Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 97 „Moorwarfen - Voßhörn“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

im Zeitraum vom 22.04.2013 bis 16.05.2013

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg

22.05.2013

I. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Es wurden von Bürgern weder Stellungnahmen eingereicht, noch bei der Stadt zum Planverfahren Anregungen vorgetragen. Insofern sind hierfür keine Abwägungsvorschläge auszuarbeiten.

II. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungsvorschlag (kurz); vgl. unter Punkt III
22.04.2013	Staatliches GAA, Oldenburg	K. B.	-	--	-
23.04.2013	Tennet	K.B.	-	--	--
24.04.2013	EON - Netz	K.B.	Bitte um weitere Beteiligung	--	Siehe Abwägung
24.04.2013	LBEG	K.B.	--	--	--
25.04.2013	Polizeiinspektion WHV/Friesland	K.B.	-	--	-
25.04.2013	Kabel Deutschland	K.B.	-	--	--
29.04.2013	Sielacht Wangerland	K.B.	Hinweis auf Regenrückhaltung	--	Bereits im Plan berücksichtigt, vgl. Abwägung
29.04.2013	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	K.B.	Hinweis auf Abstimmung mit Pächter der Flächen	--	Siehe Abwägung

08.05.2013	NLStbV	K.B.	Hinweis auf Verwaltungsvereinbarung	Eintragung von Sichtdreiecken	Plan und Begründung werden ergänzt, siehe Abwägung
10.05.2013	OOWV	K.B.	Abstimmung der Erschließung	-	Siehe Abwägung
13.05.2013	Nds. Landesamt für Denkmal-pflege; Referat Archäologie	K.B	Allgemeine Hinweise zu Bodendenkmalen	-	-
14.05.2013	Landkreis Friesland	-	X	X	Siehe Abwägung
14.05.2013	EWE Netz	K.B	AllgemeineHinweise zur Vorbereitung der Erschließung	-	-
22.05.2013	Telekom	K.B.	Allgemeine Hinweise zum Anschluss des Gebiets	-	-

III. Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nachfolgend werden die entsprechenden Stellungnahmen mit Hinweisen bzw. Anregungen wiedergegeben und entsprechende Abwägungsvorschläge hierzu unterbreitet.

1. EON – Netz vom 24.04.2013	**Hinweis**
Originalstellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren, Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Hinsichtlich der noch ausstehenden Eingriffs- und Ausgleichsplanung bitten wir Sie, uns weiterhin zu beteiligen.	**Abwägungsvorschlag:** EON- Netz wird auch im Zuge der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Bezgl. der Ausgleichsplanung ist darauf hinzuweisen, dass diese im für solche Maßnahmen gesicherten Flächenpool „Sietwendung“ umgesetzt wird und Belange des Netzbetreibers dort nicht berührt werden.

2. Sielacht Wangerland vom 29.04.2013	**Hinweis**
Originalstellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren, Gewässer sowie sonstige Anlagen sind durch das vorbezeichnete Planvorhaben nicht unmittelbar berührt. Im Hinblick auf die Abführung des Oberflächenwassers sind entsprechende Regenrückhaltemaßnahmen vorzusehen. Einzelheiten diesbezüglich sind im wasserrechtlichen Verfahren für die Abführung des Oberflächenwassers zu regeln.	**Abwägungsvorschlag:** Aktuell wird das Entwässerungskonzept mit Berücksichtigung entsprechender Rückhaltemöglichkeiten in den Gräben bzw. in Mulden in der Grünfläche parallel zur „B 210 alt“ ausgearbeitet. Der Bebauungsplan berücksichtigt die daraus resultierenden Flächenansprüche durch entsprechende Festsetzungen (öffentliche Grünflächen und Wasserflächen bzw. Gräben mit Uferräumstreifen) ausreichend.

