

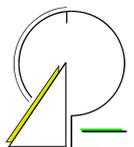
STADT JEVER
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 94
„Seetzenstraße Nordwest“

öffentliche Auslegung
(§ 3 (2) BauGB)

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

25.05.2009



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
Theodor-Tantzen-Platz 8
26122 Oldenburg

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)
Alfred-Bentz-Haus
Stilleweg 2
30655 Hannover
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Bezirksstelle Oldenburg-Nord
Im Dreieck 12
26127 Oldenburg
4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
5. Sielacht Wangerland
Geschäftsstelle Wasser- und Bodenverbände
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever
6. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
-Referat Archäologie-
Stützpunkt Oldenburg
Ofener Straße 15
26121 Oldenburg
7. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG
Bavinkstraße 23
26789 Leer
8. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
TI Niederlassung Nordwest
PTI 11 PuB 3.n
Ammerländer Heerstraße 140
26129 Oldenburg

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever</p>	
<p>Zu dem o. a. Bebauungsplan der Stadt Jever nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung:</p> <p>a) Fachdienst Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde: b) Fachbereich Steuerungsdienst als Kommunalaufsicht: c) Fachbereich Veterinärwesen als Veterinäramt: d) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht: e) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Landesplanungsbehörde: f) Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für den Brandschutz: g) Fachbereich Planung und Bauordnung als untere Denkmalschutzbehörde: h) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde: Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>i) <u>Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde:</u> Gewässerausbaumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.</p> <p>j) <u>Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde:</u> Es ist auf die Stellungnahme vom 17.02.2009 zu verweisen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung wird wie folgt beibehalten:</p> <p>Die Stellungnahme vom 17.02.2009 zum Verfahren gem. § 4 (2) BauGB bezieht sich u. a. auf die Darstellung der Wallhecke entlang der Seetzenstraße gem. § 33 NNatG. Da hier eine Verlegung der Wallhecke in Richtung Westen bzw. eine Neuanlage erfolgt, wird diese Fläche als Maßnahme gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Zudem erfolgt vom Landkreis der Hinweis auf die nicht vollständige Aufnahme der vorhandenen Wallhecken. Hier wird ein Wallheckenabschnitt im Norden überplant und entsprechend kompensiert. Die notwendigen Genehmigungen hierfür sowie für einen notwendigen Wallheckendurchbruch sind bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.</p> <p>Es wird auf die notwendige Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung von</p>

	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>k) Die externe Kompensation wird dem Pool Cleverns zugeordnet.</p> <p><u>Fachbereich Planung und Bauordnung als zust. Behörde für das Städtebaurecht:</u> Die Festsetzung von Reitplätzen in unmittelbarer Nähe zu WA-Gebieten (Rosenstraße und Seetzenstraße) sollte hinsichtlich der Lärmimmissionen untersucht werden, auch wenn es sich lediglich um die Haltung von max. 8 Pferden handelt.</p>	<p>Biotopten gem. § 28a NNatG bzw. die Darstellung der hierfür notwendigen Ausgleichsflächen hingewiesen. Der Antrag auf die Ausnahmegenehmigung inklusive der Darstellung von Kompensationsflächen wurde zwischenzeitlich gestellt.</p> <p>Der Hinweis auf die Kompensation im Flächenpool Cleverns wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Zur Ermittlung möglicher Geräuschbelastungen innerhalb des angrenzenden Wohngebietes wurde seitens des Büros itap (Institut für technische und angewandte Physik), Oldenburg eine schalltechnische Beurteilung erstellt. Als Grundlage für die Berechnungen wurde die Nutzung des Platzes (Kommandos von Reiter und Trainer, Hufgeräusche) sowie das Herrichten (Ebnen durch Traktoren) auch zu den Ruhezeiten angenommen. Insofern wird von einer realistischen Beurteilung der maximal anzunehmenden Belastung ausgegangen.</p> <p>Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bei Realisierung des Bereiches B im Westen des Plangebietes voll eingehalten werden. Bei Nutzung des alternativen Bereiches A ergeben sich an den Gebäuden Seetzenstraße 26 und 28 Überschreitungen von bis zu 2,3 dB(A) im 1. Obergeschoss. Dementsprechend entfällt dieser jetzige Bereich A, im Bebauungsplan wird zukünftig ausschließlich der Bereich im Westen des Plangebietes festgesetzt (Bereich B im Entwurf).</p>	
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Alfred-Bentz-Haus Stilleweg 2 30655 Hannover</p>		
<p>Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Meppen wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>In unmittelbarer Nähe zum bzw. durch das Plangebiet verläuft eine Erdgashochdruckleitung der EWE AG, Postfach 25 40, 26015 Oldenburg. Bei dieser Leitung ist ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend den Leitungsplänen der EWE verläuft die angesprochene Erdgashochdruckleitung nördlich des Hooksielers Tiefs außerhalb des Plangebietes in einer Entfer-</p>	

