STADT SCHORTENS
Landkreis Friesland

Außenbereichssatzung Nr. 5 „Kohltun“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. §§ 4 Abs. 2 und 4 a Abs. 2 BauGB

und

öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

<u>ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE</u>

25.04.2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden <u>keine</u> Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland
   Mozartstraße 29
   26382 Wilhelmshaven

2. Sielacht Wangerland
   Anton-Günther-Straße 22
   26441 Jever

3. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
   Vahrenwalder Str. 236
   30179 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
   Lindenallee 1
   26441 Jever

2. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
   Abteilung Archäologie
   Stützpunkt Oldenburg
   Ofener Straße 15 – 26121 Oldenburg

3. Niedersächsische Landesbehörde
   für Straßenbau und Verkehr
   Geschäftsbereich Aurich
   Eschener Allee 31
   26603 Aurich

4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
   Bezirksstelle Oldenburg-Nord
   Im Dreieck 12
   26127 Oldenburg

5. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
   Georgstraße 4
   26919 Brake

6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
   und Dienstleistungen der Bundeswehr
   Fontainegraben 200
   53123 Bonn

7. EWE Netz GmbH
   Neue Straße 23
   26316 Varel

8. Deutsche Telekom Technik GmbH
   Technik Niederlassung Nord, PTI12
   Hannoversche Str. 6-8
   49084 Osnabrück

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Landkreis Friesland **Lindenallee 1** **26441 Jever**		
	Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht: Hinweis: Die Störung der an dem landwirtschaftlichen Betrieb heranrückenden Wohnbebauung sollte bereits im Vorfeld geklärt werden. Nach dem Entwurf wird diese Problemlage auf ein Baugenehmigungsverfahren verschoben indem nach § 3 der Satzung erst dann Geruchsimmissionen geprüft werden müssen.		Der Anregung wird nicht gefolgt. Der sich aus dem Gesetzestext ergebende Regelungszweck einer Satzung gem. § 35 (6) BauGB ist es, dass in dem Geltungsbereich der Satzung Wohnzwecken dienenden Vorhaben künftig nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Hinblick auf die Vereinbarkeit zukünftiger Wohnnutzungen mit dem Flächennutzungsplan wird damit Klarheit geschaffen. Die Prüfung der übrigen Belange ist nicht Gegenstand einer Satzung gem. § 35 (6) BauGB und erfolgt weiterhin im Genehmigungsverfahren.
	Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung: Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal: Fachbereich Umwelt: Fachbereich Straßenverkehr: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- U. Denkmalschutz: Fachbereich Planung Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:		Eine weitergehende Planungssicherheit ist nicht Gegenstand einer Satzung gem. § 35 (6) BauGB. Die Prüfung der sonstigen Belange erfolgt weiterhin im Genehmigungsverfahren.
	Es bestehen keine Bedenken.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 – 26121 Oldenburg		
	Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Direkt aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. In der Umgebung gibt es jedoch Hinweise auf zwei archäologische Fundplätze. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch obertägig nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Planungsunterlagen enthalten und sollte hier unbedingt beachtet werden.		Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird berücksichtigt.
	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich		
	Das Plangebiet befindet sich nördlich der Kreisstraße Nr. 95, deren Belange die NLStBV-GB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt. Mit Bezug auf Punkt 1.0 der Begründung soll die verkehrliche Erschließung über die Realverbandsstraße „Kolhltun“ erfolgen. Hierbei handelt es sich nicht um eine öffentliche Gemeindestraße. Somit sind im jeweiligen Bauantragsverfahren die Maßgaben des § 24 (1) Nr. 2 bzw. § 24 (2) Nr. 2 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) zu berücksichtigen. Ich weise darauf hin, dass wenn zumindest der Einmündungsbereich der Realverbandsstraße zur K 95 auf einer Länge von 25m als öffentliche Gemeindestraße gewidmet wird, die vorgenannten Maßgaben des § 24 NStrG nicht zu berücksichtigen sind. In diesem Fall bitte ich die Details mit meiner Dienststelle abzustimmen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Widmung der Straße Kohltun als öffentliche Gemeindestraße ist nicht geplant.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.		Der Bitte um Übersendung der Unterlagen wird gefolgt.
	Landwirtschaftskammer Niedersachsen **Bezirksstelle Oldenburg-Nord** **Im Dreieck 12** **26127 Oldenburg**		
	Die Stadt Schortens beabsichtigt eine Außenbereichssatzung im Ortsteil Schoost im Bereich der Straße ,,Kohltun“ gem. § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen. Im näheren Umfeld befinden sich nach unserer Kenntnis drei landwirtschaftliche Betriebe.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Im § 35 Abs. 6 BauGB ist festgelegt, dass eine Außenbereichsatzung aufgestellt werden, wenn der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist **und** eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ,,Kohltun“ umfasst gem. Begründung drei landwirtschaftlich genutzte Gebäude und eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht. Unseres Erachtens sollte zur Erfüllung des Merkmals „nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt" die Nutzung dieser Gebäude detaillierter dargestellt werden. Die Grundbedingungen für eine Außenbereichssatzung wären dann erfüllt.		Der Anregung wird gefolgt. Der Nutzungszweck der im Plangebiet befindlichen Gebäude wird erläuternd in der Begründung ergänzt (Wohnnutzung, Lagerräume und Unterstellplätze). Unabhängig davon bleibt das Merkmal „nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt" als Voraussetzung des § 35 (6) BauGB erfüllt.