3.Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 29.04.2013	Hinweis
Originalstellungnahme: Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 97 betrifft eine ca. 3,9 ha große Fläche, die derzeit überwiegend als Grünland genutzt wird und sich im Eigentum der Stadt Jever befindet. Die Flächen schließen unmittelbar am nordwestlichen Bereich der bestehenden Siedlung Moorwarfen an. Der bestehende Flächennutzungsplan stellt die Fläche als potenzielle Wohnbauflächen dar.	**Abwägungsvorschlag:**
Grundsätzlich ist es aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht und aus Gründen des Bodenschutzes bedauerlich, dass zukünftig die Freifläche (hier mit landwirtschaftlicher Nutzung) verbraucht wird. Es ist jedoch festzustellen, dass durch das Vorhaben eine Arrondierung der umliegenden (Wohn) Nutzungen stattfinden wird. Es ist zu hoffen, dass durch das Bebauungspotenzial im vorliegenden B-Plangebiet eine aus der vorgetragenen Sicht ungünstige Ausweitung der Siedlungsentwicklung an anderer Stelle zurückgestellt werden kann.	Die Siedlungserweiterung geht auf eine planerische Vorstellung Ende der 90 –er Jahre zurück und wurde bereits damals für diese Zwecke im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Auch wurde das Areal bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 von der Stadt zum Zwecke der Siedlungserweiterung angekauft. Aufgrund verkehrsrechtlicher Probleme konnte jedoch nur ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 59 umgesetzt werden. Nun nach Fertigstellung der „B 210 neu“ möchte die Stadt die ursprünglich angedachte Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Moorwarfen zu Ende führen.
Wir gehen davon aus, dass die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche für die potenziellen zukünftigen Baumaßnahmen in enger Abstimmung mit dem Bewirtschafter erfolgt und nicht zu betrieblichen Engpässen führt. Das gleiche gilt für die externe Kompensationsfläche von ca. 1,4 ha im Flächenpool „Sietwendung" Unter den genannten Voraussetzungen werden aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht und als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft keine Bedenken gegen die o.g. Planung erhoben.	Die Pächter der Flächen wurden von der Stadt als Grundstückseigentümer rechtzeitig über die anstehenden Maßnahmen informiert. Auch durch das Ausgleichserfordernis von ca. 1,4 ha sind keine Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Betriebe zu erwarten, da diese Maßnahme im Flächenpool „Sietwendung“ umgesetzt wird. Diese Flächen wurden eigens von der Stadt für solche Zwecke erworben.

4. Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr vom 08.05.2013	Hinweis
Originalstellungnahme: Sehr geehrter Herr Hagestedt, das Plangebiet grenzt unmittelbar an die "B 210 alt", deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt. Da die vorgenannte Bundesstraße zum Jahresende 2013 zur Stadtstraße umgestuft werden soll, bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung.	**Abwägungsvorschlag:**
Soweit die zur verkehrlichen Erschließung geplante Straßenanbindung an die "B 210 alt" noch vor Umstufung hergestellt werden soll, ist eine Fachplanung (einschl. Sicherheitsaudit) zur Genehmigung vorzulegen und eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Jever und der NLStBV-GB Aurich abzuschließen. Die Durchführung des Sicherheitsaudit wird der Stadt auch bei Durchführung der Planung in eigener Regie, d.h. nach erfolgter Umstufung, empfohlen.	Die Stadt beabsichtigt, die verkehrliche Anbindung an die „B 210 alt“ zeitnah, d. h. mit Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Herbst 2013 umzusetzen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die südlich an das Planungsgebiet anschließenden Siedlungsstraßen nicht durch Baustellenverkehre in Mitleidenschaft gezogen werden. Aktuell sind entsprechende Planungen für die verkehrliche Anbindung in Bearbeitung. Die Stadt wird die erforderliche Fachplanung mit der Landesbehörde abstimmen und eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung für die Übergangszeit bis zur endgültigen Rückstufung der Straße zur Stadtstraße abschließen.
Im Zusammenhang mit der vorgenannten Straßenanbindung weise ich darauf hin, dass im Einmündungsbereich die erforderlichen Sichtfelder freigehalten werden müssen.	Zur Verdeutlichung der Notwendigkeit der Freihaltung der Sichtdreiecke werden diese in den Bebauungsplan eingetragen und unter Hinweise auf die erforderliche Freihaltung verwiesen. Der Bebauungsplan und die Begründung werden entsprechend redaktionell ergänzt.
Zur textlichen Festsetzung Nr. 9 (Lärmimmissionen) ist hinzuweisen, dass hier nicht nur die anzuwendende Norm, sondern auch die einzuhaltenden Schall-schutzklassen angegeben werden sollten. Außerdem sollten Festsetzungen für die Außenwohnbereiche (z.B. Balkone o.ä.) ergänzt werden. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden im Entwurf zum Bebauungsplan konkretisiert. Im Plan wird der erforderliche Lärmpegelbereich (LPB II) sowie erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen (Anordnung von Balkonen und Terrassen nur auf der Südseite der Gebäude, Festsetzungen zur Grundriss - Gestaltung bzw. einer kontrollierten Belüftungsanlage) textlich festgesetzt.

