenzen, die Erschließung des Hauses Nr. 22 ist durch den Osterweg allein gesichert.</p> <p>7.) Örtliche Bauvorschriften Laut Auskunft des Kreisbauamtes bewirken die örtlichen Bauvorschriften für Altgebäude, dass im Falle der Sanierung von solchen Gebäuden diese Vorschriften einzuhalten sind. Wenn also das Reetdach meines Hauses im Osterweg erneuert werden muss, ist das neue Dach als Ziegeldach herzustellen. Ein Bestandsschutz, wie in der Stellungnahme der Stadt vom 12.5.16 dargestellt, wirkt hier nicht. Das gleiche würde gelten im Falle der Erweiterung meines Holzhauses.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften sollten - wie in der Anregung der Dorfgemeinschaft vorgeschlagen - hinsichtlich der Gebäude auf die Hauptschließungslinien Oldenburger Str., Theilenweg und Plaggestr. beschränkt werden, hinsichtlich der Einfriedigung der Grundstücke komplett herausgenommen werden.</p>	<p>(4) BauGB vom 14.03.2003, Amtsblatt Reg.-Bez. Weser-Ems Nr. 13 vom 28.3.2003, um in diesem Bereich keine Hauptgebäude zuzulassen. Die dort vorhandene Nebenanlage gem. § 14 BauNVO ist zulässig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließungsstraße“ erfolgt, um bauplanungsrechtlich die Erschließung des Flurstücks 502/165 sicherzustellen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt die zusätzliche Aufnahme der Zulässigkeit von Reetdächern in die örtlichen Bauvorschriften.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 119 vorgegebenen Bauvorschriften dienen dem Schutz des gewachsenen Ortsbildes von Ostiem, das noch teilweise durch historische, denkmalgeschützte Bausubstanz geprägt ist. Zur Vermeidung ortsbildfremder und beeinträchtigender Bauentwicklungen werden im Rahmen der Bauvorschriften die zulässigen Dachgestaltungen (Neigungen, Gauben, Sonnenkollektoren) sowie die Farb- und Materialauswahl bezüglich der Dächern und Fassaden definiert. Zudem werden gestalterische Vorgaben für Einfriedungen und Werbeanlagen festgelegt. Die örtlichen Bauvorschriften bieten trotz der Vorgaben eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten und garantieren so ein verträgliches Einfügen künftiger Bauvorhaben in das dörfliche Gesamtbild von Ostiem. Städtebauliche Fehlentwicklungen gilt es auf diese Weise zu vermeiden.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude sowie das ehemalige Transformatorgebäude werden von der örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 hin-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Ebenso wenig ist nachvollziehbar, dass Solarplatten auch auf Nebengebäuden auf 50% beschränkt bleiben. In meinem Fall ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde die Übereinkunft erzielt, die für die wärmetechnische Sanierung des denkmalgeschützten Hofgebäudes mit von der KfW vorgeschriebenen Thermosolarplatten auf das kleine nebenstehende Werkstattgebäude zu montieren, um das denkmalgeschützte Hauptgebäude nicht mit solchen Platten zu verunzieren. Eine Verletzung denkmalrechtlicher Schutzansprüche durch Belegung von mehr als 50% der Dachfläche des Werkstattgebäudes wird nicht gesehen, im Gegenteil wird diese Lösung aus denkmalrechtlicher Sicht positiv beurteilt. Insgesamt wäre es sinnvoll, den gesamten rot gekennzeichneten Bereich des Ensemble-schutzes aus den örtlichen Bauvorschriften herauszunehmen, da in diesem Bereich ohnehin die untere Denkmalbehörde für die Genehmigung baulicher Gestaltungen gesetzlich zuständig ist.</p> <p>Durch Festsetzung örtlicher Bauvorschriften im Bereich des Ensemble-schutzes entsteht eine Doppelzuständigkeit, die wie hier zu Konflikten führt. Die untere Denkmalbehörde entscheidet als untere Landesbehörde aus ihrer gesetzlichen Zuständigkeit aus eigener fachlicher Kompetenz über die Gestaltung von Denkmalen und deren Umfeld.