

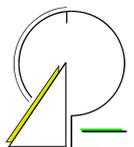
STADT JEVER
Landkreis Friesland

Neuaufstellung Flächennutzungsplan

öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)
und
Behördenbeteiligung
(§ 4 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

14.01.2009



Anregungen von Bürgern

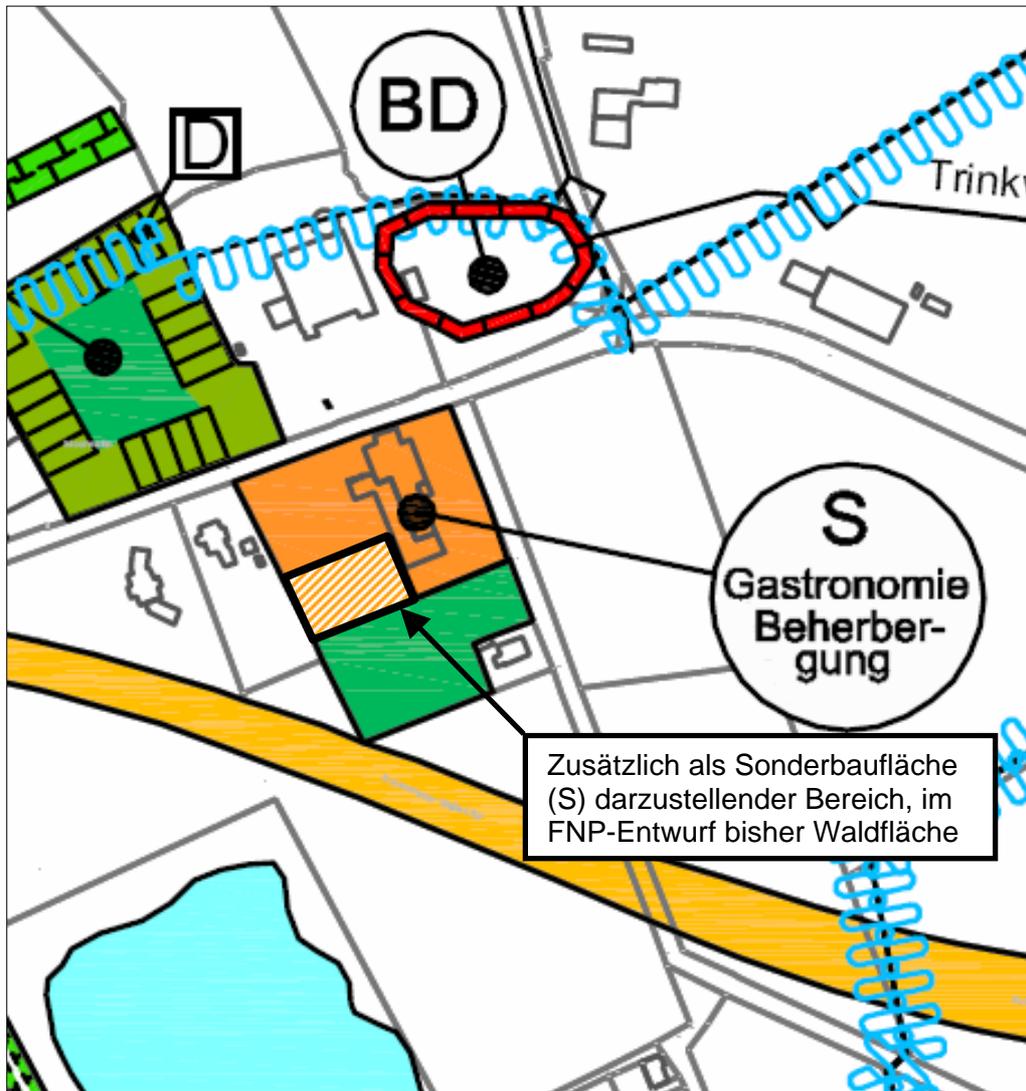
von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Gerd Wilke Janssen
Rahrdumer Straße 37
26441 Jever
2. Parkhaus Moorwarfen
Hans-Dieter Deichmann
Sillensteder Straße 6
26441 Jever
3. Doris Beck
Jägerkamp 24
26441 Jever
4. Hubertus Raach
Rechtsanwalt
Ismaninger Straße 96
81675 München
5. Rechtsanwälte Günther, Heidel, Wollenteit, Haak, Goldmann
Mittelweg 150
20148 Hamburg
für
Frau Renate Müller
Im Heidewinkel 20
21449 Radbruch
und
Herrn Georg Reents
Klein Utlande
26434 Wangerland

Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
<p>Gerd Wilke Janssen Rahrdumer Straße 37 26441 Jever</p>		
<p>Ich halte die von mir im frühzeitigen Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geäußerten Bedenken auch in der Auslegung in vollem Umfang aufrecht.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgetragenen Stellungnahmen bezogen sich auf die Umstrukturierung der dargestellten Wohnbauflächen, die hieraus resultierende Reduzierung der im alten Flächennutzungsplan westlich der Rahrdumer Straße gelegenen Wohnbauflächen sowie die Darstellung von Grünflächen östlich der Rahrdumer Straße. An der Abwägung hierzu wird festgehalten. Die Flächen westlich der Rahrdumer Straße werden weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, da an anderer Stelle ausreichende, aus städtebaulicher Sicht geeignetere Flächen zur Verfügung stehen. Für den Bereich östlich der Rahrdumer Straße wurde zwischenzeitlich der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Rahrdumer Straße / Südlich der Gotteskammer“ gefasst sowie eine Veränderungssperre erwirkt. Hier ist die Entwicklung eines Baugrundstückes östlich der Rahrdumer Straße vorgesehen.</p>
<p>Parkhaus Moorwarfen Hans-Dieter Deichmann Sillensteder Straße 6 26441 Jever</p>		
<p>Für Ihr Schreiben vom 30.09.2008 möchte ich mich bedanken, dass der Rat meinen Vorstellungen für die Darstellung meines Grundstückes „Gastronomie/Beherbergung“ gefolgt ist.</p> <p>Mit der jetzigen Darstellung des hinterliegenden Grundstückes als „Wald“ bin ich aber nicht einverstanden.</p> <p>Die GLL Oldenburg hat im Rahmen der Flurbereinigung Schortens-Umgehung - Teilgebiet Jeverisches Moorland - eine Neuaufteilung meines Grundstückes in die Flurstücke 11 und 12 vorgenommen. Dabei fand auch ein Grundstückstausch untereinander mit der Fläche meines Bruders (Flurstücke 13 u. 14) statt. Bei der Neuverteilung dieser Grundstücke wurde darauf geachtet, dass das Flurstück 12 einen unmittelbaren An-</p>		<p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Fläche wird im Kataster des Landkreises Friesland als Waldfläche im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (§ 2 NWaldLG) aufgeführt und demnach als Waldfläche gem. § 5 (2) Nr. 9b BauGB dargestellt. Im Landschaftsplan wird dieser als sonstiger Nadelwald/sonstiger Laubwald definiert.</p> <p>Zukünftig wird über die im Entwurf dargestellte Baufläche ein weiterer Teilbereich mit einbezogen, so dass das gesamte Flurstück 11 als Son-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>schluss an die Sillensteder Straße (neu) erhält. Hier soll dann im Rahmen der Verlängerung der B 210 neu ein zusätzlicher Anschluss an mein Grundstück erfolgen.</p> <p>Die Darstellung „Wald“ würde dann die künftige Nutzung unmöglich machen. Diese Darstellung entspricht auch nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Eine große Fläche (bis zum Hausgrundstück Sillensteder Straße 1) ist seit etlichen Jahren bereits mit Schotter befestigt und dient als Ausweichparkplatz bei größeren Veranstaltungen. Das Flurstück 11 wird zum größten Teil für meinen Gastronomiebetrieb für die Außengastronomie (Sitzplätze, Kinderspielgeräte) genutzt. Auch liegt an der südlichen Grundstücksgrenze meine Kläranlage mit ihren Ausläufern und muss daher auch weiter so genutzt werden.</p> <p>Als drittes bitte ich zu berücksichtigen, dass mein Vater vor etlichen Jahren diese Fläche mit Lärchen bepflanzt hat. Diese Lärchen sind zum größten Teil abgängig. Jedes Jahr habe ich einen erheblichen Windbruch zu verzeichnen, so dass nach und nach diese Lärchen wieder verschwinden. Aus den vorgenannten Gründen möchte ich Sie daher bitten, die Darstellung „Wald“ aus dem Flächennutzungsplan wieder heraus zu nehmen. Das gesamte Flurstück 11 und zumindest die Teilfläche für das Flurstück 12 sollte daher als Fläche für die Gastronomie/Beherbergung dargestellt werden. Dieses bitte ich als Anregung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit zu berücksichtigen. Zur besseren Übersicht füge ich einen Plan der GLL vom 25. Jan. 2008 (Neuaufteilung des Grundstückes) bei. Sollten Sie noch Fragen haben, bin ich auch gerne bereit zu weiteren Auskünften.</p>	<p>derbaufläche (S) Gastronomie / Beherbergung dargestellt wird. Insofern erfolgt eine Sicherung des beschriebenen Bestandes sowie die Möglichkeit zur maßvollen Weiterentwicklung. Die Vorgaben des NWaldLG sind hier zu beachten. Eine Notwendigkeit zur Bereitstellung weiterer Entwicklungsflächen wird nicht gesehen.</p> <p>Das Grundstück wird bereits über die Sillensteder Straße von Norden her erschlossen. Eine zusätzliche Anbindung von Süden über die jetzige Landesstraße L 807, die nach Ausbau der B 210 zur Kreisstraße umgewidmet werden soll, ist demnach nicht notwendig. Diese wäre außerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt zudem als Sondernutzung gem. § 18 NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz) einzuordnen und würde gem. § 20 NStrG der Erlaubnis des Straßenbaulastträgers bedürfen. Da weder das Erfordernis einer zusätzlichen Einfahrt besteht und die genannte Erlaubnis gem. NStrG nicht vorauszusetzen ist, ist eine Darstellung des Flurstücks 12 als Sonderbaufläche zur Sicherung der Erschließung ebenfalls nicht notwendig.</p>

Zum Abwägungsvorschlag
Herr Hans-Dieter Deichmann, Parkhaus Moorwarfen
(Grundlage: Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes)



Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Doris Beck Jägerkamp 24 26441 Jever</p>	
<p>Die mit Ihrem Schreiben vom 30.09.2008 in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschläge können nicht unwidersprochen bleiben. Wir müssen leider feststellen, dass sich das Planungsbüro Diekmann & Mosebach aus Rastede nur sehr unzureichend mit der Thematik auseinandergesetzt hat und anscheinend auch keine Ortskenntnisse vorhanden sind. Auch drängt sich der Eindruck auf, dass nur sehr unzureichend und oberflächlich gearbeitet wurde.</p> <p>Zitat Diekmann & Mosebach: „In dem Bereich an der Schenumer Straße beschränkt sich die Siedlungsentwicklung auf die Straßenrandbebauung, die im Rahmen einer städtebaulichen Satzung gem. S 34 Bau BG auf die Bebauung vorbereitet wurde. Eine Weiterentwicklung würde eine unbeabsichtigte Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und ein sog. „Ausfransen“ des Siedlungsrandes erreicht. Demnach wird eine Darstellung der rückwärtigen Flächen nicht vorgesehen, zumal an anderer Stelle ausreichende und in die Siedlungsstruktur integrierte Entwicklungsflächen vorhanden sind.“</p> <p>Leider zeigt das Zitat, dass keine Ortskenntnisse vorliegen - was ja noch kein Fehler ist - aber sich nicht mit den örtlichen Gegebenheiten auseinander zu setzen ist schon äußerst bedenklich. Ein Auszug aus der Liegenschaftskarte Flur 3, Flurstück 1040/235 zeigt schon sehr deutlich, dass in diesem Bereich mehr als nur die erwähnte Straßenrandbebauung vorliegt. Im hinteren Bereich gibt es bereits Wohnbebauung. Von „Ausfransen“ kann also nicht die Rede sein, sondern von Bauverdichtung. Gerade die Stadt Jever hat doch in den zurückliegenden Jahren so viel Wert auf eine Bauverdichtung gelegt. Bei unserem Antrag geht es einzig und allein um Bauverdichtung und Hintergrundbebauung sowie um die Schließung von Baulücken. Was die Stadt Jever propagiert hat, haben wir aufgegriffen. Hier liegt ein offensichtlicher Fehler vor.</p> <p>Wir die Unterzeichner, sind der Überzeugung, dass mittel- bis langfristig Bauland u. a. wegen des Jade-Weser-Ports benötigt wird. Unser Grundstück eignet sich wegen der Größe nicht als Agrarland aber unter dem</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Inhalte des Flächennutzungsplanes wurden im Rahmen eines Arbeitskreises erarbeitet, der sich aus Vertretern der Verwaltung, Mitgliedern des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Verkehr, dem Planungsbüro sowie weiteren Mitgliedern (u. a. Vertreter des Landkreises Friesland) zusammensetzt. Die Hinweise bzw. Anträge, die im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (1) BauGB (frühzeitige Bürgerbeteiligung) vorgetragen wurden, sind dort ausführlich diskutiert und beraten worden. Die Abwägung wurde dem Planungs- und Verwaltungsausschuss der Stadt vorgestellt und dort beschlossen. Insofern hat eine umfassende Auseinandersetzung mit der angesprochenen Thematik und der Örtlichkeit im Zusammenhang mit der Darstellung von Wohnbauflächen in Cleverns stattgefunden.</p> <p>Mit der angestrebten städtebaulichen Verdichtung wird die Erhaltung einer kompakten Siedlungsstruktur angestrebt. Hierdurch soll u. a. ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, eine möglichst sinnvolle Ausnutzung vorhandener technischer Infrastruktureinrichtungen sowie ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild verwirklicht werden. Auf dem Flurstück 1040/235 wird der Siedlungsbereich allein durch die hier vorhandene Straßenrandbebauung gebildet bzw. in Richtung Nordosten abgeschlossen. Bei der angesprochenen, dahinter liegenden Bebauung handelt es sich um zwei Einzelhäuser im planungsrechtlichen Außenbereich in ca. 130 m Entfernung, der Siedlungsrand liegt ca. 300 m südwestlich hiervon. Eine Bebauung in diesem Bereich würde demnach nicht den Kriterien einer städtebaulichen Verdichtung entsprechen. Vielmehr würde die kleinteilige Entwicklung über den bestehenden Ortsrand hinaus zu einer ungewollten Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und somit zu einem „Ausfransen des Siedlungsrandes“ führen.</p> <p>In der Begründung zum Flächennutzungsplan werden der Bedarf an Wohnbauland hinsichtlich der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung, die Verteilung auf die Ortsteile sowie die Standortwahl ausführlich be-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Aspekt der Bauverdichtung als Bauland. Ob an anderer Stelle mittel- bis langfristig ausreichende und in die Siedlungsstruktur integrierte Entwicklungsflächen vorhanden sind bezweifeln wir.</p> <p>Es hat den Anschein, dass die Stadt Jever ausschließlich ihr Bauland vermarkten möchte. Diesen Eindruck gilt es zu beseitigen. Auf Grund fehlerhafter Abwägungen gehen wir davon aus, dass einer Aufnahme unseres Grundstückes gem. Schreiben vom 12.10.2007 in den Flächennutzungsplan der Stadt Jever nichts mehr im Wege steht. Für ein Gespräch stehen wir gern zur Verfügung.</p>	<p>schrieben und das städtebauliche Leitbild definiert. Seitens der übergeordneten Planungsbehörde des Landkreises Friesland wurden hierzu keine Bedenken vorgetragen. Eine Nichteignung von Flurstücken als Agrarland hinsichtlich ungünstiger Flächenzuschnitte begründet keine Darstellung als Wohnbauland.</p>
<p>Hubertus Raach Rechtsanwalt Ismaninger Straße 96 81675 München</p>	
<p>Ich vertrete meine Mutter, Frau Maja Raach, in o. g. Angelegenheit. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Eine Originalvollmacht kann bei Bedarf übersandt werden.</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.09.2008 und die beigefügten Abwägungsvorschläge.</p> <p>Die beabsichtigte Festlegung der Parzelle 50/50 der Flur 2 als Grünfläche ist allerdings nicht zulässig. Als Grünfläche zählen nach § 5 Nr. 5 BauGB Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe. Die Ausweisung einer dieser Nutzungsmöglichkeiten ist offenbar nicht vorgesehen. Eine anderweitige Festlegung als Grünfläche bedarf aufgrund der erheblichen über die Festlegung als Landwirtschaftsfläche hinausgehende Belastung einer besonderen städtebaulichen Begründung und muss die Darstellung im Vergleich zu weniger belastenden Darstellungen rechtfertigen (Söfker in: Ernst/Zinkhan/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 5 Rd. 36, 37).</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Darstellung als Grünfläche gem. §5 (2) Nr. 5 BauGB bleibt bestehen. Wie im bisher gültigen Flächennutzungsplan wird die Zweckbestimmung „Freizeitanlagen“ auch weiterhin festgelegt.</p> <p>Langfristiges kommunales Planungsziel ist es, die Flächen im Stadtnorden für die konzentrierte Sport-, Freizeit- und Erholungsnutzung zu entwickeln. Neben der Naherholungsfunktion für die lokale Bevölkerung besitzt der Standort auch eine wichtige Bedeutung für die Tourismuswirtschaft durch die Bereitstellung eines alternativen Beherbergungs- und Übernachtungsangebotes (Jugendherberge/Jugendhaus, Campingplatz / Wohnmobilstellplatz).</p> <p>Dementsprechend wurde bereits im Flächennutzungsplan 1979 der gesamte Bereich, u. a. das Flurstück 50/50, als Grünfläche mit den entspre-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Der allgemeine Hinweis auf Konfliktsituation zwischen den Emissionen der Freizeitanlagen und der angrenzenden Tanzschule, Fitnessstudio und Ballettschule genügt einer besonderen städtebaulichen Begründung nicht. Die Freizeitanlagen im nördlichen Teil sind durch einen Wall abgesondert</p>	<p>chenden Zweckbestimmungen (Freizeitanlagen, Tennisanlage, Sportplatz, Campingplatz, Grünanlage, Parkanlage und Reiterhof) dargestellt. Auf verschiedenen Teilbereichen haben bereits entsprechende bauliche Entwicklungen zu Freizeitwecken stattgefunden (z. B. Jugendhaus, Tennisanlagen, Sport- und Freizeitzentrum, Tanzschule, Fitnessstudio, Ballettschule). Zur Realisierung einzelner Vorhaben wurden entsprechend dem Nutzungscharakter jeweils die Sonderbauflächen „Jugendherberge/Jugendhaus“ und „Tennisanlagen“ bzw. Flächen für den Gemeinbedarf „Schwimmbad“ neu dargestellt, das grundlegende Planungsziel bzw. die Zweckbestimmung der Freizeitnutzung wurde hierbei jedoch beibehalten.</p> <p>Die Fläche westlich des Freibades mit der ursprünglichen Zweckbestimmung „Campingplatz“ wurde im Jahr 2006 zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen kleinteilig entwickelt. Der ursprünglich dort vorgesehene Campingplatz wurde in Kooperation mit der Stadt Schortens beim Freibad Heidmühle realisiert. Zudem besteht an der Wittmunder Straße ein Reisemobilstellplatz, so dass insgesamt eine Verlagerung der Zweckbestimmung erfolgt ist. Eine weitere Inanspruchnahme der Grünflächen zu Wohnbauzwecken ist jedoch nicht Planungsziel der Stadt. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden zur Deckung des Bedarfs an anderer Stelle ausreichende, geeignete Flächen vorgesehen.</p> <p>In der Stellungnahme wird zudem eine besondere städtebauliche Begründung gefordert, die lt. Kommentar zum Baugesetzbuch in diesem Falle erforderlich sei. Diese besondere städtebauliche Begründung auf Grund erheblicher zusätzlicher Belastungen bezieht sich jedoch auf eine Darstellung von Grünflächen gegenüber einer Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft (Söfker in: Ernst/Zinkhan/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 5 Rd. 37) und nicht, wie im vorliegenden Fall, die Beibehaltung einer Darstellung als Grünfläche. Mit der Beschreibung des kommunalen Planungsziels wird somit eine ausreichende städtebauliche Begründung vorgelegt.</p> <p>Aus Sicht des Schallschutzes bestehen gegenwärtig keine Konflikte zwischen den Freizeitanlagen an der Jahnstraße (Tanzschule/Fitnessstudio/Ballettschule) und der südlich angrenzenden Wohnnutzung. Konkrete Entwicklungsabsichten der Freizeitanlagen sind gegen-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>und u. a. das Freibad so weit entfernt, dass keine erheblichen Lärmimmissionen bestehen. Die angrenzenden Tanzschule, das Fitnessstudio und die Ballettschule stellen keine besondere Konfliktsituation dar. Es handelt sich sämtlich um geschlossene Räume bei denen hoher Besucherverkehr nicht zu verzeichnen ist und zudem von dieser Grundstücksseite nicht bemerkt würde. Im Übrigen liegt die bereits bestehende Wohnbebauung teilweise erheblich näher an den genannten Anlagen und sogar an der Zufahrtstraße, womit die Konflikte und eine Beeinträchtigung der schützenswerten Wohnbebauung bereits jetzt bestehen müssten.</p> <p>Dieser vorgenannten Begründung stehen die weiteren Ausführungen diametral entgegen. Danach sollen die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des konzentrierten Sport-, Freizeit- und Erholungsbereichs erhalten werden. Dies kann nur so aufgefasst werden, dass weitere Sport und Freizeitanlagen in diesem Bereich vorgesehen sind mit wohl weiteren Lärmemissionen direkt in die Wohnbebauung hinein.</p> <p>Dies verdeutlicht, dass die Begründung nicht stichhaltig ist und keine der erforderlichen, besonderen städtebaulichen Aspekte enthält. Die Erhaltung einer privaten Grundstücksfläche für etwaige öffentliche Belange ohne dass diese vorgesehen oder geplant ist, ist nicht zulässig.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des BVerwG (vgl. Urteil vom 16.02.1973 - 4 C 66.69) ist bereits im Flächennutzungsplan eine Konkretisierung des Begriffs Grünfläche erforderlich. Eine Grünfläche würde mit Freizeit und Erholung bzw. Spiel und Sport auch einen Sportplatz, Zeitplatz und dergl. ermöglichen. Dies dürfte nicht immer im Interesse der Beteiligten und insbesondere der benachbarten Wohnbebauung liegen.</p> <p>Nach dem abschließenden Satz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine konkrete Gestaltung beabsichtigt ist. Dies ist, wie bereits genannt, nicht zulässig.</p> <p>Wir sind nach wie vor der Ansicht, dass es sich um eine Lücke in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB handelt und auch aus diesem Grund eine Darstellung als Grünfläche nicht rechtmäßig ist und eine wirtschaftliche Enteignung bedeuten würde.</p>	<p>wärtig nicht bekannt, sollen der Freizeit- und Erholungsnutzung jedoch auch langfristig eingeräumt werden. Im Zuge weiterer Planungen ist jeweils eine Verträglichkeit mit der angrenzenden, schutzwürdigen Wohnnutzung zu berücksichtigen, die entsprechenden Orientierungs- bzw. Richtwerte sind hierbei einzuhalten.</p> <p>Mit einer Entwicklung von Wohnbauflächen auf dem angesprochenen Flurstück 50/50 würde die schutzwürdige Wohnnutzung unmittelbar an die Emittenten an der Jahnstraße sowie in Richtung Norden an den Bereich Jugendhaus/Jugendherberge heranrücken. Die Entwicklung der Nutzungen auf den jetzigen Freizeitflächen würde somit aus schalltechnischer Sicht weiter eingeschränkt. Planungsziel der Stadt ist es demnach, zur städtebaulichen Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen diese Fläche, wie ursprünglich vorgesehen, langfristig für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorzuhalten. Unter Berücksichtigung des Schutzanspruches der Wohnnutzung kann hier zu gegebener Zeit eine verträgliche Freizeitnutzung entwickelt werden und so eine aufeinander abgestimmte, aus Sicht des Immissionsschutzes abgestufte Nutzung entstehen, so dass Konflikte bereits im Vorfeld vermieden werden. Angesichts des anvisierten, langfristigen Planungszeitraums der Flächennutzungsplans von ca. 15 Jahren sowie dem Zweck, die Grundzüge der städtebaulichen Planung darzustellen (§ 5 (1) BauGB), sind konkrete Gestaltungsabsichten für einzelne Flächen nicht erforderlich.</p> <p>Auf dem Flurstück 50/50 ist eine Bebaubarkeit gem. § 34 (1) BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nicht zulässig. Es handelt sich hierbei nicht um eine Baulücke innerhalb eines erkennbaren Bebauungszusammenhangs, sondern um eine ca. 0,8 ha große Freifläche, die deutlich von der sie umgebenden Bebauung abgegrenzt ist. Diese wird zudem im</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Aus sicher nachvollziehbaren Gründen können wir diese offensichtlich rechtswidrige Festlegung als Grünfläche, der jegliche nachvollziehbare Begründung fehlt, nicht hinnehmen und müssen bei Beibehaltung dieser Planung hiergegen entsprechende rechtliche Schritte ergreifen.</p> <p>Wie bereits wiederholt erwähnt, sind wir durchaus zu einer sinnvollen mit der Stadt Jever abgestimmten Nutzung bereit. Die Versagung jeglicher Nutzungsmöglichkeit kann dagegen nicht akzeptiert werden.</p>	<p>bereits bisher gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Hierdurch wurde das Planungsziel bereits in der Vergangenheit klar definiert, eine Nutzung als Baufläche wurde hierdurch bereits ausgeschlossen. Durch die Darstellung als Grünfläche und die Zuordnung zum Freizeit- und Erholungsbereich wie im ursprünglichen Flächennutzungsplan wird demnach kein bestehendes Baurecht gelöscht bzw. ein Entschädigungsanspruch ausgelöst.</p>