5. OOWV vom 10.05.2013	Hinweis
<u>Originalstellungnahme:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.	**<u>Abwägungsvorschlag:</u>**
Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen Stadt und OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Sofern eine Erweiterung durch einen Investor notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden und ist somit bei den Erschließungs- und Kaufverträgen zu berücksichtigen.	Die Stadt bzw. das mit der Planung der Erschließungsmaßnahme beauftragte Ingenieurbüro wird die Erschließungsmaßnahme rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abstimmen. In diesem Fall führt die Stadt die Erschließungsmaßnahme in eigener Zuständigkeit durch
Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in der anliegenden Planunterlage ist nicht maßstäblich, sondern soll nur das Vorhandensein der Leitungen aufzeigen. Die genaue Lage der Leitung wollen Sie sich bitte von dem zuständigen Rohrnetzmeister, Herrn Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Telefon: *04461/9810211* in der Örtlichkeit angeben lassen, bevor diese in Ihren Bebauungsplanunterlagen eingetragen wird.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Versorgungsleitungen vorhanden. Das Netz muss im Zuge der Durchführung der Erschließung entsprechend erweitert werden. Neue Versorgungsleitungen werden im Zuge der Planung der Erschließungsanlagen in den nach Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht.
Ferner weisen wir darauf hin, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen in den Planstraßen ein durchgehender seitlicher Versorgungsstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 wird in diesem Zusammenhang gebeten.	Diese Verkehrsflächen sind mit Breiten von mindestens 7,0 Metern bis zu 10,0 Metern ausreichend bemessen, um dort die Versorgungsleitungen entsprechend den Vorgaben des Versorgungsunternehmens unterzubringen.
Wir möchten Sie bitten, die Baugenehmigungen erst zu erteilen, wenn die Versorgungsleitungen unseres Hauses verlegt worden sind. Sollten die Genehmigungen bereits vorher ausgestellt werden, ist es notwendig, die Bauherren darüber zu informieren, dass die Trinkwasseranschlüsse erst zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt werden können. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung bitten wir um Übersendung eines genehmigten Bebauungsplanes.	Die Stadt wird die gesicherte Erschließung für die Baugrundstücke erst nach Herstellung des sog. Erstausbaus, d. h nach Realisierung des SW- und RW- Kanals, der Versorgungsleitungen und der Baustraßen bestätigen. Somit kann sichergestellt werden, dass vorher keine Bebauung der Grundstücke möglich sein wird.

Im Hinblick auf den der Gemeinde/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. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. 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 ausreichende Bereitstellung von Löschwassermengen wird im Zuge der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ingenieurbüro mit der Brandschutzbehörde und dem Versorger abgestimmt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes gibt es hierzu keinen weiteren Regelungsbedarf.

5. Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 14.05.2013	
Stellungnahme / Hinweis	**Behandlung/Abwägungsvorschläge**
Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Jever nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung: **a) Fachb. Planung, Bauordnung u. Gebäudemanagement als zust. Behörde für das Städtebaurecht:** **b) Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement als zust. Behörde für den Vollzug des B-Planes:** **c) Fachber. Planung, Bauordnung u. Gebäudemanagement als zust. Behörde für d. Brandschutz:** **d) Fachber. Planung, Bauordnung u. Gebäudemanagement als untere Denkmalschutzbehörde:** **e) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde:** **f) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde** **g) Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal als Kommunalaufsicht:**	
Es bestehen keine Bedenken.	Die Zustimmung der unter a – g aufgeführten Fachbereiche werden zur Kenntnis genommen.
h) Fachb. Planung. Bauordnung und Gebäudemanagement als untere Landesplanungsbehörde: In der Begründung zum Bebauungsplan wird sich im Kapitel 3.1 mit den Vorgaben des LROP und RROP auseinandergesetzt. Dieses findet allerdings sehr verkürzt statt. Es wird lediglich die im RROP der Stadt Jever zugewiesene Funktion als Standort mit der Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn-, Arbeitsstätten herangezogen. Für die Ausfüllung dieser Aufgabe trifft das RROP jedoch in Kapitel 1.5 "Siedlungsentwicklung" weitere Aussagen in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, die hier auszugsweise aufgeführt werden:	In der Begründung unter Kapitel 3.1 wird lediglich kurz auf die Kernaussagen der Landes- und Regionalplanung (Mittelzentrum und die Schwerpunktaufgaben) hingewiesen. Da der Standort bereits im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes als Siedlungsfläche dargestellt wurde und entsprechend in den FNP 2009 als Wohnbaufläche übernommen wurde, geht die Stadt von einer generellen raumordnerischen Verträglichkeit dieser Siedlungsentwicklung aus. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass im Zuge der Neuaufstellung des FNP 2009 seitens der unteren Landessplanungsbehörde keine Einwände bzgl. einer Beibehaltung dieser Siedlungsfläche vorgetragen wurden

Grundsatz: 1.5 02 2. Satz: Wertvolle Freiflächen zwischen den Ortschaften sollen zum Freiraumschutz erhalten werden. Ein unkontrolliertes Zusammenwachsen der einzelnen Ortsteile ist zu vermeiden.	Nach Auffassung der Stadt handelt es sich bei den in Anspruch genommenen siedlungsnahen Grünlandflächen weder um ökologisch wertvolle Freibereiche, noch wird das Ortsbild durch die Arrondierung des Siedlungsrandes gestört. Sowohl das optische als auch ein funktionales Zusammenwachsen der beiden Ortsteile kann aufgrund der Entfernung von ca. 900 Metern zum nächstgelegenen Siedlungsrand (Famila und Esso- Tankstelle) aus Sicht der Stadt ausgeschlossen werden.
Ziel 1.503: **Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden im Landkreis Friesland ist vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte sowie Siedlungsachsen auszurichten und zu konzentrieren, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden**	Die in Rede stehende Siedlungsentwicklung stellt aus Sicht der Stadt eine Arrondierung des Siedlungskörpers dar und kann auch schon auf Grund der seit 1996 existierenden planerischen Zielsetzung zur Ortsentwicklung nicht als Zersiedlung von Landschaft bewertet werden. Auch weist die Stadt an dieser Stelle darauf hin, dass sie im Sinne ihrer Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsschichten (auch für bauwillige junge Familien) Sorge zu tragen hat. Mit Bereitstellung solcher Baugrundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern leistet die Stadt einen Beitrag zu einem ausgewogenen Angebot auf dem Wohnungsmarktsektor.
Ziel: 1.5 04 2. u. 3. Spiegelstrich: - **Vorrangig soll die Siedlungsentwicklung auf eine funktionale und räumliche Nähe von Wohnstandorten, Wohnfolgeeinrichtungen und Arbeitsstätten ausgerichtet sein.**	Sowohl die funktionale als auch die räumliche Nähe zu Wohnfolgeeinrichtungen kann mit ca. 2,0 km Entfernung zum Stadtzentrum (Alter Markt) unterstellt werden. Versorgungseinrichtungen (Einzelhandelsangebote) befinden sich in einer Entfernung von ca. 1 km (Famila) und sind u. a. wegen der guten Anbindung über die „B 210 alt“ (mit Radweg) für Bewohner gut erreichbar.
- **Außerhalb der zentralörtlichen Standorte ist die Siedlungsentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu beschränken und ortsgerecht auszugestalten. Neuausweisungen über den Eigenbedarf hinaus, sollen nur bedarfsgerecht auf der Basis eines Gesamtkonzeptes für die Ortsentwicklung, das die notwendigen Versorgungseinrichtungen berücksichtigt, erfolgen**.	Die Ortschaft Moorwarfen mit ihrem regen dörflichen Vereinsleben erfreut sich nicht nur bei Einheimischen als beliebter Wohnstandort. Die Lage zwischen dem Grundzentrum Heidmühle und dem Mittelzentrum Jever sowie die gute Erreichbarkeit von Arbeitsstätten in Wilhelmshaven bzw. im Umfeld des Wilhelmshavener Kreuzes zeichnen die Ortschaft als begehrten Wohnstandort aus.