</p> <p>Bei der Neueindeckung des Daches eines Denkmals wäre mir aufgrund der Satzung gestattet Betonziegel in Grau zu verwenden, die Denkmalbehörde würde dies auf keinen Fall zulassen wollen. Welche Rechtsetzung soll dann gelten?</p>	<p>sichtlich der Dachform ausgenommen. Für Wiesen, Weiden und landwirtschaftliche Hofstellen gilt die örtliche Bauvorschrift Nr. 6 nicht.</p> <p>Darüber hinaus gelten die örtlichen Bauvorschriften für die denkmalgeschützten Bereiche nicht (hier gilt das niedersächsische Denkmalschutzgesetz).</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die örtlichen Bauvorschriften gelten in den Bereichen, die dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz unterliegen, also auch für die nebenstehend genannten Gebäude, nicht.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Baudenkmale, die den Auflagen bzw. dem Schutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegen. Die denkmalgeschützten Bereiche sind in der Planzeichnung als Umgrenzung einer Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen sowie als Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt, kenntlich gemacht und werden nachrichtlich übernommen. In diesem Bereich gilt das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) und nicht die örtlichen Bauvorschriften. Es wird darauf verwiesen, dass für die denkmalgeschützten Bereiche die Inhalte des Denkmalschutzgesetzes gelten. Zur Klarstellung wird darüber hinaus zukünftig ergänzt, dass die örtlichen Bauvorschriften für die denkmalgeschützten Bereiche nicht gelten.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Dorfgemeinschaft Ostiem:</p>	
<p>Anregungen und Bedenken der Dorfgemeinschaft Ostiem zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf 119 „Ortskern Ostiem“</p>	<p>Die Stellungnahme der Dorfgemeinschaft Ostiem wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Rückbau B210, Dorfcharakter Anlass und Ziel der Planung ist gemäß Punkt 1 der Begründung die Rückstufung der Oldenburger Straße (ehemals B 210) sowie die Entwicklung der Plaggestraße zur Sackgasse im Ortskernbereich von Ostiem. Die Planungen für den Rückbau der B 210 alt liegen seit langer Zeit vor, zwischenzeitlich ist dieser Rückbau abgeschlossen. Es sind längs durch den Ort entlang der alten B 210 breite Streifen ehemals asphaltierter Flächen entstanden, die nunmehr mit Mutterboden aufgefüllt und mit Gras angesät sind.</p> <p>Die vorliegende Planung erfasst diese Chancen zur Gestaltung des Ortsbildes nicht. Der Plan zeigt die Situation zur Zeit des Betriebes der Bundesstraße und der Plaggestraße als Hauptdurchfahrtsstraßen und zeigt keine Entwicklungsziele für die neue Funktion und Gestaltung dieser Straßen auf.</p> <p>Die Wiederherstellung des Dorfcharakters dieser Straßen z.B. als Alleen, wie sie vor der Verbreiterung der B 210 und der Plaggestraße bis etwa 1960 bestand, sollte wichtiges Anliegen des B-Planes sein. Deshalb sollten die wieder entstandenen breiten öffentlichen Grünstreifen als "öffentliche Grünflächen mit Bepflanzung ausgewiesen werden.</p> <p>In der Plaggestraße - jetzt Sackgasse - werden die beiderseitigen Rad- und Gehwege nicht mehr benötigt, auch die könnten künftig der Gestaltung des dörflichen Charakters dienen.