

Stadt Brake (Unterweser): 32. Änderung des Flächennutzungsplans „Brake West“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Wesermarsch Poggenburger Str. 15 26919 Brake 17.07.2020	<p>Zum vorliegenden Entwurf der 32. Flächennutzungsplanänderung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Raumordnung / Städtebau</p> <p>Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Dem raumordnerischen Anpassungsgebot des §1 (4) BauGB wird entsprochen. Das Plangebiet befindet sich gemäß rechtskräftigem RROP 2019 innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Mittelzentrums Brake (Unterweser).</p> <p>Entgegen der Aussagen auf S. 9 der Begründung, wurde das RROP 2019 am 29.05.2020 rechtskräftig. Ich bitte um redaktionelle Anpassung.</p> <p>2. Bauordnung, Altlasten / Bodenschutz, Abfallrecht, Wasserrecht</p> <p>Keine Bedenken.</p> <p>3. Denkmalschutz</p> <p>Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde werden zu o.g. Planung folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Aus dem Plangebiet sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine weiteren archäologischen Funde und Fundstellen bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Wesermarsch</p>	<p>Der nachfolgende Hinweis zu den Bodenfunden ist bereits in der Begründung zum Belang Kultur- und sonstige Sachgüter enthalten und sollte als Hinweis in der Planzeichnung aufgenommen und besonders beachtet werden:</p> <p><i>Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden, Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</i></p> <p>Das Benehmen mit der archäologischen Denkmalfachbehörde, dem Nds, Landesamt für Denkmalpflege Oldenburg wurde am 24.06.2020 hergestellt.</p> <p>4. Immissionsschutz</p> <p>Der Planung liegt ein schalltechnischer Untersuchungsbericht zur 32. FNP-Änderung der Stadt Brake für den Bereich „Brake West“ bei.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Der Hinweis wird auf den Planteil aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Wesermarsch	<p>Die dargestellten Untersuchungsbereiche decken sich in der Geographie sowie der angestrebten Nutzung nicht mit dem Begründungstext zur 32. FNP.</p> <p>Für die weitere Bearbeitung ist eine Anpassung des Gutachtens an die vorgelegte Planung erforderlich.</p>	<p>In der Begründung wurde bereits darauf hingewiesen, dass diese Abweichung zwischen Plangebiet (geplante Wohnbauflächen) und Schallgutachten vorliegt. Mit der vorliegenden gutachterlichen Geräuschkontingentierung konnte jedoch nachgewiesen werden, dass eine gewerbliche Nutzung der geplanten gewerblichen Bauflächen zumindest als eingeschränktes Gewerbegebiet, wenn nicht sogar zum Teil auch als uneingeschränktes Gewerbegebiet möglich ist. Trotz des Aneinander grenzens von Wohnen und Gewerbe konnten die gewerblichen Bauflächen mit Lärmemissionskontingenten in noch vertretbarer Höhe belegt werden, ohne dass dabei Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe hervorgerufen werden. Die Stadt Brake erachtet den vorliegenden gutachterlichen Nachweis für die Flächennutzungsplanebene für ausreichend.</p> <p>Die nach Erstellung des Schallgutachtens zusätzlich dargestellten Wohnbauflächen liegen in räumlicher Nähe zu den Gewerbegebieten östlich der Bundesstraße. Das Gewerbegebiet östlich der Bundesstraße ist bereits durch die nördlich befindlichen Bestandswohnnutzungen in seiner Entwicklung und in seinen Emissionen eingeschränkt. Die Stadt Brake geht daher von einer grundsätzlichen Umsetzbarkeit der geplanten Wohnbauflächen aus. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird das Schallgutachten aktualisiert und auch die zusätzlich geplanten Wohnbauflächen mit betrachtet.</p> <p>Eine Anpassung des Gutachtens erfolgt auf nachgelagerter Bebauungsplanebene.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Landkreis Wesermarsch	<p>5. Naturschutzrecht</p> <p>Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan 2016 als Verbindungsbereich für die Avifauna und als Schwerpunkttraum für Artenhilfsmaßnahmen für den Weißstorch dargestellt. Es wird von verschiedenen Storchpaaren als Hauptnahrungsgebiet genutzt. Gem. Landschaftsrahmenplan des Landkreises i.V.m. der <i>Niedersächsischen Strategie für Artenschutz</i> gehört dieses Gebiet zu den prioritären Gebieten für die Umsetzung von Schutzmaßnahmen für den Weißstorch in Niedersachsen. Maßnahmen sind u.a. der Erhalt und Förderung eines Mosaiks kurzrasiger Nahrungsflächen im Umfeld von Weißstorchbrutplätzen und die Förderung landwirtschaftlicher Nutzungsformen, die auf die Lebensraumsprüche von Weißstörchen ausgerichtet sind. Hierauf ist im Umweltbericht näher einzugehen.