<p>Rechtsanwälte Günther, Heidel, Wollenteit, Haak, Goldmann Mittelweg 150 20148 Hamburg für Frau Renate Müller Im Heidewinkel 20 21449 Radbruch und Herrn Georg Reents Klein Utlände 26434 Wangerland</p>	
<p>Hiermit zeige ich Ihnen an, dass ich die anwaltliche Vertretung von Frau Renate Müller, Im Heidewinkel 20, 21449 Radbruch, und Henn Georg Reents, Klein Utlände, 26434 Wangerland, übernommen habe. Beglaubigte Ablichtungen meiner Vollmachten werde ich nachreichen.</p> <p>Namens und vollmachten meiner Mandantschaft sollen folgende Anregungen und Einwendungen vorgebracht werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der neu aufzustellende Flächennutzungsplan perpetuiert die bereits in der Vergangenheit gerügte und verfehlte Flächenausweisung von Sonderbauflächen für die Windenergienutzung. Meine Mandanten wenden sich weiterhin gegen die Ausweisung von Vorranggebieten, insbesondere im Bereich des Crildumer Tiefs und der Auskündigerei Süd. 2. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans „verschleiert“ die wahren Hintergründe für die Ausweisung dieser zusätzlichen Sonderbauflächen, 	<p>Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jever werden die Darstellungen zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den dort dargestellten Vorrangflächen für Windenergienutzung übernommen. Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jever war Gegenstand eines Normenkontrollantrages der Einwanderheber, das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat mit Beschluss vom 08.03.2007 und Urteil vom 09.10.2008 den Antrag nach § 47 Abs. 6 VwGO und den Normenkontrollantrag zurückgewiesen. Die Darstellung</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>nämlich die schwer wiegenden Abwägungsmängel, die bereits Gegenstand einer gerichtlichen Auseinandersetzung im Zusammenhang mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplans waren und weiter sind. Meine Mandanten gehen davon aus, dass das noch nicht abgeschlossene Klageverfahren ein wesentliches Motiv für die nunmehr geplante Neuausweisung eines Flächennutzungsplans ist und dass auf diese Weise schon mögliche Risiken der früheren Planung überspielt werden sollen.</p> <p>3. Die wichtigsten Einwände gegen die Ausweisung der beanstandeten Sonderbaunutzungsflächen sollen noch einmal wie folgt wiederholt werden:</p> <p>Die mit der 50. Flächennutzungsplanänderung vorgenommene Ausweitung von Vorranggebieten für die Windenergienutzung beruht auf einer in jeder Hinsicht unzulässigen Vorabbindung. Sie basiert auf einem Vergleichsvertrag, der allein dem Zweck diene, das „Damoklesschwert“ drohender Schadensersatzansprüche abzuwehren.</p> <p>Bereits damals ist aktenkundig geworden, dass auf Anraten des Rechtsvertreters des Landkreises Friesland zur Kompensation von angeblichen Schadensersatzansprüchen Flächen zur Errichtung von Windenergieanlagen angeboten werden sollten. Es liegt der typische Fall eines „Kuhhandels“ vor, der entweder zu einem Abwägungsausfall geführt hat oder zu einem schwer wiegenden Abwägungsfehlgebrauch. Die vorliegende Planung wiederholt diese Fehler, ohne dies allerdings ausdrücklich zu thematisieren.</p> <p>Besonders bemerkenswert ist in diesen Zusammenhang aber auch, dass selbst dieser Zweck (Vermeidung von Schadensersatzansprüchen) nach Informationen meiner Mandantschaft inzwischen fehlgeschlagen ist. Zumindest einer der „Vertragspartner“ der Stadt Jever macht nunmehr erneut Schadensersatzansprüche geltend. Hintergrund scheint der Umstand zu sein, dass nicht die „vertraglich versprochenen“ zwei Anlagen im Crildumer Tief genehmigt worden sind. Faktisch bedeutet dies, dass im Crildumer Tief nunmehr eine einzelne rechtswidrig genehmigte Anlage steht. Dies unterstreicht die Notwendigkeit, das Sondergebiet „Crildumer Tief“ unverzüglich wieder aus der Planung herauszunehmen.</p>	<p>von Vorrangflächen für Windenergie gem. der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jever sei Ergebnis einer gerechten Abwägung. Diese Einschätzung wird durch die nunmehr erneut vorgetragenen Einwände nicht erschüttert.</p> <p>Im Einzelnen: Der der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jever vorausgegangene Vergleichsvertrag enthält keine unzulässige Vorabbindung, die geeignet wäre, den Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 7 BauGB zu beeinträchtigen. Häufig ist Bauleitplanung "anlassbezogen". Der damit verbundene "Planungsdruck" ist nur dann schädlich, wenn verhindert wird, dass die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange ihrem objektiven Gewicht entsprechend gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Zur Überzeugung des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg konnte die Stadt Jever den Nachweis erbringen, dass die in Rede stehenden Vorrangflächen, die bereits im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes untersucht worden waren, auch ohne den äußeren Anlass durch den Vergleichsvertrag aus dem Jahre 2005 in die Vorrangflächenausweisung hätten übernommen werden können. Da dieses Planungsergebnis auch ohne eine Bindung aus dem Vergleichsvertrag hätte erreicht werden können, ist durch den Vergleichsvertrag als solchen die Freiheit zur Abwägung nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt worden.</p> <p>Die Darstellung der Vorrangflächen in der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes beruht auf der Potentialstudie zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Planungsbüro Thalen Consult vom Juni 2000. Unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit des Luftverkehrs sind grundsätzlich alle Flächen außerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Upjever als Potenzialflächen in die Studie aufgenommen worden. Gegen die konkreten Ausweisungen der Vorrangflächen in dem Auslegungsentwurf zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, die mit der Darstellung der Vorrangflächen in der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jever weitgehend identisch ist, hat die Wehrbereichsverwaltung keine Einwände erhoben. Wenn nunmehr aus signaturtechnischen Gründen die Wehrbereichsverwaltung Einwände gegen bestimmte Vorhaben erhebt, die innerhalb der Potentialfläche verwirklicht werden sollen, so bedeutet dies nicht, dass diese Flächen für Errichtung</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Die mit der 50. Flächennutzungsplanänderung erfolgte Ausweisung der Sonderbauflächen für die Windenergienutzung basierte auf massiven Druck zu Lasten der Ratsmitglieder. Dies ergibt sich aus den damaligen Planaufstellungsunterlagen, die ohne weiteres den Schluss zulassen, dass der Rat keinerlei zusätzliche Windenergieanlagen zulassen wollte, sondern sich allein dem Vertrag und der Drohung gebeugt hat, andernfalls Schadensersatz leisten zu müssen.</p> <p>Es ist bereits damals aktenkundig geworden, dass der Aspekt der Erhaltung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit der Stadt Jever entscheidend die damalige Planaufstellung gesteuert hat. Da nun offenkundig auch dieser Zweck fehlschlägt, gibt es keinen nachvollziehbaren Grund mehr, die Vorrangflächen erneut unverändert zu lassen.</p> <p>Die Einrichtung einer Vorrangzone für die Windenergienutzung im Cildumer Tief ist für meine Mandanten mit einer massiven Lärmzunahme (für meinen Mandanten Reents um knapp 19 d(B)A) verbunden.</p> <p>4. Im Übrigen ist auch, wie schon im Zusammenhang mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplans, die naturschutzfachliche Begleitplanung zu rügen. Sie musste, was die 50. Flächennutzungsplanänderung anbelangt, aufgrund des Vergleichsvertrages mit derartiger „Hast“ durchgeführt werden, dass sich schwer wiegende Fehler eingeschlichen haben. Diese Fehler perpetuieren sich jetzt auch im Rahmen der Neuaufstellung.</p> <p>Bereits im Zusammenhang mit der 50. Flächennutzungsplanänderung wurde festgestellt, dass die vorgesehenen Windvorrangflächen einen Brutvogellebensraum von nationaler Bedeutung betreffen. Die damaligen Untersuchungsfehler, nämlich eine viel zu kleine Untersuchungsfläche bezüglich jeder Einzelanlage, eine unzureichende Brutvogelbestandsaufnahme sowie eine unzureichende Gastvogelerfassung werden auch durch die Neuplanung nicht kompensiert. Weltvolle Vogelarten, die hohem Schutzstatus unterliegen (Uferschnepfe, Kiebitz, Rotschenkel, Blaukehlchen etc.) werden gefährdet. Bezüglich der Erweiterung von Gewerbeflächen nördlich der B 210 wird sogar ein FFH-Gebiet beeinträchtigt.</p> <p>Im Zusammenhang mit der 50. Flächennutzungsplanänderung ist weiter bereits beanstandet worden, dass es an einer Abarbeitung des Vermei-</p>	<p>und Betrieb von Windenergieanlagen aus Gründen der Luftsicherheit vollständig ungeeignet wären. Vielmehr ließen sich diese Einwände durch eine Änderung der Standorte oder durch eine Reduzierung der Höhen einer Anlage entkräften. Dies ist Aufgabe der Feinsteuerung im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens. Die Eignung einer Fläche als Potenzialfläche wird dadurch nicht in Frage gestellt. Dass die Errichtung und der Betrieb einer Windenergieanlage für ein Wohnvorhaben im Außenbereich mit einer erheblichen Lärmzunahme verbunden sein kann, wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist das Wohnen im Außenbereich durch die Lärmbeeinträchtigung, die von einer landwirtschaftlichen Nutzung und sonstiger privilegierter Außenbereichsnutzung, hierzu zählen auch Windenergieanlagen, ausgehen kann, "vorbelastet". Demzufolge wird das Wohnen im Außenbereich gegenüber Emissionen nur mit dem Schutzanspruch entsprechend dem Wohnen in einem Misch- oder Dorfgebiet bewertet. Die diesbezüglich einzuhaltenden immissionsschutztechnischen Richtwerte können eingehalten werden. Es ist Aufgabe des konkreten Genehmigungsverfahrens, die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen sicherzustellen.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes werden durch die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes übernommenen Darstellungen von Vorrangflächen für Windenergie gem. der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Eine eingehende Untersuchung der Umweltverträglichkeit erfolgte im Zuge der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Rahmen einer Aktualisierung durch die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes. Lediglich das nördliche Teilgebiet der Vorrangfläche Cildrumer-Tief wird als für den Artenschutz eingeschränkt bedeutsam beurteilt, im Bereich der Röhrriete und der Wasserflächen hat das Gebiet eine nationale Bedeutung. Diese beschränkt sich allerdings ihrerseits wiederum auf einen Brutverdacht des Schilfrohrsängers, also eines nicht gesicherten Brutnachweises. Sowohl ein etwaiger Kompensationsbedarf, als auch eine Überwachung nach § 4 c Baugesetzbuch darf auf das Genehmigungsverfahren "verlagert" werden. Das OVG Lüneburg hat die Rechtsauffassung der Stadt Jever bestätigt, dass bei der Darstellung von Vorrangflächen für die Windenergienutzung in Flächennutzungsplänen sowohl die Regelung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, als auch die Regelung einer Überwachung gem. § 4 c Baugesetzbuch (Monitoring) der Aufstellung eines konkreten Bebauungsplanes oder der Ein-</p>

		Abwägungsvorschläge
<p>Anregungen von Bürgern</p> <p>dungsgebotes sowie der Eingriffsregelung evident gefehlt hat. Die Bewältigung des Kompensationsbedarfs darf nicht allein auf die Genehmigungsentscheidung verlagert werden. Vielmehr sind die naturschutzfachlichen Anforderungen schon im Rahmen der Abwägung zu bewältigen. All dies ist hier bis heute nicht geschehen.</p> <p>Schließlich soll auch erneut das Fehlen einer Monitoring-Verpflichtung (§ 4 c BauGB) gerügt werden.</p> <p>5. Ich beziehe mich weiter auf die bereits früher vorgetragenen Einwände gegen die 50. Flächennutzungsplanänderung. Das damalige Einwendungsschreiben füge ich der Einfachheit halber als Anlage bei.</p> <p>Den vorbezeichneten Mängeln der 50. Flächennutzungsplanänderung trägt auch die nunmehr vorliegende Planung keinerlei Rechnung. Im Gegenteil, die Begründung für die Neuaufstellung stützt sich auf den bereits früher beanstandeten Begründungsdruck. Die früheren Mängel werden durch die Neuaufstellung keineswegs geheilt oder kompensiert.</p>		<p>zulanlagenehmigung überlassen bleiben kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass allein von der Darstellung von Vorrangflächen für Windenergie keine "Eingriffswirkung" ausgeht. Durch die Darstellung von Vorrangflächen für Windenergie wird lediglich der Umfang der Privilegierung in räumlicher Hinsicht auf bestimmte Bereiche des Gemeindegebietes beschränkt.</p>

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Wehrbereichsverwaltung Nord
Hans-Böckler-Allee 16
30173 Hannover

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Planung und Bauordnung
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Staatliches Baumanagement Ems-Weser
Dienststelle Wilhelmshaven
Peterstraße 24
26382 Wilhelmshaven
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
4. Sielacht Wangerland
Geschäftstelle der Wasser- und Bodenverbände
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever
5. Niedersächsische Landesforsten
Forstamt Neuenburg
Zeteler Straße 18
26340 Zetel
6. Kabel Deutschland GmbH
Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
Betastraße 6-8
85774 Unterfoehring
7. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
8. Gewässerbewirtschaftung, Flussgebietsmanagement – Grundwasser
NLWKN Betriebsstelle Brake-Oldenburg
Heinestraße 1
26919 Brake

9. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake

10. Oldenburgische Industrie- und Handelskammer
Moslestraße 6
26122 Oldenburg

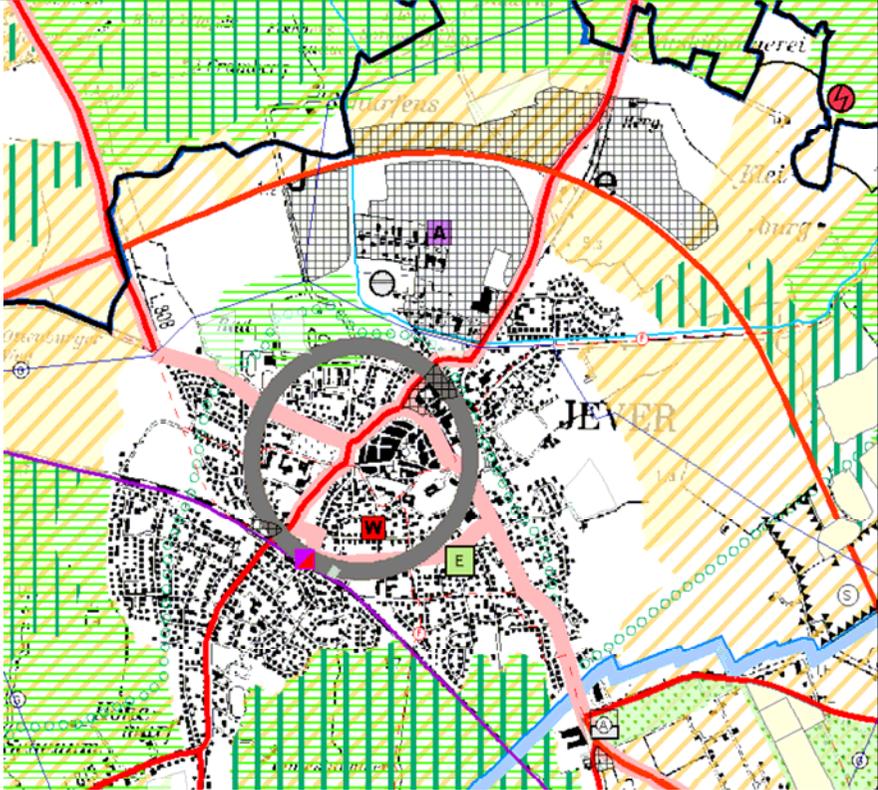
11. DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Hamburg
Kompetenzteam Baurecht
Bahnhofsplatz 14
28195 Bremen

12. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Referat Archäologie
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg

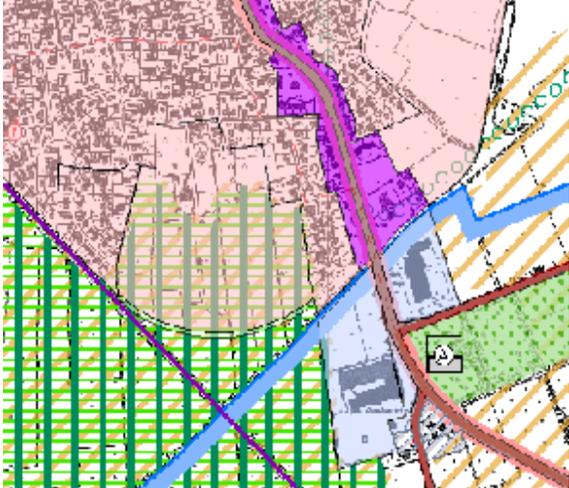
13. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
TI Niederlassung Nordwest
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg

		Abwägungsvorschläge
<p>Anregungen</p> <p>Landkreis Friesland Planung und Bauordnung Lindenallee 1 26441 Jever</p>		
<p>Zu der Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jever nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>a) Fachbereich Gesundheit als Gesundheitsamt: b) Fachbereich Ordnung als Katastrophenschutzbehörde: c) Fachbereich Veterinärwesen als Veterinäramt: d) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Vollzug des B-Planes: e) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz: f) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Denkmalschutzbehörde: g) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde: h) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde: i) Fachbereich Bildung, Gebäudemanagement und Kultur: Es bestehen keine Bedenken.</p>		<p>Die Hinweise der Fachbereiche werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>j) <u>Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde:</u> Die in der Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB vom 04.07.2008 aufgeführten Hinweise zu den Punkten 2.1.4, 3.3.1.2, 3.3.2.1, 3.3.3.3 und 4.2.1 werden voll inhaltlich aufrecht erhalten.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Punkte beziehen sich insgesamt auf den Landschaftsplan.</p> <p>Zu 2.1.4: Die Stellungnahme betrifft fehlende Karten und den fehlenden Textband des Landschaftsplans. Diese wurden zwischenzeitlich vorgelegt. Zu 3.3.1.2: Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt. Zwei mittlerweile gelöschte besonders geschützte Biotope wurden aus Text und Karten des Landschaftsplans herausgenommen. Zu 3.3.2.1: Die Stellungnahme betrifft die Darstellung von Biotopverbundflächen im Bereich der Hofstelle Grashaus, geplante Eingrünungen von Baugebieten sowie fehlende konkrete Aussagen zu den Kompensationsflächen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung getroffenen Abwägungen hierzu werden weiterhin aufrecht erhalten. Zu 3.3.3.3: Die Stellungnahme betrifft das geplante Baugebiet, „Südlich Südergast“: Hier werden das Vorkommen besonders geschützter Biotope im geplanten Baugebiet, die dargestellten Grünzüge sowie der landschaftsschutzwürdige Bereich angesprochen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung getroffenen Abwägungen hierzu werden weiterhin auf-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Stellungnahme vom 30.12.2008 (Nachtrag)</u> Bei meiner Stellungnahme im Zuge der Trägerbeteiligung ist leider übersehen worden, dass der Landkreis Friesland als untere Naturschutzbehörde im Oktober 1999 mit einem Verfahren zur Ausweisung des jeverschen Moorlandes als Landschaftsschutzgebiet begonnen hat. Nach Beschluss des Kreistages sowie einem entsprechenden Beschluss des Kreisausschusses vom 20.09.1999 ist u. a. die Stadt Jever mit Schreiben vom 15.10.1999 um Stellungnahme gebeten worden. Eine Stellungnahme ist seinerzeit nicht abgegeben worden. Da das jeversche Moorland auch im Verfahrensgebiet der Flurneuordnung Schortens-Umgehung liegt, ist vereinbart worden, das Verfahren zunächst auszusetzen, um die Regelung der Eigentumsverhältnisse abzuwarten und den Tausch von Flächen nicht zu beeinträchtigen. Als Anlage erhalten Sie den Abgrenzungsvorschlag sowie den Verordnungsentwurf, die seinerzeit in das Verfahren gegeben worden sind.</p>	<p>recht erhalten. Zu 4.2.1: Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird eine sehr schlechte Baulandqualität im geplanten Baugebiet „Südlich Südergast“ konstatiert. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung getroffene Abwägung hierzu wird weiterhin aufrecht erhalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Flächenvorschlag zur Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Jeversches Moorland“ wurde bereits in die Karte 6 des Landschaftsplanes (Maßnahmen) aufgenommen. Es handelt sich hierbei um kein rechtsverbindliches LSG gem. § 26 NNatG, so dass eine Übernahme in den Flächennutzungsplan nicht erfolgt.</p>
<p>k) <u>Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde:</u> Für den Landkreis Friesland liegt das bestandskräftige Regionale Raumordnungsprogramm Landkreis Friesland 2003, zuletzt bekannt gemacht am 17.01.2005, vor. Es formuliert die textlichen und zeichnerischen Rahmenbedingungen für die Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit der o. a. Planneuaufstellung.</p> <p>Nachstehend wurden die geänderten (gewerblichen) Plandarstellungen im Entwurf zum FNP mit dem RROP überlagert (Auszug):</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
 <p>Im einzelnen werden die Planungen wie folgt raumordnerisch beurteilt.</p> <p>1. Wohnbauflächen Die Entwicklung von Wohnbebauung stellt einen wichtigen Baustein einer abgestimmten Siedlungsentwicklung dar. Hierzu übernimmt die Stadt Jever gemäß RROP auch die Schwerpunktaufgabe „Entwicklung von Wohnstätten“. Die dargestellte grundsätzliche Stärkung des mittelzentralen Bereiches im Hauptort Jever wird durch die Regionalplanung folglich begrüßt und entspricht den Zielen des RROP 2003.</p> <p>Die Planunterlagen formulieren Aussagen zu Bevölkerungsprognosen, die auch künftige Einflüsse des demografisches Wandels und der Realisie-</p>	<p>Die Hinweise des Landkreises aus Sicht der Planung und Bauordnung zur Berücksichtigung der übergeordneten Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2003 im Zuge der Darstellung von Wohnbauflächen wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Entwicklung der Wohnbaufläche „Südlich Südergast“ werden die Belange des Naturschutzes weiterhin angemessen in der Planung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>zung der wirtschaftlichen Entwicklungen in der Region, insbesondere des JadeWeserPorts berücksichtigen. Diese Aussagen können grundsätzlich durch die Untere Landesplanungsbehörde nachvollzogen werden. Es wird begrüßt, dass entsprechende Szenarien erarbeitet und hierauf aufbauend auch angepasst restriktiv gestaffelte Entwicklungsprioritäten dargestellt wurden. Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels stellt dies eine wichtige Grundlage für eine zukunftsfähige Planung dar.</p> <p><u>Wohnbauflächen in Rahdum und Cleverns</u> Bzgl. der Ausweisung von Wohnbauflächen in Rahdum und Cleverns wurden keine Änderungen vorgenommen, so dass hierzu keine Anmerkungen notwendig sind.</p> <p><u>Wohngebiet Westlich Gleisdreieck</u> Die geplante Erweiterung des Baugebietes Richtung Westen wird überlagert durch Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft (sowohl Planzeichen 4.1 als auch 4.2). Hierzu wurden entsprechende Aussagen im FNP getroffen, die durch die Regionalplanung nachvollzogen werden können. Mit Blick auf die städtische Gesamtentwicklung und mit dem Ziel einer angepassten städtebaulichen Entwicklung bestehen gegen die Darstellung der Flächenerweiterung folglich keine Bedenken. Die vorrangige Entwicklung des Gebietes wird als sinnvoll erachtet.</p> <p><u>Wohngebiet „Südlich Südergast“</u> Bei der Entwicklung des Wohngebietes „Südlich Südergast“ gilt es die Belange von Natur und Landschaft, Erholungsnutzung und Siedlungsentwicklung im Rahmen der städtebaulichen Gesamtentwicklung angemessen zu berücksichtigen und hier entsprechende Entwicklungsperspektiven zu skizzieren.</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
 <p>In den Planungsunterlagen wird zurecht eine Überlagerung des Plangebietes mit einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft auf Grund eines vorhandenen LWB sowie dortiger § 28a-Biotope dargestellt, vgl. auch hierzu Bedenken und Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde. Die dargestellten schutzwürdigen Belange müssen auch aus raumordnerischer Sicht angemessen Berücksichtigung finden, damit sie den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.</p> <p>Gleichfalls besteht eine Überlagerung mit einem Vorsorgegebiet für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung. Das Moorland stellt einen wichtigen Naherholungsraum für die Stadt Jever dar. Die untere Landesplanungsbehörde schätzt die Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch eine mögliche Wohnbebauung gleichfalls als raumverträglich ein.</p> <p>Der Vorschlag die Weiterentwicklung des Wohngebietes „Südlich Südergast“ ggf. mit einer funktionalen Prioritätensetzung zu versehen wurde aufgegriffen. Die Belange des Naturschutzes sind weiterhin angemessen in die Planung mit einzustellen, damit die Planungen den Zielen der Raumordnung entsprechen.</p>	

		Abwägungsvorschläge
<p>2. <u>Gewerbegebiete</u> Bezüglich der zeichnerischen Darstellung von Gewerbeflächen gehen die Entwicklungsziele wie in den Unterlagen ausgeführt deutlich über die formulierten Bedarfe hinaus. Es wurde auf die Schwerpunktaufgabe „Sicherung von Arbeitsstätten“ im RROP 2003 hingewiesen. Die Regionalplanung unterstützt, dass sich die Stadt mit ihren Planungen in die regionale Entwicklung einbindet und für ihre Standorte eine Funktionsteilung auch im Hinblick auf den JadeWeserPark sieht. Die städtebauliche Gesamtkonzeption wurde noch einmal verändert und insbesondere Flächenbedarfen für Entwicklungspotenziale des hiesigen Großbetriebes Rechnung getragen. Zwar kommt es hier zu einer deutlichen Flächenzunahme, das städtebauliche Sicherungs- und Abstimmungserfordernis sowohl der Gewerbeflächen untereinander als auch gegenüber den vorhandenen Landwirtschafts- und Wohnnutzungen kann jedoch im Hinblick insbesondere auf immissionsschutzrechtliche Belange nachvollzogen werden. Zeichnerische Festsetzungen überlagern den Planungsbereich nur sehr geringfügig im östlichen Teil mit einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, da bereits im Rahmen der Aufstellung des RROP für diese Flächen eine funktionale Betrachtung stattgefunden hat. Die Reduzierung des Plangebietes nördlich der B210n (1. Änderung des FNP) wird begrüßt. Insgesamt werden die Gewerbeflächenausweisungen als umfangreich angesehen. Hier gilt es nun sehr bedarfsanalysiert die weitere Erschließung vorzunehmen.</p> <p>3. <u>Einzelhandel</u> Der Entwurf zur Neuaufstellung des FNP Jever trifft nun auch gutachterliche Aussagen zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels im Mittelzentrum Jever. Weitere Flächen für den großflächigen Einzelhandel (Sondergebiete) werden nicht vorgenommen. Das durch den Rat der Stadt Jever im August 2008 beschlossene Einzelhandelskonzept trifft wichtige Aussagen zur Versorgungslage, Einzelhandelsentwicklung, Kaufkraft und Bedarfsdeckung, Bedarfsprognose und grenzt den „zentralen Versorgungsbereich sowie Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorte ab. Die dargestellten Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung können durch die Regionalplanung nachvollzogen und im Sinne einer Sicherung der Nahversorgung als auch der Weiterentwicklung des zentralen Versor-</p>		<p>Der Hinweis zur Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) im Flächennutzungsplan wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung werden die Entwicklungsziele der gewerblichen Standorte bereits beschrieben. Die Inanspruchnahme der Flächen erfolgt bedarfsanalysiert im Rahmen der weiteren Planungen.</p> <p>Die gewerbliche Baufläche östlich der L 812 überlagert im östlichen Teilbereich geringfügig ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund ihres landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und ihrer besonderen Funktion. Hinsichtlich des Entwicklungsziels zur Verlagerung des lokalen Gewerbetreibenden wird der Belang der Landwirtschaft hier untergeordnet. Seitens der Landwirtschaftskammer wurden diesbezüglich keine Bedenken geäußert.</p> <p>Die gewerbliche Baufläche westlich der L 812 überlagert vollständig ein Vorsorgegebiet durch die Landwirtschaft. Hierbei handelt es sich um eine Übernahme aus der rechtsgültigen Planung (1. Flächennutzungsplanänderung) und nicht um eine Neudarstellung von Bauflächen. Der Flächenumfang wurde hier zudem geringfügig reduziert. Insofern wird der Belang der Landwirtschaft ebenfalls dem städtebaulichen Belang untergeordnet. Die Landwirtschaftskammer hat hierzu ebenfalls keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

		Abwägungsvorschläge
<p>gungsbereiches unterstützt werden. Das Einzelhandelskonzept gewährleistet auch, dass der Ergänzungsstandort Gewerbegebiet „Hillernsen Hamm/ Am Bullhamm“ in einem verträglichen Maß für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel in Anspruch genommen und damit eine zu starke Funktionsverlagerung, weg von der primär gewerblichen Zielsetzung vermieden wird.</p> <p>4. Weitere Nutzungen Der FNP-Entwurf formuliert nun vertiefte Aussagen zu den relevanten Bereichen Verkehr, Erholungsnutzung, (Wind-)Energie, Versorgungsanlagen, Landwirtschaft etc. Die Regelungsbedarfe wurden entsprechend analysiert. Die Änderungen des demografischen Wandels (insbesondere die Überalterung sowie ein Wandel der Wohnansprüche) und die Auswirkungen u. a. auf Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sollten ggf. noch stärker herausgestellt werden.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnansprüche (verringertes Flächenanspruch, favorisierte zentrale Lage mit guter Infrastruktur) werden bereits unter Kap. 3.1.5 (Wohnungsentwicklung) beschrieben und in die Planung eingestellt. Dementsprechend erfolgt bereits eine Konzentration der Wohnbauentwicklung auf den Hauptort. Neben der Sicherung der hier vorhandenen Einrichtungen durch entsprechende Darstellungen soll durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen und die hierdurch angestrebte Bevölkerungsdichte die Ausnutzung der sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen gewährleistet werden. Insofern werden die Auswirkungen der prognostizierten Überalterung im Rahmen des städtebaulichen Leitbildes berücksichtigt. Die Beschreibung weiterer Auswirkungen auf die Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sind im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.</p>
<p>l) <u>Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht:</u> Umweltbericht: Im Umweltbericht fehlt die Aufzählung der rechtlichen Grundlagen, einschlägigen Fachgesetze usw. nach Nr. 1 b der Anlage zu § 2 a BauGB.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Kap. 1.3 des Umweltberichts "Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen" wird bereits auf die entsprechenden Kapitel der Begründung, in denen die rechtlichen Grundlagen behandelt werden, verwiesen (Kap. 2.0 „Planerische Vorgaben“ und 3.3.1.1 „Geschützte und schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft“). Eine nochmalige Auflistung ist demnach nicht erforderlich.</p>
<p>m) <u>Fachdienst Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde:</u> Gegen den vorgelegten Flächennutzungsplan der Stadt Jever bestehen von hier keine grundsätzlichen Bedenken; Detailabstimmungen bleiben den jeweiligen Einzelplanungen vorbehalten.</p> <p>Auf Seite 72 (Pkt. 3.10.1) sollten im Rahmen der Aufzählung der Landes-</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. in die Begründung aufgenommen.</p>

