

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

Abwägungsvorschläge

**nach öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 127
„Am Fort“**

Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Öffentliche Auslegung vom 24.04.2018 bis 28.05.2018

Auflistung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Stellungnahme vom 23.04.2018)**
- 2. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (Stellungnahme vom 23.05.2018)**
- 3. Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 25.05.2018)**
- 4. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 17.05.2018)**
- 5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich (Stellungnahme vom 03.05.2018)**
- 6. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Stellungnahme vom 30.05.2018)**
- 7. Sielacht Rüstringen, Wasser- und Bodenverbände (Stellungnahme vom 30.04.2018)**
- 8. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 26.04.2018)**
- 9. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 28.05.2018)**

Ohne Hinweise und Bedenken

- 10. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Stellungnahme vom 17.05.2018)**
- 11. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Stellungnahme vom 02.05.2018)**

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

Hinweise, Anregung, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Handhabung / Abwägung
------------------------------	---

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Stellungnahme vom 23.04.2018)

<p>1.1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wittmund und etwa 1.800 m von NATO-Flugplatz Jever entfernt.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes ist demzufolge mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den militärischen Flugbetrieb/ Flugplatz zu rechnen. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.</p> <p>Ferner liegt das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk</p>	<p>In die Begründung wird folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p>Beeinträchtigungen durch NATO-Flugplatz (Fluglärm)</p> <p>Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt mit, dass das Plangebiet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wittmund und etwa 1.800 m von NATO-Flugplatz Jever entfernt befindet.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes ist demzufolge mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den militärischen Flugbetrieb/ Flugplatz zu rechnen. Das Bundesamt weist darauf hin, dass aus seiner Sicht spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.</p>
--	---

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

und im Interessengebiet der Luftverteidigungsanlage Brockzetel.

Anhand der mit Bezug übersandten Daten bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben, sofern eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m nicht überschritten wird.

Sollte diese Gebäudehöhe überschritten werden, ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Evtl. Antworten senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-950-18-BBP ausschließlich an die folgende Adresse:
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Falls die im B-Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch abweichenden Bescheid der Baugenehmigungsbehörde überschritten wird, wird davon ausgegangen, dass von dort die berührten militärischen Belange berücksichtigt werden bzw. die erbetene Beteiligung erfolgt.

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

2. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (Stellungnahme vom 23.05.2018)	
<p>2.1. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum Verfahren.</p> <p>Durch den Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p> <p>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist auf Grund der hohen Entfernung (ca. 800 m) nicht absehbar, dass die Immissionen der Bahn auf das Plangebiet einwirken.</p>
<p>2.2. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p>	<p>Die Stadt übersendet die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens.</p>

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

3. Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 25.05.2018)	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Zur Planung wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung. Sie werden der, die Erschließung planenden Stelle mitgeteilt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

4. Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 17.05.2018)	
<p>4.1. Fachbereich Umwelt: untere Wasserbehörde: Hinweis zu Punkt 8.5: Ob das geförderte Grundwasser im Falle einer Wasserhaltung dem Schmutzwasserkanal und damit der Kläranlage zugeführt werden kann, ist vorab analytisch zu klären und mit der Stadt Schortens abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis Nr. 3 der Planzeichnung wird in seiner Überschrift um das Wort „Wasserhaltung“ und der nachfolgende Text, um den nebenstehenden Hinweis ergänzt: 3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten / Grundwasserschutz / Brunnen / Wasserhaltung (...) Ob das geförderte Grundwasser im Falle einer Wasserhaltung dem Schmutzwasserkanal und damit der Kläranlage zugeführt werden kann, ist vorab analytisch zu klären und mit der Stadt Schortens abzustimmen.</p>
<p>4.2. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Immissionschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4.3. Keine Bedenken haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fachbereich Straßenverkehr • Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Brand- u. Denkmalschutz • Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht• Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung• Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal | |
|--|--|

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich (Stellungnahme vom 03.05.2018)

Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Die Stadt übersendet die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens.

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

6. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Stellungnahme vom 30.05.2018)

6.1.