	In der Begründung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung ist im Unterpunkt 4.3.1 ,,Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen / Belange der Landwirtschaft" festgehalten, dass das Entwicklungspotenzial der landwirtschaftlichen Betriebe nicht eingeschränkt werden sollte. Dort ist festgesetzt, dass in künftigen Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet ein Nachweis zu erbringen ist, dass der zulässige Grenzwert nach Geruchsimmissionsschutzrichtlinie nicht überschritten wird und das Vorhaben hinsichtlich der Geruchsimmissionen zulässig ist.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Jedoch geht aus der Begründung nicht eindeutig hervor, ob die Entwicklungsabsichten der Betriebe in den o.g. Gutachten mit zu berücksichtigen sind. Von daher ist es notwendig, dass in der Erstellung der Immissionsschutzgutachten zukünftiger Bauvorhaben nicht nur die aktuelle Situation		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt. In der Begründung befindet sich bereits der Hinweis, dass das Entwicklungspotenzial der landwirtschaftlichen Betriebe nicht eingeschränkt werden sollte.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	der Betriebe, sondern auch die zukünftig geplante Betriebsentwicklung in den Geruchsimmissionsgutachten mit einzubeziehen sind. Grundsätzlich ist zu kritisieren, dass nicht zum Zeitpunkt der Aufstellung der Außenbereichssatzung die immissionsschutzrechtlichen Belange geklärt werden, sondern auf die zukünftigen Baugenehmigungsverfahren für Wohnbebauung verschoben wird. Um eine Planungssicherheit für alle Beteiligten zu garantieren, sollte dies unseres Erachtens bereits zum jetzigen Zeitpunkt erfolgen. Wir bitten unsere Hinweise zu beachten.		Der Anregung wird nicht gefolgt. Der sich aus dem Gesetzestext ergebende Regelungszweck einer Satzung gem. § 35 (6) BauGB ist es, dass in dem Geltungsbereich der Satzung Wohnzwecken dienenden Vorhaben künftig nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Hinblick auf die Vereinbarkeit zukünftiger Wohnnutzungen mit dem Flächennutzungsplan wird damit Klarheit geschaffen. Eine weitergehende Planungssicherheit ist nicht Gegenstand einer Satzung gem. § 35 (6) BauGB. Die Prüfung der sonstigen Belange erfolgt weiterhin im Genehmigungsverfahren.
	Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband **Georgstraße 4** **26919 Brake**		
	Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung: Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern		Die Stellungnahme des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Leitungen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die weiteren nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann. Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.		
	Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.		Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
	Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.		Die weiteren nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung berücksichtigt.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel.-Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.		
	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr **Fontainegraben 200** **53123 Bonn**		
	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wittmund und liegt aufgrund der Nähe zum NATO-Flugplatz Jever in einer Emissionsschutzzone. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm – und Abgasemissionen zu rechnen. Ich weise darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brockzetel. Anhand der übersandten Unterlagen ist davon auszugehen, dass eine maximale Bauhöhe von 30 m über Grund (einschl. untergeordneter Gebäudeteile) nicht überschritten wird. Sollte diese maximale Bauhöhe überschritten werden, sind mir die Unterlagen rechtzeitig vor Baugebinn zur Prüfung vorzulegen. Evtl. Antworten senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-432-19-BBP ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org		Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	EWE Netz GmbH **Neue Straße 23** **26316 Varel**		
	Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.		Die Stellungnahme der EWE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.
	Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.		Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Anregungen		Abwägungsvorschläge
	Deutsche Telekom Technik GmbH **Technik Niederlassung Nord, PTI12** **Hannoversche Str. 6-8** **49084 Osnabrück**		
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.		Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.
	Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.		Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.
	Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de		Der Hinweis wird berücksichtigt.

Anregungen von Bürgern

von Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.