</p> <p>Im Ortsmittelpunkt (Kreuzung B 210 alt, Plaggestraße, Theilenweg) ist eine kleine private Fläche als Streuobstwiese, daneben eine weitere als nicht bebaubare Fläche ausgewiesen, die schon heute verwildert ist. Die sog. Streuobstwiese besteht aus 5 frisch gepflanzten Bäumchen und 5 etwa 2m hohen Obstbäumen sowie einer Blechhütte für die Lagerung von Feuerholz. Dieses Grundstück wird unter 5.6.2. als „private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese“ ausgewiesen und als eine „Fläche mit ortsbildprägenden Obstbäumen“ bauplanerisch „gesichert“! Ein solches zentral am Ortsmittelpunkt belegenes Grundstück im derzeitigen Zustand als im positiven Sinne „ortsbildprägend“ zu bezeichnen, wird von den Ostiemern mit Fassungslosigkeit zurückgewiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden die Verkehrsflächen im Plangebiet überwiegend entsprechend der Flurstücke festgesetzt. Innerhalb dieser Verkehrsflächen nehmen die Fahrbahnen für den Kraftfahrzeugverkehr nur einen Teilbereich innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ein. Neben den Fahrbahnen für den Kraftfahrzeugverkehr befinden sich in den Verkehrsflächen z. B. auch Grünflächen sowie Fuß- und Radwege. Die konkrete Gestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine städtebauliche Notwendigkeit die nebenstehend genannten Flächen anderweitig festzusetzen besteht nicht. Daher werden diese Flächen weiterhin entsprechend des Bestandes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstbaumwiese bzw. als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In der Begründung werden die Obstbäume zukünftig nicht mehr als ortsbildprägend bezeichnet.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Wenn dieses Grundstück - auch das anliegende - nicht der Bebauung zugeführt werden soll, ist es als öffentliche Grünfläche im Zusammenhang mit den neuen Grünstreifen entlang der B 210 alt zu beplanen.</p> <p>Örtliche Bauvorschriften Die örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung der Gebäude sollten auf die an der Oldenburger Str., der Plaggestr. und an dem Theilenweg belegenen Grundstücke beschränkt bleiben. In den hinter liegenden Bauflächen sollten die Vorgaben auf die Gebäudehöhe begrenzt sein um auch moderneren Bauweisen- 0-Energiehäuser, Außendämmung usw. Raum zu geben. Auch in dem neuen Baugebiet Schortens Burfenne sind weiße Putzbauten und flachere Dachneigungen zulässig, ohne dass die gewachsenen dörflichen Strukturen gefährdet werden.</p> <p>Die Festsetzungen zur Einzäunung der Grundstücke unter Punkt 6 sollten ersatzlos für das gesamte Plangebiet gestrichen werden. Die "gewachsenen Strukturen" des Dorfes, die laut Begründung des B-Planes geschützt werden sollen, sind ohne solche Vorschriften gewachsen und sollten sich auch weiterhin frei entwickeln können. Ein großer Teil der vorhandenen Grundstückseinfriedigungen entspricht nicht den vorgesehenen Festsetzungen, sie zerstören nicht das Ortsbild, sie sind prägender Bestandteil desselben.</p> <p>Lärmschutz Der Lärmschutzwall südlich der Theilenwegbrücke an der B 210 neu reicht nicht bis an die Brückenrampe heran, es fehlen etwa 30m.</p> <p>Die Lücke bewirkt einen „Impulsschall“ - insbesondere durch den geriffelten Mittelstreifen der Fahrbahn - der für die heutigen und künftigen Bewohner eine starke Belästigung bewirkt.</p> <p>Die Lärmentwicklung beim Überfahren des geriffelten Mittelstreifens trägt</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift Nr. 6 bleibt bestehen. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 119 vorgegebenen Bauvorschriften dienen dem Schutz des gewachsenen Ortsbildes von Ostiem, das noch teilweise durch historische, denkmalgeschützte Bausubstanz geprägt ist. Zur Vermeidung ortsbildfremder und beeinträchtigender Bauentwicklungen werden im Rahmen der Bauvorschriften die zulässigen Dachgestaltungen (Neigungen, Gauben, Sonnenkollektoren) sowie die Farb- und Materialauswahl bezüglich der Dächern und Fassaden definiert. Zudem werden gestalterische Vorgaben für Einfriedungen und Werbeanlagen festgelegt. Die örtlichen Bauvorschriften bieten trotz der Vorgaben eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten und garantieren so ein verträgliches Einfügen künftiger Bauvorhaben in das dörfliche Gesamtbild von Ostiem. Städtebauliche Fehlentwicklungen gilt es auf diese Weise zu vermeiden.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude sowie das ehemalige Transformatorengebäude werden von der örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 hinsichtlich der Dachform ausgenommen. Für Wiesen, Weiden und landwirtschaftliche Hofstellen gilt die örtliche Bauvorschrift Nr. 6 nicht.</p> <p>Darüber hinaus gelten die örtlichen Bauvorschriften für die denkmalgeschützten Bereiche nicht (hier gilt das niedersächsische Denkmalschutzgesetz).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Immissionsschutz vor den von der neuen Bundesstraße 210 ausgehenden Immissionen ist jedoch nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>je nach Windrichtung weit ins Dorf hinein und raubt dort den Bewohnern den Schlaf, obwohl eigentlich nur die Autofahrer am Einschlafen gehindert werden sollen.</p> <p>Die Stadt sollte beim Straßenbauamt darauf hinwirken dieses Loch im Schallschutz zu schließen.</p> <p>Durchgangsverkehr Damit Ostiem ein attraktiver Ort zum Wohnen wird, ist es erforderlich, den Durchgangsverkehr herauszunehmen und den Ortskern insgesamt zur 30 Km/h - Zone zu machen. Für den überörtlichen Verkehr sind keine 4 parallele Verkehrsführungen mit ihrer jeweiligen Lärmentwicklung durch den kleinen Ort erforderlich. (B 210 neu, B 210 alt, Nordfrostring, Eisenbahn Sande-Jever)</p> <p>Die alte B210 im Ort sollte auf den Anliegerverkehr beschränkt und für den Durchgangsverkehr gesperrt werden.</p> <p>Die als Anlage (Seite 17) beigefügte „überschlägige Lärmermittlung“ geht bei 1000 Fahrzeugen /24 Std. und 50 Km/h von einem Mittelungspegel tags von 62 dB und nachts von 51dB aus. Dies ist schon erheblich mehr als in den benachbarten Gewerbegebieten zulässig ist.</p> <p>Die 6-wöchige Sperrung der Ortsdurchfahrt während des Rückbaues der B 210 alt und die Umleitung des Verkehrs über den Nordfrostring hat gezeigt, dass eine Sperrung unproblematisch ist. Die Umleitungsstrecke verursacht einen zeitlichen Mehraufwand bei 50 Km/h von 40 Sekunden und ist an den bewohnten Abschnitten (Schmiedeweg, alte Molkerei) mit Lärmschutz ausgestattet.</p> <p>Bei innerorts Ostiem 30 Km/h beträgt der zeitliche Mehraufwand lediglich</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die überörtliche Verkehrsführung ist jedoch nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p> <p>Die Überschreitung bezieht sich lediglich auf ein bereits bestehendes Gebäude, welches im Kreuzungsbereich Oldenburger Straße / Plaggestraße in geringem Abstand zur Verkehrsfläche steht. Alle anderen überbaubaren Bereiche unterschreiten die Orientierungswerte nach überschlägiger Berechnung. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts), mit Ausnahme der Überschreitung an dem vorgenannten Bestandsgebäude, ist nicht zu erwarten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die überörtliche Verkehrsführung ist jedoch nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p>

Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
noch 20 Sekunden.		
Individuelle Zusätze zur Stellungnahme der Dorfgemeinschaft Ostiem:		
Bürger 30 u. 31:		
Die Streuobstwiese an der Kreuzung ist i. O.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bürger 62:		
Habe nichts gegen die Obstwiese.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bürger 63-66:		
Streuobstwiesen sollten gefördert werden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bürger 70:		
Obstwiesen sollten gefördert werden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.