</p> <p>Aus dem Planentwurf geht hervor, dass ein konfliktfreies Ausweichen für betroffene Vogel-, Fisch-, Amphibien- und Libellenarten aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens nicht zu erwarten ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind daher der Umfang des Flächenbedarfs und mögliche Vermeidungsmaßnahmen näher zu prüfen. Die Ausführungen unter Ziffer 1.2 der Begründung (hier: Beachtung der Bodenschutz- und Umwidmungsklausel) sind analog zu ergänzen.</p> <p>6. Bauordnung, Brandschutz, Altlasten I Bodenschutz, Abfallrecht, Wasserrecht</p> <p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans 2016 sind im Umweltbericht bereits dokumentiert. Die Ausführungen zur Niedersächsischen Strategie für Artenschutz werden im Umweltbericht ergänzt und vertiefend betrachtet. Die Darstellung als prioritäres Gebiet für den Weißstorch bezieht sich auf den gesamten Landkreis Wesermarsch. Die Änderungsbereiche stellen demnach einen geringen Anteil der Fläche dar. Hinzu kommt, dass das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch die Änderungsbereiche bereits als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt hat. Den Zielen des Landschaftsrahmenplans wird durch die Planung auf Flächennutzungsplanebene nicht gefolgt.</p> <p>Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche kann den Verlust von essentiellen Nahrungsraum bedeuten, der zur Aufgabe der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z. B. Weißstorch-Horst) führen kann. Diese Auswirkungen können erst nach Vorlage faunistischer Gutachten abschließend beurteilt werden. Es wird daher in der FNP-Änderung darauf hingewiesen, dass auf nachgeordneter Planungsebene Gutachten erstellt werden sollten, um Aussagen zu den faunistischen Auswirkungen zu machen und ggf. Artenschutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu erarbeiten und vorzubereiten. Zum derzeitigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass sich die artenschutzrechtlichen Konflikte sachgerecht lösen lassen.</p> <p>Auf nachgeordneter Planungsebene wird ein faunistisches Gutachten erstellt, um die Auswirkungen auf die Fauna beurteilen zu können und ggf. notwendige Artenschutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu erarbeiten.</p> <p>Im Zuge der Bearbeitung zur Bodenschutz- und Umwidmungsklausel wurden bereits Flächenalternativen für die Planung berücksichtigt. Aus bauleitplanerischer Sicht haben sich keine Standortalternativen ergeben. Die naturschutzfachliche Auseinandersetzung erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung. Aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblicher Baufläche und Siedlungsfläche sieht die Stadt Brake den planerischen Flächenumfang als angemessen an.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	<p>Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG Brommystraße 2 26919 Brake 13.07.2020</p>	<p>Wir, die Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG, danken Ihnen für die Möglichkeit, als Träger der öffentlichen Belange für Häfen und Schifffahrt bzgl. des oben genannten Verfahrens zu beteiligen und Stellung zu beziehen. Grundsätzlich begrüßen wir das Vorhaben der Stadt Brake, mittels der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes „Brake West“ zusätzliche Ansiedlungsflächen in der Stadt Brake zu schaffen.</p> <p>Hierdurch werden Möglichkeiten der Ansiedlung durch mittelständisch kleine Betriebe geschaffen - wichtig für die Zukunftsausrichtung unserer Stadt. Gleichzeitig bleiben die sich entlang des Hafengebietes erstreckenden Gewerbeflächen für hafenauffine und damit für mit einer umschlagsbezogenen Nutzung ausgerichtete Unternehmen verfügbar. Diese sich daraus ableitende Eindeutigkeit der Ansiedlungsstrategie in der Stadt Brake unterstützen und befürworten wir daher sehr.</p> <p>Dennoch darf dieses Vorhaben der Stadt Brake nicht die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes für die Hafenentwicklungsfläche Boitwarder Groden nördlicher Teil in Zweifel ziehen oder diese gar als ungerechtfertigt erachten lassen. Im Gegenteil - ein Bebauungsplan - so zeigen es all unsere geführten Ansiedlungsgespräche - ist essentiell, um ein grundsätzliches Interesse an einer Nutzung/Ansiedlung generieren zu können.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass auch die Stadt Brake davon überzeugt ist, dass ein Bebauungsplan für dieses Areal ein unverzichtbares Moment für die Weiterentwicklung des Braker Hafens ist. Der für einen durchgängigen Bebauungsplan notwendige Flächenankauf ist durch uns, NPorts, mittels hoher Investitionen fast abgeschlossen.</p> <p>Um diese beidseitige Überzeugung zu dokumentieren, schlagen wir daher vor, dass die in der Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans aufgeführten hafenauffinen Gewerbe- und Industriegebiete um den Standort Boitwarder Groden nördlicher Teil mit dem Zusatz „in Vorbereitung“ ergänzt wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hafenentwicklungsplanung ist unabhängig von der 32. Flächennutzungsplanänderung. Die Bebauungspläne im Bereich des Hafens zielen grundsätzlich auf eine andere Zielgruppe, das hafenauffine Gewerbe ab.</p> <p>Über die Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich des Hafens wird in den Ratsgremien der Stadt Brake separat entschieden.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. In der Begründung sind nur die bereits vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Gewerbe- und Industriegebiete aufgeführt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
3	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg 16.07.2020</p>	<p>Die zwei Teilbereiche der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen westlich der Bundesstraße 212, südlich der B 211 neu sowie nördlich und südlich der Bundesstraße 211 außerhalb einer gemäß § 5 (4) FStrG festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Erschließung soll über die Bundesstraße 211, Oldenburger Heerstraße erfolgen. Durch die Bauleitplanung werden augenscheinlich Bereiche der Maßnahme „Verlegung der B 211 zwischen Mittelort und Brake“ überplant.</p> <p>Die Belange der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL), sind als Straßenbaulastträger unmittelbar betroffen.</p> <p>Der nördliche Geltungsbereich der 32. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Rampe und den Straßenkörper der B 211 neu. Die durch Planfeststellung erworbenen Rechte der Bundesrepublik Deutschland zum geplanten Neubau der Bundesstraße 211 werden so stark beeinträchtigt, dass der Flächennutzungsplanänderung in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden kann (vgl. Bestandsplan Biotoptypen).</p> <p>Unter folgenden Voraussetzungen kann der 32. Flächennutzungsplanänderung zugestimmt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Trasse der B 211 neu muss in die Planzeichnung der 32. Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich übernommen werden. Der Geltungsbereich ist jenseits der Grenze des Grundstücks der Bundesrepublik Deutschland festzulegen. Die Übernahme der Darstellung der B 211 neu in die Planzeichnung ist u.a. für die Bemessung der Bauverbotszone gemäß Fernstraßengesetz (FStrG) erforderlich. 2. Entlang der B 212, der B 211 neu und der B 211 alt sind die Bestimmungen des § 9 (1), (2) und (6) FStrG zur Bauverbots- und Baubeschränkungszone zu beachten. <p>Entlang der Bundesstraßen dürfen gemäß § 9 (1) FStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs, sowie für Werbeanlagen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen. Der Geltungsbereich der 32. Flächennutzungsplanänderung wird am nördlichen und nordwestlichen Rand soweit reduziert, dass die geplante Trasse außerhalb der Flächennutzungsplandarstellung liegt.</p> <p>Der Geltungsbereich der 32. Flächennutzungsplanänderung wird im Norden und Nordwesten entsprechend reduziert.</p> <p>Die geplante Trasse wird zur Entwurfsfassung vom Geltungsbereich ausgespart. Daher ist eine Darstellung der Trasse in der Planzeichnung nicht erforderlich. Die Trasse wird gestrichelt außerhalb des Geltungsbereiches skizziert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bauverbotszonen und Baubeschränkungszone werden auf nachgelagerter Bebauungsplanebene berücksichtigt.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Werbeanlagen im Bereich der Baubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG in einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Grundsätzlich sind nur blendfreie, sich nicht bewegende und nicht überdimensionierte Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.</p> <p>3. Der Neubau der Bundesstraße 211 neu von westlich Mittelort bis Brake und die damit verbundene Abstufung der B 211 alt, Oldenburger Heerstraße zur Gemeindestraße sind in dem Planfeststellungsbeschluss (Az.: 3321-31027-02/08) vom 30.12.2009 vorgesehen. Gleichwohl ist die NLStBV - OL bis zur Fertigstellung der B 211 neu mit anschließender Vollziehung der Abstufung Trägerin der Straßenbaulast und für die Verkehrssicherheit im maßgeblichen Bereich der B 211, Oldenburger Heerstraße zuständig.</p> <p>Die Fertigstellung der B 211 neu ist für Ende 2020 geplant und bis zur Abstufung der B 211 gelten die gesetzlichen Vorgaben des § 9 (1) und (2) Fernstraßengesetz. In dem Zeitraum bis zum Vollzug der Abstufung kann eine Stellungnahme in Bauleitplanverfahren nur im Sinne des Fernstraßengesetzes gegeben werden.</p> <p>4. Ich weise vorsorglich daraufhin, dass ein Regenrückhaltebecken außerhalb der Bauverbotszone zu platzieren ist (vgl. Kapitel 3.2.4, Seite 17).</p> <p>5. Kapitel 3.2.2, Seite 12 ist zu entnehmen, dass geprüft werden soll, ob die jeweilige Erschließung der Geltungsbereiche (Teilgebiete) über die Bundesstraße 212 realisiert werden kann. Hierzu hat es bereits umfangreichen Schriftverkehr seit November 2017 gegeben. Der Geschäftsbereich Oldenburg sieht keine Möglichkeit für einen direkten Anschluss der geplanten Teilgebiete an die B 212. Für die Erschließung der geplanten Teilgebiete ist der bestehende Anschluss an die B 212 im Kreuzungsbereich B 212 / B 211 alt, Oldenburger Heerstraße zu nutzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird nicht überarbeitet. Auf Bebauungsplanebene wird die Stadt Brake erneut die Erschließungsoptionen - dann im Detail auf der Basis des konkreten Bebauungsplankonzeptes – überprüfen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	<p>Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanungen einschließlich Begründung.</p>	<p>Das Ergebnis der Abwägung wird der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr nach Abschluss des Verfahrens mitgeteilt.</p> <p>Entsprechende Exemplare werden nach Abschluss des Verfahrens übersandt.</p>
4	Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen Am Wall 165 – 167 28195 Bremen 17.06.2020	<p>Wir haben grundsätzlich keine Bedenken bezüglich der oben genannten Planungen.</p> <p>Wir würden es begrüßen, wenn Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr in den Begründungen aufgenommen werden.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Brake, Kiebitzring“, die von der Linie 421 angefahren wird. Die Linie 421 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr waren in der Vorentwurfsbegründung bereits enthalten. Die nebenstehenden Aussagen werden in der Begründung ergänzt.</p>
5	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn 16.06.2020	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz.</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäude - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Flächennutzungsplanebene werden keine zulässigen Gebäudehöhen festgelegt. Über die Gebäudehöhen wird im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens entschieden. Ein Konflikt mit den Belangen der Bundeswehr zeichnet sich derzeit nicht ab.</p> <p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p>



Stadt Brake (Unterweser)
32. Änderung des Flächennutzungsplans „Brake West“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Das Plangebiet befindet sich gem. meiner Unterlagen in einem Jettieffflugkorridor. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk. Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K- 11-765-20-FNP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.
6	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Herm.-Ehlers-Str. 15 26160 Bad Zwischenahn 16.07.2020	Zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Brake nehmen wir als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - auf Basis der im Internet zur Verfügung stehenden Auslegungsunterlagen (Vorwurf vom 18.05.2020) wie folgt Stellung: Durch die 32. Flächennutzungsplanänderung wird die Inanspruchnahme von rd. 51,9 ha Außenbereichsflächen ermöglicht, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft im F-Plan dargestellt waren und zukünftig als gewerbliche Bauflächen (40,4 ha) und Wohnbauflächen (11,1 ha) dargestellt werden sollen. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.	Zur Entwurfsfassung wird der Geltungsbereich im Norden geringfügig verkleinert.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	<p>Fortsetzung Landwirtschaftskammer Niedersachsen</p>	<p>Gemäß Umweltbericht, Gliederungspunkt 2.2.7 gehen die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet zwar als Sachgut verloren, es sind aber dennoch keine erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter mit der Planung verbunden. Diese Aussage ist fachlich nicht nachvollziehbar und widersprüchlich, da auf Basis der Planunterlagen keine Ersatzflächen für die Landwirtschaft zur Verfügung gestellt werden sollen und der somit vollständige und dauerhafte Flächenverlust eine erhebliche Auswirkung auf dieses Sachgut darstellt.</p> <p>Neben dem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die umfangreichen Neuversiegelungen, die durch die Planung ermöglicht werden, gehen im Planänderungsbereich ca. 46 ha Intensivgrünland und ca. 0,6 ha Extensivgrünland verloren, zzgl. weiterer, zu erwartender Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen durch erforderliche Kompensationsmaßnahmen, deren Umfang noch nicht bekannt ist.</p> <p>Zum Vergleich: mit rd. 46 ha Intensivgrünland (Grassilage, Mähweide) und 0,6 ha Extensivgrünland (Heu) kann umgerechnet eine Flächenleistung von rd. 4,73 Mio. MJ ME (Megajoule verdauliche Energie bzw. metabolisierbare Energie) erzielt werden, welche kalkulatorisch z.B. die überwiegend eigene Futtergrundlage (> 50 %) für 130 Milchkühe oder 315 Aufzuchtfernen (5-27 Monate) darstellt.</p> <p>Vor dem Hintergrund wachsender Flächenknappheit und steigender Pachtpreise sowie durch zunehmende Klimaextreme hervorgerufene Grundfutterengpässe stellt die geplante Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Bauland sowie die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch den daraus resultierenden Kompensationsbedarf eine erhebliche Beeinträchtigung allgemeiner landwirtschaftlicher Belange dar.</p>	<p>Die Stadt Brake hat bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen und der Wohnbauflächen auf der anderen Seite, in der Summe aller Belange der Entwicklung der Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Mit der Schaffung der hochwertigen Gewerbegebiete in günstiger verkehrlicher Lage sieht sich die Stadt Brake gut aufgestellt, künftig entsprechende Gewerbebetriebe gewinnen und entsprechende Arbeitsplätze schaffen zu können. Außerdem erwartet die Stadt Brake von der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen positive fiskalische Effekte. Zum anderen kann mit der Darstellung der Wohnbauflächen der nach wie vor hohen Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau bedient werden. Insgesamt hat die Stadt Brake die Belange der Landwirtschaft hinter den mit der Planung verfolgten Zielen „Schaffung von Wohnraum“ und „Arbeitsplätzen“ zurückgestellt.</p> <p>Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wesermarsch 2019 ist die Stadt Brake als Mittelzentrum dargestellt. Die Stadt Brake hält es in Hinblick auf eine zukunftsgerichtete Siedlungsentwicklung für geboten, ein der Örtlichkeit angepasstes Kontingent an Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen auszuweisen, um auch künftig den Versorgungsauftrag als Mittelzentrum erfüllen zu können. Das Plangebiet selber ist außerdem im RROP 2019 bereits als Zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.</p> <p>Die Hergabe der landwirtschaftlichen Bauflächen im Änderungsbereich basiert auf Freiwilligkeit. Die Stadt Brake wird entsprechende Grundstücksverhandlungen mit den betroffenen Flächeneigentümern führen und einvernehmliche Lösungen anstreben. Zudem ist eine Umsetzung der Planung in Teilabschnitten geplant, so dass sich die landwirtschaftliche Betroffenheit zeitlich streckt und damit relativiert. Die Begründung wird in Teil I um diese Aussagen ergänzt.</p> <p>Das genaue Kompensationsdefizit sowie die Maßnahmen und die Lage der Kompensationsflächen sind auf nachgeordneter Planungsebene zu konkretisieren. Bei der Suche geeigneter Kompensationsflächen werden auch die landwirtschaftlichen Belange in die Abwägung einzubeziehen sein.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landwirtschaftskammer Niedersachsen	<p>Zudem werden in dem geplanten Wohnbauflächen-Änderungsbereich (11,1 ha) allein ca. 7,3 ha Intensivgrünland eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes (Eigentumsflächen) überplant, der Rinderhaltung am Betriebsstandort Hammelwarder Außendeich 15 sowie am unmittelbar südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Standort Moorstraße 3 (Pachtstall) betreibt. Es handelt sich für den Betrieb um wichtige Ertragsflächen, die auch langfristig weiter zur Grundfutterproduktion und nachhaltigen Fortführung des Futterbaubetriebes durch die zukünftige Hofnachfolgerin benötigt werden. Somit liegt hier auch eine erhebliche einzelbetriebliche Betroffenheit vor. Da eine landwirtschaftliche Betroffenheit nicht nur von den Belangen der Eigentümer/ Verpächter, sondern vor allem von den Belangen der ggf. landwirtschaftlichen Pächter abhängt, sollten die Bewirtschaftungsverhältnisse für den nördlichen, 40 ha großen Änderungsbereich noch untersucht und in den Planunterlagen dargestellt werden, um hier weitere einzelbetriebliche Betroffenheiten ausschließen zu können.</p> <p>Durch die Änderungsplanung rücken Bauflächen an mindestens 2 aktive landwirtschaftliche Betriebsstandorte heran, wodurch Nutzungskonflikte hinsichtlich Geruchsimmissionen und Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe entstehen können. Die Hofstelle am Standort Wittbeckersburg 1 mit Rinderhaltung befindet sich in ca. 300 m Entfernung nordwestlich der Plangebietsgrenze und die Hofstelle Moorstr. 3 mit Rinder- und Pferdehaltung grenzt unmittelbar an die südlich geplanten Wohnbauflächen an. Gegebenenfalls ist eine weitere Hofstelle am Standort Meyershof 1 zu berücksichtigen, soweit hier keine Nutzungsänderung zu außerlandwirtschaftlichen Zwecken erfolgt ist, bzw. vom Eigentümer noch Bestandsschutz geltend gemacht wird (gilt auch bei Leerstand). Ansonsten sind die landwirtschaftlichen Betriebsstandorte im Rahmen ihres Bestandsschutzes und einer angemessenen Betriebsentwicklung vollumfänglich in der Bauleitplanung durch Einhaltung der immissionsschutzrechtlich erforderlichen Abstände zu berücksichtigen.</p> <p>Gegen die Änderungsplanung bestehen aus den vorgenannten Gründen Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht.</p>	<p>Die Hergabe der landwirtschaftlichen Bauflächen im Änderungsbereich basiert auf Freiwilligkeit. Die Stadt Brake wird auch mit dem angesprochenen Flächeneigentümer entsprechende Grundstücksverhandlungen führen und einvernehmliche Lösungen anstreben. Zudem ist eine Umsetzung der Planung in Teilabschnitten geplant, so dass sich die landwirtschaftliche Betroffenheit zeitlich streckt und damit relativiert. Auf Bebauungsplanebene ist über die konkrete Analyse einzelner landwirtschaftlicher Betroffenheiten zu entscheiden. Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine schriftlichen Bedenken von Seiten der Bürger vorgebracht worden.</p> <p>Die Betriebe in der Umgebung des Änderungsbereiches waren in der Vorentwurfsfassung der Begründung bereits aufgeführt. Bezüglich der noch aktiven Hofstellen in der Umgebung des Plangebietes wird auf nachgelagerter Bebauungsplanebene überprüft, inwieweit sich hier ein näherer Untersuchungsbedarf ergibt.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Wir weisen außerhalb unserer TöB-Stellungnahme auf einen vermutlichen Schreibfehler in Gliederungspunkt 2.3.1 des Umweltberichtes auf S. 40 hin: „Eine <i>Tötung</i> von Brutvogel- und Fledermausarten kann generell durch Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten und Quartiersnutzung <i>erreicht werden</i> .“	Der Anregung wird gefolgt. Der Satz wird folgendermaßen korrigiert: „Eine <i>Tötung</i> von Brutvogel- und Fledermausarten kann generell durch Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten und Quartiersnutzung <i>vermieden</i> werden.“

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, mit Schreiben vom 14.07.2020
2. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 18.06.2020 und 29.06.2020
3. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 25.06.2020
4. Ericsson GmbH mit Schreiben vom 25.06.2020
5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg mit Schreiben vom 15.06.2020
6. Verkehrsbetriebe Wesermarsch GmbH mit Schreiben vom 16.06.2020
7. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 15.06.2020
8. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 12.06.2020



Stadt Brake (Unterweser)
32. Änderung des Flächennutzungsplans „Brake West“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1		Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine schriftlichen Stellungnahmen eingegangen.	