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>von jeglicher Bebauung und von tief wurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Bitte beteiligen Sie das Unternehmen am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Geologie/Boden wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Der Bereich des BBP befindet sich im potenziell hochwassergefährdeten Gebiet. Wir weisen darauf hin, dass für dieses Gebiet beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie neue Kartenunterlagen im Maßstab 1:50 000 zum Thema „Geologie und Boden“, sowie darauf basierende Auswertungskarten zu den Themen „Hochwassergefährdung“ (GHK50) und „Baugrund, Ingenieurgeologie“ (IGK50) zur Verfügung stehen. In der Auswertungskarte Hochwassergefährdung werden unter Berücksichtigung von Alter, Beschaffenheit und Entstehungsart geologischer Schichten Flächen ausgewiesen, die in jüngerer geologischer Vergangenheit, d.h. in den letzten 11.500 Jahren, von Überflutungen durch Flusshochwässer betroffen waren. Diese Gebiete sind auch in Zukunft potenziell überflutungsgefährdet, da sich der natürliche Wasserhaushalt (z.B. Niederschlag, oberirdischer Abfluss) nicht wesentlich verändert hat.</p> <p>Die Auswertungskarte Baugrund / Ingenieurgeologie enthält u.a. Angaben und Kennwerte zu Setzungsgefahren sowie andere Angaben über die Qualität des Baugrundes aus ingenieurgeologischer Sicht.</p> <p>Wir empfehlen dringend, diese Karten bei der Neuaufstellung oder Änderung von Planungsunterlagen zur Klärung von allen Fragen zu den Themenkomplexen Geologie, Boden, Rohstoffe, Hochwasserschutz und Baugrund hinzuzuziehen.</p> <p>Sämtliche o.g. Kartenwerke können beim LBEG über Frau Ulrike Ostmann (Tel.: 051 1 – 643 3604) bezogen werden. Weitere Informationen hierzu finden Sie auf der Homepage des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) unter Produkte & Projekte > Kartenserver. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>nung von ca. 23 m. Eine Übernahme der Leitung bzw. die Festsetzung von Schutzstreifen ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsraumes der Stadt Jever. Bei den angesprochenen Karten handelt es sich um geologische Fachkarten mit potenziell überflutungsgefährdeten Flächen. Es handelt sich hierbei nicht um festgesetzte Überschwemmungsgebiete gem. § 31b (2) Satz 3 und 4 des Wasserhaushaltsgesetzes. Insofern sind keine Konflikte hinsichtlich einer potenziellen Überflutungsgefahr zu erkennen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Angesichts der Großmaßstäblichkeit der Kartenwerke (1:50.000) ist ein Hinzuziehen bei der konkreten Planung nicht sinnvoll bzw. erforderlich.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<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. 2,5 ha. Anlass der Planung ist die Vorbereitung der Planung für Gewerbe- und Industrieflächen nordöstlich der B210neu, so dass die dort befindliche Hofstätte mit Pferdehaltung verlagert werden kann. Der bisherige für den südlichen Bereich geltende B-Plan 67 „Rosenstraße“ (Parkplatzflächen) wird aufgehoben.</p> <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. Gegenüber den Planungen im Vorentwurf werden die Nutzgebäude (Pferdestall, Reithalle) im äußersten Nordwesten des Geltungsbereiches angeordnet. Dadurch ergibt sich ein Abstand zwischen dem Pferdestall und der nächstgelegenen Bebauung von mehr als 100 m. Damit sind keine erheblichen Geruchswahrnehmungen bei den benachbarten betriebsfremden Wohnhäusern zu erwarten (vgl. unsere Stellungnahme vom 16.02.2009 in der frühzeitigen Beteiligung). Für den Reitplatz sind zwei Alternativstandorte vorgesehen.</p> <p>Die Anlage von landschaftstypischen Wallhecken innerhalb des Gebietes sowie 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 landwirtschaftlich fachlicher Sicht und als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die o. g. Planung.</p>	<p>Die Hinweise zur Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Wohnnutzung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>Mit Schreiben vom 16.02.2009 – T ib – 57/09He – haben wir zu der oben genannten Bauleitplanung Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrecht erhalten.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme wurde auf die Versorgungsleitung 180 PE-HD innerhalb des Geltungsbereiches hingewiesen. Der Leitungsverlauf sowie die erforderlichen Schutzstreifen von insgesamt 6,00 m Breite wurden bereits in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
<p>Sielacht Wangerland Geschäftsstelle Wasser- und Bodenverbände Anton-Günther-Straße 22 26441 Jever</p>		
<p>Wir verweisen auf die Stellungnahme der Sielacht Wangerland vom 09.02.2009.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme wurde auf die Einhaltung der Satzungsbestimmungen der Sielacht Wangerland hingewiesen. Diese bezieht sich auf den erforderlichen Räumuferstreifen von 10,00 m entlang des Hooksier Tiefs nördlich des Plangebietes. Dieser wurde im Rahmen der Planung bereits berücksichtigt und entsprechend als Grünfläche festgesetzt. Die Satzungsbestimmungen werden im Zuge weiterer Planungen beachtet.</p>
<p>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie- Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15 26121 Oldenburg</p>		
<p>Gegen die o. g. Planungen bestehen seitens der Archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken, da direkt aus dem Plangebiet nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt sind. Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG Bavinkstraße 23 26789 Leer</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. 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 und Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen. Planzeug über die vorhandenen Anlagen können Sie bei unserer Planauskunft in 54292 Trier, Zurmaiener Str. 175, unter der Fax-Nr.: (089) 92 33 42 -11 80, oder bei der E-Mail Adresse "netzauskunft.trier1@kabeldeutschland.de" anfordern. Abschließend bitten wir, Ihre bzw. in Ihrer Dienststelle gespeicherte Adresse unserer zuständigen Planungsgruppe von Jahnstraße 5, 26789 Leer, auf Bavinkstraße 23, 26789 Leer zu ändern.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsarbeiten berücksichtigt.</p>
<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI Niederlassung Nordwest PTI 11 PuB 3.n Ammerländer Heerstraße 140 26129 Oldenburg</p>		
<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 234-6577, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Ausführungsarbeiten berücksichtigt.</p>

Anregungen von Bürgern

von folgenden Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Dr. med. Ulf Walsdorfer
Schillerstraße 27
26441 Jever

2. Herr Jan-Carl Mach
Seetzenstraße 14
26441 Jever

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Dr. med. Ulf Walsdorfer Schillerstraße 27 26441 Jever</p>	
<p>Gegen den Bebauungsplan Nr. 94 „Seetzenstr. Nordwest“ werden folgende Einwendungen erhoben:</p> <p>Es soll im Stadtgebiet, unmittelbar an das Wohngebiet anschließend, ein „Pferdehof“ entstehen. Schon Haltung von Pferden entspricht nicht der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes. Dies wurde schon vom VGH Mannheim, Urteil vom 10.10.2003 zu Az. 5 S 1692/02, entschieden. Die hier geplante Nutzung geht aber weit über das reine Halten von Pferden hinaus. Es sollen Boxen für acht Pferde geschaffen werden. Ferner sind zwei Reitplätze sowie eine Reithalle vorgesehen. Dies entsteht in unmittelbarer Nähe zu der Wohnbebauung im Innenstadtbereich.</p> <p>Das o. g. Urteil bezieht sich auf die Rücksichtslosigkeit einer Pferdehaltung in vorwiegend von Wohnbebauung geprägten Gebieten in ländlicher Umgebung. Hier soll im Innenstadtbereich direkt angrenzend an die Wohnbebauung eine Reitanlage entstehen. Das Rücksichtnahmegebot unterliegt daher noch strengeren Anforderungen. Die Reitanlage ist mit ganz erheblichen Immissionen verbunden.</p>	<p>Den Hinweisen wird entsprechend den nachfolgenden Ausführungen nicht gefolgt.</p> <p>In dem angesprochenen Urteil des VGH handelt es sich um eine Konfliktlage innerhalb einer gewachsenen Siedlungsstruktur. Die Pferdehaltung erfolgt auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle in Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Das Gebiet wird nur teilweise durch Bebauungspläne geregelt. Insofern wird die Zulässigkeit der Pferdehaltung sowie der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung nach dem Einfügungsgebot gem. § 34 (1) BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung bewertet. Die Zumutbarkeit der Pferdehaltung gegenüber der Wohnnutzung ergibt sich in diesem Fall aus dem Gebot der Rücksichtnahme bezüglich des Nachbarschutzes und wird dementsprechend im Urteil pauschal definiert.</p> <p>In der vorliegenden Planung erfolgt - anders als im oben beschriebenen Fall - die Gebietsentwicklung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der aus den Inhalten des Flächennutzungsplanes entwickelt wurde (<i>Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren</i>). In diesem Zusammenhang wird die Verträglichkeit der Nutzungen, insbesondere durch evtl. auftretende Immissionen, detailliert beurteilt (Lärmimmissionsberechnung durch das Büro itap, Berechnung der Geruchimmissionssituation durch die Landwirtschaftskammer). Hierbei wurde für die umliegenden Nutzungen an der Rosenstraße und der Seetzenstraße der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes entsprechend dem vorliegenden Gebietscharakter angenommen. Entsprechend der Ergebnisse des Schallgutachtens wurde auf die Festsetzung des Alternativstandortes A an der Seetzenstraße verzichtet, um unzumutbare Beeinträchtigungen zu vermeiden. Darüber hinaus wurden schon im Sinne der Vorsorge die baulichen Anlagen für die Pferdehaltung in den äußersten Nordwesten des Plangebietes gerückt, so dass ein möglichst großer Abstand zu der Wohnbebauung entsteht. Seitens der Landwirtschaftskammer wurden ebenfalls keine Bedenken vorgetragen. Insofern wird durch die Bauleitplanung sichergestellt, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die städtebauliche Ordnung wird sichergestellt.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>1.) Ein Reitplatz wird normalerweise mit Sand angelegt. Wenn der Platz benutzt wird, führt dies insbesondere bei trockener Witterung zu ganz erheblichen Staubimmissionen. Diese sind auch nicht auf das Grundstück des Pferdehofes beschränkt, sondern beeinträchtigen bei entsprechender Windrichtung die anliegenden Wohnhäuser ganz erheblich.</p> <p>2.) Darüber hinaus ist vorliegend bei der Haltung von acht Pferden auch eine entsprechende Einrichtung für den Pferdemist zu schaffen. Auch von diesem geht eine nicht unerhebliche Geruchsbelästigung aus.</p> <p>3.) Zudem besteht vorliegend die Gefahr, dass Schädlinge ins Wohngebiet ziehen. Bei der Pferdehaltung bleibt es nicht aus, dass Futterreste von den Tieren nicht aufgenommen werden und in die Box oder den Gang gelangen. Auch bei sorgfältigster Lagerung der Futtermittel bleibt es nicht aus, dass Mäuse und Ratten angezogen werden. Auch Fliegen werden von den Pferden und dem Mist in nicht unerheblichem Maße angezogen. Dies ist in</p>	<p>Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 (Entwurf) war ausschließlich ein Reitplatz zulässig, der alternativ im Bereich A oder B angeordnet werden konnte. Hinsichtlich der Ergebnisse des Schallgutachtens (Büro itap, Oldenburg) wird auf den Bereich A an der Seetzenstraße verzichtet. Der verbleibende Standort (Bereich B des Entwurfes) befindet sich nicht unmittelbar neben der Wohnbebauung, sondern wird durch Abstandsflächen (ca. 35 m bis zur Grundstücksgrenze) bzw. Wallhecken von der Wohnbebauung abgeschirmt, so dass sich hierdurch bereits eine Minimierung möglicher Belastungen ergibt. Angesichts der regionalen, eher feuchten Witterungsverhältnisse ist nicht von häufigen, langen Trockenperioden auszugehen, die zu unzumutbaren Staubbelastungen führen könnten. Eine konkrete Beurteilung evtl. auftretender Staubbelastungen von Reitplätzen ist hinsichtlich fehlender Berechnungsgrundlagen auch nicht vorgesehen. Sollten jedoch Belastungssituationen auftreten, ist es auch im Sinne des auf der Fläche wohnenden Betreibers und Nutzers des Pferdehofes, diese durch geeignete Maßnahmen (z. B. Beregnung des Platzes) zu unterbinden und somit dem Gebot der Rücksichtnahme Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Anlage einer Dungplatte ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im äußersten Nordwesten („Pferdestall“) zulässig und rückt zur Minimierung von Belastungen möglichst weit von der schutzwürdigen Wohnnutzung ab. Anlässlich der Bauleitplanung wurde seitens der Landwirtschaftskammer durch Berechnungen bestätigt, dass durch die Haltung von max. 8 Pferden bereits in einem Abstand von 31 m keine unzumutbaren Geruchsbelastungen auftreten. Angesichts des Abstandes von >100 m zwischen den Pferdehaltungsanlagen (u. a. auch der Dungplatte) und der Wohnbebauung ist nicht von einer zukünftigen Konfliktlage auszugehen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass der Pferdehof ordnungsgemäß betrieben wird, so dass es nicht zu einem unzumutbaren, vermehrten Auftreten von Schädlingen (z. B. Ratten, Mäuse etc.) kommen wird. Die baulichen Anlagen werden in einem Abstand von >100 m zu der Wohnbebauung angeordnet. Von einem vermehrten Auftreten von Fliegen innerhalb des Wohngebietes ist demnach nicht auszugehen. Die Fläche wurde zudem bereits bisher landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt, so dass hier von</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung nicht hinnehmbar.</p> <p>4.) Des Weiteren ist es nicht ersichtlich, wo die Pferde ihren Weidegang haben können. Dieser ist zur artgerechten Haltung notwendig. Die Pferde können ja nicht ganzjährig nur in der Box stehen. Die acht Pferde müssten verladen werden. Es können max. zwei Pferde auf einem Hänger stehen, so dass auch das Verbringen der Pferde zu den Weideplätzen mit einer erheblichen Geräusch- und zusätzlichen Abgasimmissionen verbunden ist. Sollten die Tiere geführt werden, so ist auch dies an einem Wohngebiet grenzend nicht hinnehmbar. Auch geführte Pferde können bei Panik durchgehen. Dies stellt auch eine Gefährdung dar, welche im ländlichen Bereich akzeptabel ist, im Innenstadtbereich jedoch gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstößt.</p> <p>5.) Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg führt in seinem Beschluss vom 04.02.2005 aus, dass bei Unzumutbarkeit der Pferdehaltung auf den Zuschnitt des Grundstückes, die Stellung der Wohngebäude eine gewisse Vorprägung der Umgebung berücksichtigt werden muss. Das OVG zitiert dabei das Urteil des VGH Mannheim vom 10.10.2003, in dem ausgeführt wird:</p> <p>„Insoweit genügt es für die Annahme eines Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme zwar nicht, dass ... die Haltung von Pferden grundsätzlich zu typischen und nachteiligen Auswirkungen für die Umgebung durch Gerüche und Geräusche, sowie durch Fliegen und Ungeziefer führt. Vielmehr sind die konkreten Auswirkungen der Pferdehaltung... in den Blick zu nehmen.“</p> <p>Der Pferdehof soll auf einer Fläche entstehen, die vorher zur Erholung diente. Kein Anwohner musste damit rechnen, dass dieses Grünland durch einen immissionsträchtigen Pferdehof verbaut wird.</p>	<p>einer gewissen Vorbelastung ausgegangen wird. Aus Sicht der Landwirtschaftskammer wurden diesbezüglich ebenfalls keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Die Pferde werden zum Teil auf den als Grünfläche festgesetzten Flächen des Plangebietes, die bereits jetzt als Weidefläche genutzt wurden, sowie auf angrenzenden Grünflächen Weidegang haben. Ein ständiges Verladen oder Führen der Pferde durch das Wohngebiet ist demnach nicht zu erwarten.</p> <p>In Übereinstimmung mit den Hinweisen des OVG Lüneburg werden im Rahmen der Bauleitplanung die konkret zu erwartenden Immissionen, die durch die Pferdehaltung entstehen können, im Zusammenhang mit der umliegenden, schutzwürdigen Wohnbebauung im Einzelfall betrachtet (s. o.) und entsprechende Maßnahmen auch im Sinne der Vorsorge getroffen (Abrücken der baulichen Anlagen zur Pferdehaltung von der Wohnbebauung, Anordnung des Reitplatzes) Insofern wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die städtebauliche Ordnung nachhaltig sichergestellt.</p> <p>Bereits im ursprünglich rechtswirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 wurde der Bereich überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ dargestellt. Die private oder öffentliche Nutzung wurde hierbei nicht festgelegt. Auf der unmittelbar an die Seetzenstraße grenzenden Fläche war zudem vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 „Rosenstraße“ die Anlage eines Parkplatzes mit 360 Stellplätzen zulässig.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Es werden hier auch nicht wie in dem Fall des OVG Lüneburg zwei kleine Ponys gehalten, sondern es entstehen zwei Reitplätze, eine Reithalle und Boxen für acht Pferde. Bei diesem Volumen ist kaum davon auszugehen, dass dieser Betrieb noch einen reinen Hobbycharakter hat. Bereits im Bebauungsplan wird von betrieblichen Gebäuden und Wohngebäuden gesprochen. Dies ist ein deutlicher Hinweis auf die gewerbliche Nutzung. Demzufolge ist nicht auszuschließen, dass die Reithalle von weiteren Reitern genutzt wird und auch Unterricht und Seminare auf dem Reitherhof abgehalten werden und somit gewerblich genutzt wird. Ein solcher Betrieb würde das Wohngebiet in ganz erheblichem Maße beeinträchtigen.</p>	<p>Insofern konnte von den Anwohnern nicht ausschließlich von einer zukünftigen Erholungsnutzung ausgegangen werden.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich eine private Pferdehaltung vorgesehen. Es handelt sich hier um die Verlagerung eines Hofes mit privater Pferdehaltung aus dem Außenbereich zur Aktivierung gewerblicher Flächen. Bei dem beschriebenen Umfang der Pferdehaltung handelt es sich um die max. mögliche, langfristige Entwicklungsoption. Genehmigungsfähig ist entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 5 ausschließlich ein Reitplatz. Öffentliche oder private Sport- und Freizeitveranstaltungen (z. B. Reitturniere) sind hier nicht zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 1). Eine Pensionstierhaltung sowie Schulungen etc. sind ebenfalls nicht vorgesehen. Die Definition der „betrieblichen“ Gebäuden und der dem „Betrieb“ zugehörige Wohngebäude bezieht sich ausschließlich auf die Funktion zum Betreiben der privaten Pferdehaltung und nicht auf eine gewerbliche Nutzung.</p>
<p>Herr Jan-Carl Mach Seetzenstraße 14 26441 Jever</p>	
<p>Zu 5.4.1 Straßenverkehrsflächen Der Satz „Die im Einmündungsbereich Rosenstraße / Seetzenstraße derzeit liegende Wallhecke besitzt hier keine verkehrsberuhigende Funktion und ist diesbezüglich auch nicht zu erhalten.“ Diese Aussage ist mir unklar.</p> <p>Zu 5.8 Fläche zum Schutz „Anlage einer Wallhecke“ Die Sätze „Eine komplette Anlegung der Wallhecke bis zur Rosenstraße ist hinsichtlich des dort liegenden Transformatorenhäuschens sowie der südlich hierhin verlaufenden Leitungsstränge nicht möglich. Die derzeit im Einmündungsbereich Rosenstraße / Seetzenstraße liegende Wallhecke besitzt keine verkehrsberuhigende Funktion und ist zu diesem Zweck nicht zu erhalten. Auch diese Aussage ist mir unklar.</p> <p>Ich wünsche weiterhin den Erhalt der Wallhecke ab Einmündung der</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Westlich entlang der jetzigen Fahrbahn der Seetzenstraße (ca. 2,50 bis 3,00 m Breite) verläuft eine in weiten Teilen stark degenerierte Wallhecke bis zum Einmündungsbereich zur Rosenstraße. Eine verkehrsberuhigende Funktion dieser Wallhecke ist im Einmündungsbereich nicht erkennbar. Zudem sind hier angesichts der niedrigen Verkehrsbelastungen auch keine Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Im Zuge der Gebietsentwicklung und der hierzu aufgestellten Bauleitplanung wird für die Seetzenstraße eine langfristig ausreichende Verkehrsfläche von 7,00 m Breite für Fahrbahn, Leitungstrassen etc. festgesetzt. Eine planungsrechtliche Übernahme bzw. Erhaltung der Wallhecke ist innerhalb dieser festgesetzten Verkehrsfläche nicht möglich und, wie oben beschrieben, aus Gründen der Verkehrsberuhigung auch nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Zur Eingrünung des geplanten Pferdehofes wird die derzeit innerhalb der</p>

	Anregungen von Bürgern		Abwägungsvorschläge
	Seetzenstraße in die Rosenstraße in der Länge des Brauereigrundstücks.		festgesetzten Verkehrsfläche liegende Wallhecke in Richtung Westen auf die Grünfläche verlagert. Im Bereich des Parkplatzes kann diese Wallhecke nicht in Richtung der Einmündung fortgeführt werden, da hier ein Transformatorenhäuschen steht bzw. mehrere Erdkabel verlegt sind.