Die Inanspruchnahme von Wohnbauflächen außerhalb des zentralen Ortes, gerade wenn dieser die Schwerpunktfunktion Wohnen zugewiesen hat, bedarf entsprechend einer genaueren Betrachtung, die in der Begründung nicht erfolgt ist. Insbesondere ist darzustellen, welches städtebauliches Erfordernis besteht sowie ob diese Planung tatsächlich dem Wohnbedarf der Bevölkerung und der sich verändernden Haushaltsstruktur entspricht. Dies umso mehr, als sich die Stadt Jever in ihrem FNP aus dem Jahr 2008 als erste Stadt im Landkreis ausdrücklich zu diesem Konzept bekannt hat. Der Wegfall ehedem hinderlicher Immissionsbelastungen und verkehrs-technischer Probleme ist hier nicht ausreichend. Das eher kurzfristige wirtschaftliche Interesse der Stadt ist dabei nachvollziehbar, allerdings kein städtebaulicher Grund, der die Zielvorgaben eines RROP überwinden kann. Zumal z. B. über Tausch von Flächen auch Lösungen ohne zusätzliche finanzielle Mittel gefunden werden können. Überdies sollte bei den wirtschaftlichen Überlegungen auch die Folgekosten einer nicht zentralörtlichen Siedlungsentwicklung einbezogen werden. Hinweise hierzu liefern das Projekt "Refina" sowie mehrere im Internet verfügbare Folgekostenrechner. Zudem wird ein Zusammenwachsen der Ortsteile zu bandförmigen Siedlungs-strukturen befürchtet. Auch aus diesem Grund ist im RROP des LK Friesland dieser Bereich nicht als Siedlungsfläche dargestellt, obgleich hier auf FNP-Ebene eine Ausweisung vorlag bzw. die Planungsabsichten im B`Plan Nr. 59 hinreichend konkretisiert waren.	Die Entwicklung dieser Wohnbaufläche mit ca. 40 Baugrundstücken ergänzt das Angebot an Wohnbauflächen in der Gesamtstadt in sinnvoller Weise und unterstützt das Bestreben der Stadt nach Stabilisierung der Einwohnerzahl. Die Ortschaft ist in Anbetracht ihrer Lage, ihrer funktionalen Verflechtung und der geringen Entfernung zu Stadtzentrum anders als sonstige peripher belegene Ortschaften wie z. B. Cleverns einzuschätzen. Die Stadt sieht durch Umsetzung der seit 1996 bestehenden planerischen Ziele (Genehmigung der 24. FNP – Änderung durch die Bezirksregierung Weser Ems) keine Verletzung von raumordnerischen Zielvorgaben. Die Arrondierung des Siedlungsbereiches und die Stärkung der Wohnfunktion in der Ortschaft Moorwarfen waren auch Grundlage der mit dem Landkreis abgestimmten Wohnbauflächenentwicklung im Zusammenhang mit der Neuaufstelllung des FNP 2009. Demnach handelt es sich bei der hier in Rede stehenden Arrondierung um eine städtebaulich verträgliche und wohnungswirtschaftlich notwendige Ergänzung des Wohnbauflächenangebotes der Stadt, ohne dass hierfür neue Freibereiche in Anspruch genommen werden müssen. Die für Mittelzentren durchaus übliche Entfernung von 2,0 Kilometern des Wohngebiets zum Stadtzentrum ist ebenso wie die gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen außerhalb der Stadt Jever (WHV, Roffhausen etc.) anzuführen und spricht für den Standort. Die Gefahr der Entstehung einer bandartigen Siedlungsstruktur wird durch die Ausdehnung des Siedlungsrandes um lediglich ca. 80 Meter Richtung Nordwesten nicht gesehen. Vielmehr handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungskörpers.
i) Fachbereich Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde: Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen von hier keine grundsätzlichen Bedenken. Nach der zeichnerischen Darstellung sowie der Begründung zum Bebauungsplan ist eine verkehrliche Anbindung an die Bundesstraße 210 "alt" geplant, die nach dem vorliegenden Umstufungskonzept die Funktion einer Stadtstraße erhalten soll. Derzeit wäre die bauliche Umgestaltung des entstehenden Einmündungsbereiches einhergehend mit einem Linksabbiegestreifen von der B 210- durch Vorlage einer Fachplanung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Aurich) abzustimmen	Die bauliche Gestaltung einer Anbindung an die „B210 alt“ wird derzeit planerisch vorbereitet und zu gegebener Zeit mit der Landesbehörde abgestimmt. Der Einbau einer Abbiegehilfe wird weder aus Sicht der Landesbehörde noch in Anbetracht der künftigen Verkehrsmengen und der geplanten Reduzierung der Geschwindigkeit von derzeit 70 km/h auf 50 km/h erforderlich.

j) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde: Gewässerausbaumaßnahmen, dazu gehören u. a. Verrohrungen, Beseitigen von Gewässern etc., bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.	Für die Organisation der Oberflächenentwässerung wird aktuell ein Konzept erstellt. Die hierfür notwendigen Flächen (Gräben, Unterhaltungsstreifen und Flächen für die Rückhaltung) werden bereits im B`Plan entsprechend berücksichtigt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge werden vor Umsetzung der Erschließung gesellt.
k) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde: Die Eingriffsregelung wurde in Pkt. 9 "Umweltbericht und Eingriffsabhandlung" ordnungsgemäß abgearbeitet. Der Kompensationsbedarf und die Umsetzung sind vor Inkrafttreten des Bebauungsplans mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
l) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz: Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist zu gewährleisten, dass die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften bezüglich Lärmimmissionen eingehalten werden.	Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden entsprechend den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens in den Entwurf eingearbeitet. Im nordöstlichen Teil wird der Lärmpegelbereich II im Entwurf zeichnerisch festgesetzt. Diese Festsetzung und die daraus resultierenden Schalldämmungen (gem. DIN 4109) führen für Bauherren jedoch zu keinem erhöhten Aufwand, da diesen Anforderungen bereits durch die Vorgaben der Energieeinsparverordnung entsprochen wird. Ferner werden aufgrund geringfügiger Überschreitungen der Nachtwerte passive Schallschutz - Maßnahmen in die textliche Festsetzung Nr. 9 (Grundrißgestaltung bzw. kontrollierte Belüftung) aufgenommen.

Aufgestellt: Oldenburg, den 22.05.2013

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer