

STADT JEVER
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 94
„Seetzenstraße Nordwest“

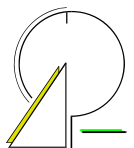
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

09.03.2009



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Referat Archäologie
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg
3. Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)
Amt für Landentwicklung Oldenburg
Markt 16
26122 Oldenburg
4. E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte - Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
5. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
TI Niederlassung Nordwest
PTI 11 PuB 3.n
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg
6. ExxonMobil Production Deutschland GmbH
Riethorst 12
30659 Hannover

Träger öffentlicher Belange**von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
3. Sielacht Wangerland
Geschäftsstelle Wasser- und Bodenverbände
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever
4. EWE NETZ GmbH
Netzregion Oldenburg/Varel
Neue Straße 23
26316 Varel
5. Kabel Deutschland GmbH
Betastraße 6-8
85774 Unterfoehring
6. Wehrbereichsverwaltung Nord
Hans-Böckler-Allee 16
30173 Hannover
7. Oldenburgisch Ostfriesischer Wasserverband
OOWV
Georgstraße 4
26919 Brake
8. Zentrale Polizeidirektion
Dezernat 55
-Kampfmittelbeseitigungsdienst-
Marienstraße 34-36
30171 Hannover

Anregungen		Abwägungsvorschläge
Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever		
<p>Zu dem Bebauungsplan der Stadt Jever nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>a) Fachbereich Ordnung als Katastrophenschutzbehörde: b) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht: c) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde: d) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht: e) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Vollzug des B-Planes: f) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz: g) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Denkmalschutzbehörde: h) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde: i) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde: j) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz:</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>k) <u>Fachdienst Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde</u> Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung, wonach öffentliche und private Sport- und Freizeitveranstaltungen wie z. B. Reitturniere innerhalb der in Rede stehenden Fläche nicht zulässig sind, bestehen aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine Bedenken.</p> <p>l) <u>Fachbereich Veterinärwesen als Veterinäramt</u> Aus tierschutzrechtlicher und tierseuchenrechtlicher Sicht bestehen hier keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Die zukünftige Pferdehaltung dort muss den „Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutzgesichtspunkten“ des Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 10.11.1995 (einzusehen unter www.bmelv.de) entsprechen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der angegebenen Leitlinien zur Tierhaltung ist nicht Inhalt der Bauleitplanung.</p>

		Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>m)</p> <p>1. Die Wallhecke entlang der Seetzenstraße ist als geschütztes Objekt gemäß § 35 NNatG nachrichtlich darzustellen (sh. Pkt. 3.7).</p> <p>2. Die Wallhecke im westlichen Teil des Geltungsbereichs (sh. Pkt. 5.8) ist nicht vollständig dargestellt. Es fehlt ein Abschnitt im nördlichen Bereich.</p> <p>3. Die Ausgleichsmaßnahme für die Beseitigung der Biotope gemäß § 28a NNatG ist noch darzustellen (Pkt. 4.1.1 3). (Röhrichtfläche und Kleingewässer); Hinweis: Das Kleingewässer ist bereits beseitigt worden.</p> <p>Für die Wallheckenbeseitigung (Durchbruch) ist eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.</p> <p>Die Beseitigung des § 28a-Biotops bedarf der Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde.</p>		<p>Eine Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB der gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecke erfolgt nicht, da die derzeit bestehende Wallhecke in diesem Bereich entfernt und weiter westlich neu angelegt wird. Diese Neuanlage wird gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: Anlage einer Wallhecke) festgesetzt und entsprechend der Anlage zur Planzeichenverordnung (Planzeichen Nr. 13) in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch erfolgt die planungsrechtliche Absicherung dieser Maßnahme.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung wird der angesprochene nördliche Teilabschnitt (ca. 14 m) auf Grund der geplanten baulichen Entwicklung nicht erhalten und demnach nicht weiter übernommen. Der Eingriff wird im Rahmen der Kompensationsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahme für die Beseitigung der Biotope gemäß § 28a NNatG wird im Rahmen des Antrags auf Ausnahme von den Verboten gemäß § 28a (5) NNatG dargestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vor Beseitigung von Wallheckenabschnitten ist die erforderliche Genehmigung von der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Ausnahmeantrag wird rechtzeitig gestellt.</p>	
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksstelle Oldenburg-Nord Im Dreieck 12 26127 Oldenburg</p>			
<p>Ziel und Zweck der Aufstellung des o. g. B-Plans ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“. Der Geltungsbereich der Fläche umfasst ca. 2,8 ha. Anlass der Planung ist die Vorbereitung der Planung für Gewerbe- und Industrieflächen nordöstlich der B210neu, so dass die dort befindliche Hofstelle mit Pferdehaltung verlagert werden kann. Der bisherige für den südlichen Bereich geltende B-Plan 67 „Rosenstraße“ (Parkplatzflächen) wird aufgehoben.</p>		<p>Der Hinweis zur Verträglichkeit der Pferdehaltung in der Nachbarschaft zur Wohnnutzung wird zur Kenntnis genommen. Im Entwurf des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Grundstücksflächen für den Pferdestall sowie die Reithalle in Richtung Westen gerückt, so dass sich insgesamt ein Abstand von >100 m zwischen dem Emittenten und der schutzwürdigen Wohnbebauung ergibt. Hierdurch erfolgt eine weitere Minimierung der evtl. möglichen</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge												
<p>Nutzgebäude und -anlagen (Pferdestall, Reithalle, Reitplatz) sowie Wohngebäude für das Wohnen von Betriebsangehörigen werden dargestellt. Öffentliche und private Sport- und Freizeit- bzw. Reitveranstaltungen werden wie auch die Pensionspferdehaltung ausgeschlossen. Die Anzahl der Unterstellmöglichkeiten für Pferde wird auf acht Pferde begrenzt.</p> <p>Grundsätzlich gehen von der Pferdehaltung Geruchsemissionen aus. Die geplante Pferdehaltung haben wir in Anlehnung an den VDI- Richtlinien-Entwurf 3473 - Tierhaltung Rinder – beurteilt.</p> <table border="1" data-bbox="219 587 1055 807"> <tr> <td colspan="2">für Tierbestände <u>unter 10</u> geruchsgewichtete GV</td> </tr> <tr> <td>Mindestabstand Geruch in m</td> <td>30,88</td> </tr> <tr> <td>halber Mindestabstand in m</td> <td>15,44</td> </tr> <tr> <td>geruchsgewichteter GV-Bestand</td> <td>1,36</td> </tr> <tr> <td>Geruchsäquivalenzfaktor (feq)</td> <td>0,17</td> </tr> <tr> <td>Tierlebensmasse in GV (MT)</td> <td>8,00</td> </tr> </table> <p>Auf Basis der Pferdehaltung errechnet sich ein geruchsrelevanter Viehbesatz in Höhe von ca. 1,36 aGV. Gemäß Abstandsdiagramm für Tierbestände unter 10 GV lässt sich bei einem geruchsrelevanten Viehbesatz von 1,36 aGV und einer Bewertung des Emissionspotenzials mit 100 Punkten ein voller Richtlinienabstand in Höhe von ca. 31 m ableiten.</p> <p>Nach Maßgabe der VDI-Richtlinien ist der volle Richtlinienabstand gegenüber festgesetzten Wohnbauflächen, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Mischgebieten einzuhalten. Dies gilt auch gegenüber nicht beplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne von § 34 Baugesetzbuch (BauGB), deren Eigenart einem der genannten Baugebiete entspricht.</p> <p>Der Standort des geplanten Pferdestalles hat einen Abstand von ca. 65 m zur östlich gelegenen Wohnbebauung. Somit sind vom Pferdestall ausgehend keine erheblichen Geruchswahrnehmungen bei den benachbarten Wohnhäusern im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erwarten.</p>	für Tierbestände <u>unter 10</u> geruchsgewichtete GV		Mindestabstand Geruch in m	30,88	halber Mindestabstand in m	15,44	geruchsgewichteter GV-Bestand	1,36	Geruchsäquivalenzfaktor (feq)	0,17	Tierlebensmasse in GV (MT)	8,00	<p>Geruchsbelastung durch die Pferdehaltung.</p> <p>Die Belange des Immissionsschutzes werden zukünftig in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, der Umweltbericht wird entsprechend zum Schutzgut Mensch ergänzt.</p>
für Tierbestände <u>unter 10</u> geruchsgewichtete GV													
Mindestabstand Geruch in m	30,88												
halber Mindestabstand in m	15,44												
geruchsgewichteter GV-Bestand	1,36												
Geruchsäquivalenzfaktor (feq)	0,17												
Tierlebensmasse in GV (MT)	8,00												

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Die Anlage einer Wallhecke entlang der Seetzenstraße ist grundsätzlich im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft insbesondere unter Beachtung einer möglichen Lärm- und Staubentwicklung (Reitplatz) als sinnvoll anzusehen.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die o. g. Planung. Der in den Planungsunterlagen enthaltene Umweltbericht ist hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich als ausreichend anzusehen. Gegebenfalls ist hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch“ (Immissionsschutz, Beeinträchtigung Erholungs- und Wohnfunktion) eine Ergänzung sinnvoll.</p>		
<p>Sielacht Wangerland Geschäftsstelle Wasser- und Bodenverbände Anton-Günther-Straße 22 26441 Jever</p>		
<p>Das vorbezeichnete Bauleitplangebiet grenzt an das Gewässer II. Ordnung Nr. 7 (Hookstief). Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat die Sielacht Wangerland auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen. Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig. In der vorbezeichneten Bauleitplanung sind die vorgenannten Satzungsbestimmungen bei der weiteren Umsetzung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In den vorgelegten Planunterlagen wird auf die Satzungsbestimmungen der Sielacht Wangerland hingewiesen. Die geplante Anlegung eines Fuß- und Radweges im Bereich des Räumfahrstreifens wird zugestimmt, soweit die Überfahrbarkeit des Weges mit Unterhaltungsfahrzeugen jederzeit gewährleistet ist.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben gem. der Satzung der Sielacht Wangerland werden berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>EWE NETZ GmbH Netzregion Oldenburg/Varel Neue Straße 23 26316 Varel</p>		
<p>Wir beziehen uns auf die oben genannte Angelegenheit und nehmen dazu wie folgt Stellung:</p> <p>In dem Plangebiet betreiben wir verschiedene Versorgungsleitungen und eine Transformatorenstation, die in ihrer Lage und in ihrem Bestand nicht gefährdet werden dürfen.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei Ihren Planungen, dass unsere vorhandenen Versorgungsleitungen nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut werden. Ebenso bitten wir darum, dass durch spätere Anpflanzungen unsere Leitungen nicht durch tiefwurzelnde Bäume gefährdet werden. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei uns einzuholen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen derzeit nicht.</p>		<p>Im äußersten Nordosten des Geltungsbereiches verläuft innerhalb der festgesetzten Grünfläche ein Schmutzwasserkanal 250 PVC bzw. 80 PE. Dieser wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der erforderliche Schutzstreifen wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verbindlich festgesetzt.</p> <p>Das Transformatorenhäuschen befindet sich im Randbereich zur Seetzenstraße innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Parkfläche“. Eine Überplanung ist hier nicht vorgesehen, die Station wird in ihrem Bestand erhalten.</p>
<p>Kabel Deutschland GmbH Betastraße 6-8 85774 Unterfoehring</p>		
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.02.09.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführungsarbeiten berücksichtigt.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>und Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.</p> <p>Planzeug über die vorhandenen Anlagen können Sie bei unserer Planauskunft in 26789 Leer, Jahnstraße 5 oder unter Tel-Nr.: (04 91) 96 04-1 82 bzw. Fax-Nr.: (04 91) 96 04-1 80 anfordern.</p>		
<p>Wehrbereichsverwaltung Nord Hans-Böckler-Allee 16 30173 Hannover</p>		
<p>Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Jever. Die angegebenen Bauhöhen durchdringen die Vorlagegrenze nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen III4-Az 56-R-07/09) gesondert zu beantragen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>Wir haben die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist durch die vorhandene Versorgungsleitung als teilweise erschlossen anzusehen. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen Stadt und OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Sofern eine Erweiterung durch einen Investor notwendig sein 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 vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen weder durch Hochbauten noch eine geschlossene Fahrbahndecke - ausgenommen an den Kreuzungsstellen - überbaut werden.</p> <p>Wir bitten Sie, die durch das Planungsgebiet führende Versorgungsleitung</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die angegebene Versorgungsleitung DN 100 verläuft außerhalb des Plangebietes in der Parzelle der Rosenstraße. Im äußersten Nordosten</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>DN 100 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auszuweisen. Eine Schutzstreifenbreite von mindestens 6,0 m ist einzuhalten. Außerdem sind bei der Erstellung von Bauwerken Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten die Versorgungsanlagen weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsanlagen) überbaut werden dürfen.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 Punkt 5 wird gebeten. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Planausschnitt ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen nach vorheriger Terminabsprache unser Dienststellenleiter Herr Zimmering von der Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461/9810211, in der Örtlichkeit an.</p>		<p>des Geltungsbereiches verläuft innerhalb der festgesetzten Grünfläche eine Versorgungsleitung 180 PE-HD, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird. Hierzu wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 6,00 m (beidseitig 3,00 m) festgesetzt.</p>
<p>Zentrale Polizeidirektion Dezernat 55 -Kampfmittelbeseitigungsdienst- Marienstraße 34-36 30171 Hannover</p>		
<p>Die alliierten Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen <u>keine</u> Bombardierung innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel <u>keine</u> Bedenken (siehe Vermerk Kartenunterlage). Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuse, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Luftbilddauswertung werden in die Begründung aufgenommen.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Jan Carl-Mach
Seetzenstraße 14
26441 Jever

2. Bewohner und Grundstückseigentümer
Seetzenstraße Nordost
Seetzenstraße 16 bis 28
Nordergast 25 u. 32
26441 Jever

Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
<p>Jan Carl-Mach Seetzenstraße 14 26441 Jever</p>		
<p>Zu dem o. g. Bebauungsplan gebe ich folgende Anregung ab:</p> <p>Ich rege an, dass der Wall in der Seetzenstraße in Höhe des Brauereiparkplatzes dort verbleibt. Dieses soll der Verkehrsberuhigung dienen.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Planaufstellung wird die öffentliche Verkehrsfläche in ihrer Gesamtbreite auf insgesamt 7,00 m festgesetzt, um die Fläche für einen bedarfsgerechten Ausbau planungsrechtlich sicherzustellen. Die jetzt stark degenerierte Wallhecke im Bereich des Parkplatzes wird aus dieser Verkehrsfläche zum Teil in Richtung Westen verlegt und neu aufgebaut, so dass eine optimale Abgrenzung entsteht. Eine komplette Weiterführung in Richtung Rosenstraße ist hinsichtlich der dort liegenden Anlagen (Trafohäuschen, Leitungsverläufe) nicht möglich. Die jetzt in diesem Bereich an der Seetzenstraße liegende Wallhecke besitzt keine verkehrsberuhigende Funktion. Weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen sind auch bei einem Ausbau nicht notwendig.</p>
<p>Bewohner und Grundstückseigentümer Seetzenstraße Nordost Seetzenstraße 16 bis 28 Nordergast 25 u. 32 26441 Jever</p>		
<p>Damit eine konfliktlose und für alle Beteiligten vernünftige Ansiedelung des privaten „Pferdehofes Obst“ möglich wird, unterbreiten wir folgende Anregungen und Vorschläge, um frühestmöglich im Zuge des Aufstellungsverfahrens, Einfluss zu nehmen.</p> <p>1. <u>Änderung: zu B-Plan Nr. 94 -Textliche Festsetzungen 1</u> Innerhalb der im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ wird eine nichtgewerbliche Pferdehaltung von bis zu maximal 8 eigenen Pferden einschließlich Nachzucht zugelassen. Nicht zulässig sind: Betreiben einer a) Reitschule,</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>b) Pferdezucht und c) Pensionspferdehaltung sowie öffentliche und private Sport- und Freizeitveranstaltungen (z. B. Reitturniere).</p> <p>2. <u>Änderung zu B-Plan Nr. 94 .-Textliche Festsetzungen 9</u> Streiche: <u>außerhalb</u> der überbaubaren Grundstücksflächen ..., setze: <u>innerhalb</u> der überbaubaren Grundstücksflächen Begründung: Da die Baufenster mit der Nutzungsart „Betriebsbezogenes Wohnen“ mit Flächen von 1.200 m² und einer zulässigen Grundfläche von ≤ 500 m² (Norden) und 400 m² mit einer zulässigen Grundfläche von ≤ 250 m² (Süden) vorgesehen sind und damit mehr als großzügig dimensioniert sind, sollten die geplanten Garagen/Nebenanlagen innerhalb der vorgesehenen Baufenster eingeplant werden, um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.</p> <p>3. <u>Vorschlag</u>: Lage der Grundstücksflächen (Pferdestall, Reithalle, Mistplatte) in Abhängigkeit zur Anzahl der unterzustellenden Pferde.</p> <p>Aufgrund der vorherrschenden NW/W Winde sind Vorbelastungen durch Geruchsemissionen des Abfallwirtschaftszentrums Wiefels (Mechanisch-biologische Abfallvorbehandlungsanlage), der Biogasanlage Hicken im Gewerbegebiet Leeghamm sowie der Kläranlage Hillernser Hamm stark ausgeprägt. Bei gelegentlichen Ostwinden werden Geruchsbelästigungen durch die Jever-Brauerei verursacht, deshalb muss eine zusätzliche Geruchs- und Ungezieferbelastung durch den geplanten Pferdehof auf das geringste Maß beschränkt werden.</p> <p>Diese Belastung kann durch die Anzahl der unterzustellenden Pferde und/oder durch bauliche Maßnahmen minimiert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Unterbringung bis zu 4 Pferden könnte die jetzige Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen für den Pferdestall, der Mistplatte 	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind je Wohngebäude ausschließlich jeweils eine Garage oder Nebenanlage bis zu einer Grundfläche von jeweils 50 m² zulässig. Die Festsetzung der zulässigen Grundflächen von max. 250 m² für das südliche bzw. 500 m² für das nördliche Baufenster schließt die Grundflächen dieser Garagen und Nebenanlagen mit ein und sind nicht zusätzlich zu rechnen. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wird ausschließlich die räumliche Lage bestimmt, innerhalb der die Versiegelung zulässig ist. Die Größe des Baufensters ist bei der Berechnung der möglichen Versiegelung ohne Belang. Mit der Zulässigkeit einzelner Garagen bzw. Nebenanlagen je Wohngebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden wird eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Platzes (z. B. Grenzbebauung) ermöglicht. Eine zusätzliche Versiegelung entsteht hierdurch nicht.</p> <p>Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt. Die Anzahl der Tiere wird weiterhin mit 8 Pferden festgesetzt. In Absprache mit dem zukünftigen Besitzer der Flächen werden sowohl die überbaubaren Grundstücksflächen für den Pferdestall als auch die Reithalle im Nordwesten der Fläche westlich der Wallhecke angeordnet. Insofern erfolgt eine Minimierung möglicher zusätzlicher Geruchsimmissionen.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer (LWK) und der dort angegebenen Berechnung (s. o.) ist bei der geplanten Pferdehaltung mit 8 Tieren von keiner unzumutbaren Geruchsbelastung auszugehen. Darüber hinaus ist nach Aussage der LWK erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass durch die geplante Pferdehaltung mit 8 Tieren die zu erwartende zusätzliche Geruchsbelastung keinen relevanten Geruchsbeitrag zu der genannten Vorbelastung (insbesondere Zentrale Kläranlage</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>und der Reithalle beibehalten werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sollen mehr als 4 Pferde auf dem Pferdehof gehalten werden, müssten die überbaubaren Grundstücksflächen für den Pferdestall, der Mistplatte und der Reithalle hinter die westliche Wallhecke gelegt werden; Tor-, Tür- und Fensteröffnungen sollten in westliche Richtung angeordnet werden. Der Reitplatz sollte unmittelbar vor die westliche Wallhecke verlegt werden. Anordnung der verlegten Flächen siehe Anlage 1. <p>4. <u>Vorschläge zum B-Plan Nr. 94 Punkt 5.4.1</u> Gemäß Punkt 5.4.1 besteht die Absicht, die Straßenverkehrsfläche (Seetzenstraße Nord) auf eine durchgängige Breite von 7,00 m festzulegen, um auch langfristig ausreichende Flächen für die verkehrliche und sonstige Erschließung bereithalten zu können. Derzeit ist die Fahrbahn auf ca. 3,00 m geschottert ausgebaut. Bedingt durch die geschotterte Fahrbahndecke ist die Staubbelastung, verursacht durch Wind und zügig durchfahrende Kfz, erheblich. Gerade die unmittelbar an der Straße wohnenden Anlieger, aber auch Fußgänger und Fahrradfahrer werden erheblich belastet, dieser Missstand ist der Gesundheit für Mensch und Tier sicherlich nicht förderlich.</p> <p>Damit diese Staubbelastung verhindert und darüber hinaus eine ordentliche und dauerhafte Nutzung der Straße auch für Fußgänger bei regnerischem Wetter möglich wird, sollte eine tragfähige 3,00 m breite Deckschicht aus Asphalt aufgebracht werden. Die Fahrbahnbreite von 3,00 m wäre ausreichend für das Befahren von Müllfahrzeugen mit Seitenladeeinrichtung und Rettungsfahrzeugen (Erste Hilfe, Feuerwehr). Weiterhin sollte der anzulegende Grünstreifen durch bauliche Maßnahmen so abgesichert werden, dass er von Kfz nicht befahren werden kann. Dieses wäre möglich durch den Einsatz von Hochborden und eine Bepflanzung des Grünstreifens mit Sträuchern und Büschen. In diesem Zusammenhang wird die Stadt gebeten zu prüfen, ob die Seetzenstraße zwischen Rosenstraße und Nordergast als Einbahnstraße in Richtung Norden ausgewiesen werden kann. Im Gegenzug könnte der Nordergast zwischen Schillerstraße und Seetzenstraße in Richtung Westen als Sackgasse ausgewiesen werden.</p>	<p>Hillernser Hamm) ergeben wird. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist demnach eine Verlagerung nicht zwingend notwendig. Eine Festsetzungen zur Anordnung von Gebäudeöffnungen sowie eine verbindliche Verlagerung der Fläche für den Reitplatz erfolgt demnach nicht. Alternativ zur bisherigen Lage des Reitplatzes wird jedoch zukünftig auch eine Anordnung des Reitplatzes westlich der Wallhecke ermöglicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) der Seetzenstraße in ihrer Gesamtbreite festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert. Innerhalb dieser Fläche können neben dem Fahrbahnausbau in ausreichender Breite auch die erforderlichen Seitenstreifen für Versorgungsanleitungen, Grünflächen etc. angelegt werden. Der konkrete Ausbau sowie die hieraus entstehenden Kosten sind nicht Inhalt der Bauleitplanung.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p><u>Begründung:</u> Wegen der geringen Fahrbahnbreite von 3,00 m und einer Straßenlänge von ca. 200 m ist ein 2-bahniger Verkehr nicht möglich. Beim Ausfahren aus der Seetzenstraße in die Rosenstraße kommt es häufig zu unfallträchtigen Situationen, die dadurch vermieden würden. Da die Fahrbahnbreite 3,00 m beträgt und eine Tempobegrenzung von 30 km/h vorgeschrieben ist, dürften Radfahrer entgegen der Fahrtrichtung fahren. Sollte aus finanziellen Gründen der asphaltierte Ausbau dieser Straße nicht möglich sein, wäre zu prüfen, ob Alternativ der Grünstreifen mit einem ausreichend breiten, behindertengerechten Fußweg ausgestattet werden könnte. Als weitere Möglichkeit sollte auch die komplette Erschließung der Straße betrachtet werden. Hilfreich wäre eine Vorabinformation der Anlieger über die Kosten und Kostenbeteiligung dieser Maßnahme. Wir bitten um Berücksichtigung und Mitteilung des Ergebnisses.</p>	