		Abwägungsvorschläge
<p>und Kreisstraßen folgende redaktionelle Ergänzungen/Änderungen vorgenommen werden: L 812 (AS Jever-Zentrum in Richtung Hohenkirchen) L 813 (AS Jever-Zentrum in Richtung Jever, Ortsdurchfahrt Jever, Sche-numer Straße, Dorfstraße), Richtung Rispel K 332 (Rahrdumer Straße) → fehlte bisher</p>		
<p>n) <u>Fachbereich Beratung und Betreuung als Jugendamt:</u> Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Neuaufstellung des Flächen-nutzungsplanes entsprechende Spielmöglichkeiten gem. des Nds. Geset-zes über Spielplätze für Kinder berücksichtigt werden. Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass Spielplätze der Kindertages-stätten in der Regel nur für Kinder der Kindertagesstätten zu benutzen sind.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze wurde mit Wirkung vom 13.12.2008 aufgehoben. Im Flä-chennutzungsplan werden ausschließlich die übergeordneten Grünflä-chen (z. B. Bolzplatz südöstlich der Wangerländischen Straße) dargestellt. Die Bereitstellung ausreichender Spielmöglichkeiten für Kinder erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
<p>Staatliches Baumanagement Ems-Weser Dienststelle Wilhelmshaven Peterstraße 24 26382 Wilhelmshaven</p>		
<p>Als Träger öffentlicher Belange nehme ich zum o. g. Bauleitverfahren wie folgt Stellung: Meine Stellungnahme vom 07. Juli 2008 fand nicht im vol-len Umfang Berücksichtigung. Wie aus den beigelegten Anlagen ersicht-lich, liegen noch zwei Grünflächen im Bereich der Sondernutzung des NATO-Flugplatzes Jever. Auch der Sportbereich (siehe Anlage 2) liegt innerhalb der Grenzen des NATO-Flugplatzes Jever und stellt somit eine Fläche der Sondernutzung dar.</p>		<p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Flächen werden als Sonderbaufläche (S) des Bundes dargestellt. Bauliche Maßnahmen sowie erforderliche Kom-pensationsmaßnahmen können innerhalb dieser Flächen realisiert werden und sind über weitere Planungen zu koordinieren.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg</p>		
<p>1.) <u>Fortschreibung des Landschaftsplans</u> Mit dem vorliegenden Landschaftsplanentwurf ist der entsprechende Plan aus dem Jahre 1998 fortgeschrieben und damit aktualisiert worden. Der Landschaftsplan stellt grundsätzlich ein mit anderen Belangen nicht abge-</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Übernahme der In-halte des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan erfolgt aus-schließlich nach Berücksichtigung aller anderen Belange. Die notwendi-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>stimmtes naturschutzfachliches Fachgutachten dar, welches u. a. neben einer Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft, die Darstellung der geschützten und schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft enthält. Die Maßnahmenvorschläge im Rahmen des Konzeptes für Schutz-, Pflege- und Entwicklung von Natur und Landschaft (Kapitel 5.4) sowie die konkrete Umsetzung von potenziellen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Kompensationssuchräumen (Kapitel 6.3) sind zukünftig nur in Abwägung mit allen anderen Belangen weiter zu verfolgen. Dabei ist insbesondere auch die Landnutzung zu beachten und die Akzeptanz abzufragen, inwieweit bestimmte flächen- und linienhafte sowie punktuelle Maßnahmen ohne erhebliche Nachteile für die Landwirtschaft umzusetzen sind. Dabei müssen auch die Interessen der Pächter (aktive Bewirtschafter von Flächen) eine Rolle spielen. Die notwendigen konkreten Kompensationsmaßnahmen (ein Bedarf von mindestens 34 ha wird für die neuen Bauflächen im Flächennutzungsplan prognostiziert) werden erst bei der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und müssen in enger Abstimmung mit den konkreten Flächennutzungsansprüchen der Landwirtschaft erfolgen. Die im L-Plan dargestellten zwei Suchräume (Wangerländische Alte Marsch sowie Geestrandgebiet nördlich der Jeverischen Geest) können aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht nur unverbindliche - nicht starr abgegrenzte - Bereiche darstellen, die lediglich Anhaltspunkte geben. Ebenso ist das aus naturschutzfachlichen Gründen benannte potenzielle Landschaftsschutzgebiet im Jeverischen Moorland aus landwirtschaftlicher Sicht nicht unumstritten und derzeit eine Ausweisung nicht konkret umsetzbar.</p>	<p>gen Kompensationsmaßnahmen bzw. –flächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und mit allen Beteiligten abgestimmt. Der angesprochene Flächenvorschlag für das geplante LSG „Jeverisches Moorland“ wird ausschließlich informell in die Karte 6 des Landschaftsplanes übernommen.</p>
<p>2.) Flächennutzungsplan Durch die Berücksichtigung und Integration des landwirtschaftlichen Fachbeitrages (Landwirtschaftskammer Niedersachsen 2006) zur Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Jever sind die Belange der Landwirtschaft frühzeitig bei der Neufassung des FNP beachtet worden.</p> <p>Im FNP-Entwurf werden im Vergleich zu den bisherigen Darstellungen im FNP (inkl. Änderungen) in der Bilanz rechnerisch keine zusätzlichen Wohnbauflächen neu ausgewiesen (57,5 ha Wohnbauflächen neu, 61,3 ha alt). Es werden Umstrukturierungen vorgenommen, wobei als potenzielle Bauflächen (Wohnen) die Erweiterung „Gleisdreieck West (7,3 ha)“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange der Landwirtschaft werden im Zuge weiterer Planungen berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>sowie das Gebiet „Südlich Südergast (13,9 ha)“ neu hinzukommen. Diese neu geplanten W-Gebiete sollen aus landwirtschaftlicher, fachlicher Sicht grundsätzlich nicht zu Konflikten mit den landwirtschaftlichen Entwicklungsansprüchen führen. Die spätere verbindliche Bauleitplanung muss die dann aktuellen Interessen der Nutzer berücksichtigen.</p> <p>Hinsichtlich der Gewerbeflächenentwicklung wird in der Begründung des FNP aufgezeigt, dass mit den bisherigen rechtswirksamen Gebieten und den neuen bzw. umstrukturierten Gebieten „Nördlich der B 210 neu / Westlich der L 814“ (23,1 ha) sowie „Nördlich der B 210 neu / Östlich der L 814“ (22,8 ha) bei einer zukünftigen Gesamtgewerbeflächengröße von 120,2 ha (verbindliche und unverbindliche Bauleitplanung) mit Stand der Genehmigung des neuen FNP ca. 72,4 ha Gewerbeflächen im Stadtgebiet Jever verfügbar wären. Durch die Beschränkung bzw. Veränderung der Gebietskulissen der genannten „neuen“ Gebiete im Vergleich zum Vorentwurf kann davon ausgegangen werden, dass aus landwirtschaftlich fachlicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht Konflikte mit den Immissionsbereichen des nordöstlich bzw. nördlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betriebes mit intensiver Tierhaltung vermieden werden.</p> <p>Unter der Voraussetzung der Berücksichtigung unserer Ausführungen zu Inhalten des Landschaftsplanes, die auch für den Flächennutzungsplan Relevanz haben, bestehen gegen die Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jever aus Sicht unserer Dienststelle als Träger öffentlicher Belange – Landwirtschaft grundsätzlich keine Bedenken.</p>		
<p>Sielacht Wangerland Geschäftsstelle der Wasser- und Bodenverbände Anton-Günther-Straße 22 26441 Jever</p>		
<p>Hinsichtlich der vorbezeichneten Bauleitplanung verweisen wir auf die bereits abgegebene Stellungnahme der Sielacht Wangerland vom 30.06.2008.</p> <p>In der Plandarstellung ist zumindest textlich auf die Satzungsbestimmungen der Sielacht Wangerland, insbesondere im Hinblick auf die Freihal-</p>		<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Auf die Einhaltung der Satzung der Sielacht Wangerland, insbesondere der Räumstreifen, wird bereits in der Be-</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>tung der Räumuferstreifen, hinzuweisen.</p> <p>Unter „Maßnahme“ ist u. a. die Durchführung der ökologischen Gewässerunterhaltung aufgeführt. In diesem Zusammenhang verweisen wir ebenfalls nochmals darauf hin, dass die Unterhaltung der Gewässer nach den Vorgaben des Niedersächsischen Wassergesetzes durchzuführen sind.</p>	<p>gründung (Kap. 3.11.2) hingewiesen. Eine Übernahme in die Planzeichnung ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bezieht sich auf die vorgeschlagenen Maßnahmen im Landschaftsplanentwurf. Diese sind jeweils unter Berücksichtigung des Niedersächsischen Wassergesetzes durchzuführen.</p>
<p>Niedersächsische Landesforsten Forstamt Neuenburg Zeteler Straße 18 26340 Zetel</p>	
<p>Es ist ausdrücklich zu begrüßen, dass die Waldflächen der Stadt Jever im Rahmen des Landschaftsplanes sehr sorgfältig und vollständig erfasst wurden. Es seien jedoch noch folgende Anregungen erlaubt:</p> <p>Der Waldanteil in Niedersachsen wird inzwischen mit 24,3 % angegeben. Da der Waldanteil in der Stadt Jever mit 5,2 % als sehr gering einzustufen ist, kommt den vorhandenen Waldflächen naturgemäß eine große Bedeutung zu.</p> <p>Gemäß Kapitel 3.9.4 werden daher die Waldflächen im Flächennutzungsplan auch entsprechend dargestellt. Hier sind jedoch noch kleine Nachbesserungen erforderlich, um sicherzustellen, dass, alle in der Biotoptypenkarte des Landschaftsplanes als Wald beschriebenen Flächen auch als Flächen für Wald im Flächennutzungsplan dargestellt werden.</p> <p>Beispielsweise könnte die Darstellung der in den Kartenausschnitten markierten Flächen noch entsprechend angepasst werden. Diese Beispiele erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Waldflächen entsprechend dem Kataster des Landkreises Friesland (untere Waldbehörde) übernommen. Im Landschaftsplan werden darüber hinaus alle, auch sehr kleinteilige Flächen entsprechend ihrer informellen Nutzungsbezeichnung als Wald aus der Plangrundlage (Automatisches Liegenschaftskataster - ALK) übernommen. Eine komplette Überprüfung dieser Flächen kann im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes sowie der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht erfolgen. Insofern erfolgt keine vollständige Übernahme gemäß den Inhalten des Landschaftsplans. Der Waldstatus nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftssortnung (NWaldLG) bleibt auch ohne Übernahme in den Flächennutzungsplan erhalten.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Kabel Deutschland GmbH Vertrieb und Service GmbH & Co. KG Betastraße 6-8 85774 Unterfoehring</p>		
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.10.2008.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei Baumaßnahmen zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Planzeug über die vorhandenen Anlagen können Sie bei unserer Planauskunft in 26789 Leer, Jahnstraße 5 oder unter Tel.-Nr. 0491/9604-182 bzw. Fax 0491/9604-180 anfordern.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen weiterer Planungen berücksichtigt.</p>
<p>E.ON Netz GmbH Betriebszentrum Lehrte Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte</p>		
<p>Im Bereich Ihrer Planung verlaufen Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft.</p> <p>Unsere grundsätzliche Stellungnahme vom 17.06.2008 - NE-ZL-TLS Kn/Gro – behält weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Bezüglich der Fortschreibung des Landschaftsplanes geben wir noch folgende Hinweise:</p> <p>Um betrieblich notwendige Wartungsarbeiten ausführen zu können, muss uns jederzeit der ungehinderte Zugang zu unseren Versorgungsanlagen möglich sein. Dazu gehören das Befahren der Zuwegungen und das Betreten von Natur- und Landschaftsschutzgebieten durch uns oder von uns beauftragten Personen, zur Ausführung von Wartungsarbeiten oder in Störfällen.</p> <p>Um die Sicherheitsabstände nach DIN EN 50341-1 weiterhin gewährleisten zu können, werden Zweige und Äste, die den Leiterseilen entgegen</p>		<p>Auf die Hinweise zur Berücksichtigung der 110 kV-Leitung sowie der einzuhaltenden Sicherheits- und Schutzmaßnahmen wird im Flächennutzungsplan bereits eingegangen.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zur Erreichbarkeit der Versorgungsanlagen sowie zur Bepflanzung innerhalb der Leitungsbereiche werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>wachsen, in der Hiebsperiode oder vorheriger Ankündigung zurückgeschnitten. Deshalb bitten wir Sie, innerhalb des Leitungsschutzbereiches keine hochwüchsigen Bäume anzupflanzen, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze, wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Aufwuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.</p> <p>Sollte es im Zusammenhang mit der Aufstellung des Landschaftsplanes zu Änderungen der Grundstückseigentümer kommen, müssen die eingetragenen Rechte in die neuen Grundbücher übertragen werden. Wir bitten Sie, uns in diesem Fall zu benachrichtigen.</p>		<p>Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Landschaftsplanes kommt es nicht zu Änderungen der Eigentumsverhältnisse. Es handelt sich hierbei um eine nicht rechtsverbindliche Fachplanung zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes.</p>
<p>Gewässerbewirtschaftung, Flussgebietsmanagement – Grundwasser NLWKN Betriebsstelle Brake-Oldenburg Heinestraße 1 26919 Brake</p>		
<p>Im Nachtrag zu meiner E-Mail vom 16.07.2008 möchte ich folgende Hinweise ergänzen: Nach meinem GIS-Projekt ist der Bereich der Gewässer Mühlentief und Tettenser Tief als FFH-Gebiet ausgewiesen. Die Gewässer Moorlandstief und Hooksielener Tief sind als EU-Gewässer verzeichnet. In die textliche Neufassung sollten entsprechende Hinweise aufgenommen werden.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Kapitel 3.3.1.3 wird bereits auf das FFH-Gebiet im Bereich der Gewässer Mühlentief und Tettenser Tief hingewiesen. Diese wurden im Flächennutzungsplan bereits übernommen. Der Hinweis auf den Status als EU-Gewässer wird unter Kapitel 3.3.3 der Begründung ergänzt.</p>
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>Unsere Hinweise vom 08.07.2008, T lb - 411/08/He - wurden im Rahmen Ihrer Abwägungen vom 16.10.2008 berücksichtigt.</p> <p>Lediglich die bewilligte Fördermenge vom WW Sandelermöns müsste von 10 m³/a auf 10.000.000 m³/a korrigiert werden.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden, soweit unsere Hinweise weiterhin berücksichtigt werden, nicht mehr vorgetragen.</p>		<p>Dem Hinweis wird gefolgt, die Begründung wird korrigiert.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Moslestr. 6 26122 Oldenburg</p>		
<p>Wir begrüßen, dass die Stadt Jever sich bei der Neufassung des Flächennutzungsplanes unter anderem an den Ergebnissen und Empfehlungen des 2008 erstellten Einzelhandelskonzeptes orientiert hat.</p> <p>Insbesondere halten wir es vor dem Hintergrund einer sinnvollen und standortgerechten Einzelhandelsentwicklung für zielführend, die im Einzelhandelskonzept definierten Grundsätze zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Jever in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Zudem stellen wir fest, dass große Teile des Stadtgebietes so dargestellt sind bzw. werden sollen, dass Sie diesen Grundsätzen entsprechen. Hier sind beispielsweise die auf Seite 86 der Begründung des Flächennutzungsplanentwurfes angeführten einzelhandelsbezogenen Sondergebiete zu erwähnen.</p> <p>Dennoch besteht unseres Erachtens weiterer Handlungsbedarf, um die genannten Grundsätze effektiv umzusetzen. Dieser bezieht sich insbesondere auf den Bereich der verbindlichen Bauleitplanung. So halten wir es für erforderlich, einige bereits vorhandene Bebauungspläne an die neu definierten Grundsätze anzupassen.</p> <p>Hiervon betroffen sind unter anderem die Bebauungspläne Nr. 31 „Gewerbegebiet-Nord“ und Nr. 48 „Gewerbegebiet Am Hillernsen Hamm / B 210 neu“. Gemäß Einzelhandelskonzept ist der Standort „Am Hillernsen Hamm / Am Bullhamm“, dem die genannten Bebauungspläne räumlich zuzuordnen sind, als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen. Dementsprechend sollte unter Bezug auf die Grundsätze zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Jever ein Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten, gemäß der Jeverschen Sortimentsliste (vgl. Einzelhandelskonzept 2008, S. 112), erfolgen.</p> <p>Weiterhin sollte bedacht werden, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten häufig über eine Verkaufsfläche von über 800 m² verfügen und somit großflächig ist. Gemäß den Darstellun-</p>		<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes erfolgt zukünftig durch Regelungen der verbindliche Bauleitplanung an den verschiedenen Standorten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sobald konkrete großflächige Einzelhandelsvorhaben bestehen, wird die Bauleitplanung entsprechend angepasst.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>gen im Flächennutzungsplanentwurf bzw. den Festsetzungen in den entsprechenden Bebauungsplänen ist das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsnutzungen mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Sollte am Standort „Am Hillernsen Hamm / Am Bullhamm“ angestrebt werden, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten anzusiedeln, müsste eine Darstellung der Flächen als Sondergebiet erfolgen.</p> <p>Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 43a (Sonderstandort „großflächiger Einzelhandel“ an der Mühlenstraße) sollte ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten erfolgen, um den zentralen Versorgungsbereich nicht zu schwächen. Um dem Grundsatz einer Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im Gewerbegebiet „Am Hillernsen Hamm“ (vgl. Einzelhandelskonzept 2008, S. 14) nachzukommen, sollte darüber hinaus ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten erwogen werden.</p> <p>Weiterhin sollte im Bebauungsplan Nr. 3 (Bereich Bahnhofstraße) ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt werden, um den Zentralen Versorgungsbereich zu schützen. Aktuell ist der Bereich als Gewerbegebiet ohne Einschränkungen bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben definiert. Da der Standort im Einzelhandelskonzept als solitärer Nahversorgungsstandort vorgesehen ist und diese Funktion auch zukünftig übernehmen soll, regen wir darüber hinaus an, den Bereich im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche und im Bebauungsplan als Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel darzustellen bzw. festzusetzen. So kann die Nahversorgungsfunktion auch zukünftig zielkonform gesichert werden.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 58, in dem ein Discountmarkt und ein Getränkemarkt ansässig sind, ist zur Zeit ein Sondergebiet festgesetzt. Für dieses besteht allerdings keine Einschränkung hinsichtlich einer Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Auch dieser Bebauungsplan sollte an die im Flächennutzungsplanentwurf festgelegten Grundsätze zur räumlichen Ein-</p>	<p>Die Inhalte des Einzelhandelsgutachtens werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungen an den verschiedenen Standorten realisiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der bestehende Einzelhandelsstandort wird über die Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) gesichert, diese Darstellung bleibt weiterhin bestehen. Die Inhalte des Einzelhandelsgutachtens werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ist an diesem Standort derzeit nicht vorgesehen. Im Falle konkreter Planungen erfolgt die Entwicklung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte des Einzelhandelsgutachtens werden über die Aufstellung verbindlicher Bauleitplanungen geregelt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>zelhandelsentwicklung angepasst werden, indem ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt wird.</p> <p>Weiterer Handlungsbedarf im Bereich der verbindlichen Bauleitplanung besteht unseres Erachtens für einige Bereiche, für die aktuell kein gültiger Bebauungsplan vorliegt. Diese sind gemäß § 34 Baugesetzbuch als unbepannter Innenbereich zu bewerten. Hiervon betroffen sind unter anderem Bereiche an der Wittmunder Straße (Textildiscounter Kik) und der Bahnhofstraße. Es besteht dort gemäß § 34 Baugesetzbuch die Möglichkeit, weitere Einzelhandelsbetriebe in einer Größenordnung von bis zu 800 m² Verkaufsfläche anzusiedeln, sofern diese sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist“. Eine Ausweitung des Einzelhandelsbestandes, insbesondere mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, ist an diesen Standorten gemäß Einzelhandelskonzept jedoch nicht erwünscht (vgl. Einzelhandelskonzept 2008, S. 129). Wir empfehlen daher eine bestandsorientierte Überplanung der Bereiche als Mischgebiete, in denen ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten festgesetzt werden sollte. Dies ist gemäß § 9 (2a) Baugesetzbuch mittels eines einfachen Bebauungsplanes möglich.</p> <p>Neben diesen einzelhandelsbezogenen Aspekten regen wir für den Themenbereich Tourismus an, in der vorgenommenen Bestandsaufnahme und Analyse des Flächennutzungsplanentwurfes einen Bezug zum „Touristischen Zukunftskonzept Nordsee 2015“ (Masterplan Nordsee) herzustellen. Auf der Grundlage einer ausführlichen Bestandsanalyse der touristischen Infrastruktur werden in diesem Konzept Potentiale, Trends und künftige Anforderungen an die Nordseeregion ermittelt. Es enthält auch Aussagen über die Stadt Jever, unter anderem hinsichtlich des Städtetourismus. Insbesondere das Schlossmuseum wird in diesem Zusammenhang positiv hervorgehoben (vgl. Touristisches Zukunftskonzept Nordsee 2015, S. 29 u. 82).</p> <p>Wir weisen zudem auf eine unklare Formulierung im Entwurf des Flächennutzungsplanes hin: Auf Seite 14 werden die „unter Kapitel 2.2.5 definierten Entwicklungsbereiche und Ergänzungsstandorte“ angespro-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte des Einzelhandelsgutachtens werden durch die Aufstellung verbindlicher Bauleitplanungen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt, in der Begründung wird zukünftig ein Bezug zum „Touristischen Zukunftskonzept Nordsee 2015“ (Masterplan Nordsee) hergestellt, das Kapitel 3.7 (Tourismus) wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt, die Kapitelbezeichnung wird korrigiert.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>chen. Der Planentwurf enthält jedoch kein Kapitel 2.2.5. Unserer Erachtens ist hier das Kapitel 2.2.3 gemeint.</p> <p>Darüber hinaus wird auf Seite 11 die „IHK Oldenburg“ angeführt. Wir weisen darauf hin, dass die korrekte Bezeichnung „Oldenburgische IHK“ ist.</p>		Der Hinweis wird berücksichtigt.
<p>DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Hamburg Kompetenzteam Baurecht Bahnhofsplatz 14 28195 Bremen</p>		
<p>Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren.</p> <p>Gegen die Neufassung des Flächennutzungsplanes sowie die Fortschreibung des Landschaftsplanes bestehen keine Einwendungen, jedoch werden im Verfahren planfestgestellte Flächen der DB AG überplant. Einer Überplanung können wir jedoch nur zustimmen, wenn die betroffenen Flächen, vorbehaltlich einer Entbehrlichkeitsprüfung, von der Stadt Jever erworben und aus der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes entlassen werden. Ein entsprechendes Kaufgesuch ist an die DB Services Immobilien GmbH, Immobilienbüro Bremen, Vertrieb, Bahnhofsplatz 14, 28195 Bremen zu richten. Sollte für die überplanten Flächen kein Kaufinteresse bestehen, so ist die Ausweisung als planfestgestellte Bahnanlagen entsprechend anzupassen.</p> <p>Wir weisen vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Auch künftig ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen und bei der Berechnung eines Lärmgutachtens zu berücksichtigen (Qualifizierte Lärmprognose). Für Neupflanzungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Baumaßnahme sind die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nr.: 882 ff zu berücksichtigen, zu beziehen bei DB Anlagen und Hauservice, Druck und Informationslogistik Logistikcenter, Kriegstraße 1 in 76131</p>		<p>Dem Hinweis wird gefolgt, die planfestgestellten Flächen werden im Flächennutzungsplan gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB als Bahnanlagen dargestellt und somit gem. § 5 (4) BauGB übernommen.</p> <p>Die Hinweise zum Immissionsschutz, zur Bepflanzung sowie zur Einhaltung von Schutzabständen im Bereich der Bahnanlagen bzw. der hierzu verlaufenden Elektrizitätsfreileitungen (110 kV) auch bei der Planung von Windenergieanlagen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge weiterer Planungen berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Karlsruhe Tel.: 07211938-1529 oder J8271-5%5 Fax: 0721193a-3079. Wir gehen davon aus, dass die Betriebsfähigkeit der planfestgestellten Eisenbahnanlagen durch Ihre Planungen nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Ergänzend geben wir noch folgenden Hinweis: Eine Errichtung von Windenergieanlagen im Bereich der Gleisanlagen der DB ist nur zulässig, wenn ein Abstand von mind. 2 x Rotordurchmesser bei elektrifizierten Eisenbahnstrecken zur DB-Grenze eingehalten wird. Bei Eisenbahnstrecken ohne Elektrifizierung ist der Abstand in Kipphöhe erforderlich. Eine Errichtung von Windenergieanlagen im Bereich der planfestgestellten 110 kV Bahnstromleitungen ist nur zulässig, wenn ein Abstand von mind. 3 x Rotordurchmesser vom WEA Turm zum äußeren Leiterseil. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, müssen schwingungsdämpfende Maßnahmen eingebaut werden, die Kosten dafür hat der Veranlasser zu tragen. Grundsätzlich gilt, dass Windenergieanlagen einschließlich ihrer Energiekabel die Betriebsanlagen der Eisenbahn nicht unzulässig beeinflussen dürfen. Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.</p>		
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>		
<p>Gegen o. g. Planungen bestehen seitens der Archäologischen Denkmalpflege keine weiteren Bedenken wenn gewährleistet ist, dass Punkt 3.5.2 „Bodendenkmalpflege“ in der Begründung beachtet wird.</p>		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Nordwest Ammerländer Heerstraße 140 26129 Oldenburg</p>		
<p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Deutschen Telekom AG zur Zeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p>		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.