Im Plangebiet befand sich zwar das vor oder im 1. Weltkrieg errichtete Infanteriewerk Heidmühle (Schortens, FStNr. 65), welches jedoch durch den Bau, Abbruch und die Teilsanierung des ehemaligen Bauhofes weitgehend zerstört sein dürfte.
Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist hier jedoch in besonderem Maße zu beachten!

Der Hinweis wird zur Kenntnis und der Hinweis zu den Archäologischen Bodenfunden in der Begründung entsprechend ergänzt. Er lautet nun wie folgt:

„Archäologische Bodenfunde

***Im Plangebiet befand sich das vor oder im 1. Weltkrieg errichtete Infanteriewerk Heidmühle, welches jedoch durch den Bau, Abbruch und die Teilsanierung des ehemaligen Bauhofes weitgehend zerstört sein dürfte.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Friesland als unterer Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“***

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

7. Sielacht Rüstringen, Wasser- und Bodenverbände (Stellungnahme vom 30.04.2018)

Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.

Vorausgesetzt wird dabei die Umsetzung der nach den vorgelegten Unterlagen vorgesehenen Regenrückhaltmaßnahmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

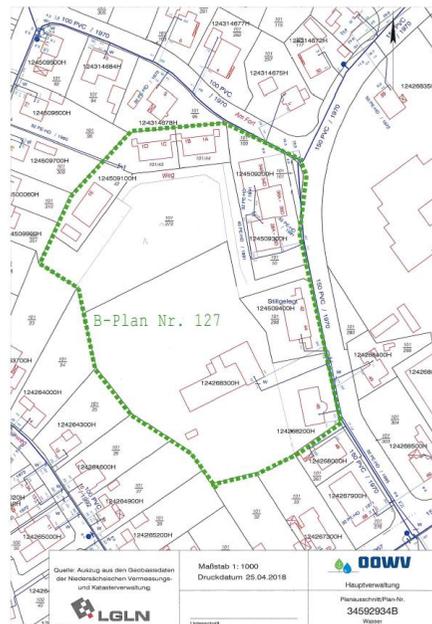
Dem Vernehmen nach sollen die mit der Stadt und der Unteren Wasserbehörde besprochenen Regenrückhaltmaßnahmen auch in der Form, wie sie in der Begründung dargelegt wurden, umgesetzt werden. Dennoch sollen diese im B-Plan nicht festgesetzt werden, um nach wie vor eine gewisse Flexibilität bei der hoch- und tiefbaulichen Planung zu wahren. Eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers ist dadurch sichergestellt, dass im Rahmen des Einleit-Genehmigungsverfahrens die Art der Einleitung geregelt wird.

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

8. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Stellungnahme vom 26.04.2018)

8.1.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.



Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die eingetragenen Hausanschlussleitungen innerhalb des Plangebietes dienen Gebäuden, welche zwecks Neuplanung abgerissen werden. Auf Grund dieser Tatsache und dadurch, dass die Leitungen keine weiteren Funktionen werden diese nicht in den Bebauungsplan übernommen oder mit Hinweisen versehen.

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

<p>8.2.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Siehe Punkt 8.1</p>
<p>8.3.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Stadt die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung und werden somit der zuständigen Stelle für die Vorhaben- und Erschließungsplanung mitgeteilt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

übertragen kann.	
8.4. Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.	Der Hinweis ist nicht zutreffend, da sich innerhalb des Geltungsbe- reiches keine öffentliche Straßenverkehrsfläche befindet.
8.5. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung und wird somit der zuständigen Stelle für die Vorhaben- und Erschließungsplanung mitgeteilt.
8.6. Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Ver- sorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung und wird somit der zuständigen Stelle für die Vorhaben- und Erschließungsplanung mitgeteilt.
8.7. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

<p>lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p>	
<p>8.8. Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung und wird somit der zuständigen Stelle für die Vorhaben- und Erschließungsplanung mitgeteilt.</p>
<p>8.9. Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Lösch-</p>	<p>Diese Fragestellung wird im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

wasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.	
8.10. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung und wird somit der zuständigen Stelle für die Vorhaben- und Erschließungsplanung mitgeteilt.
8.11. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel.: 04461-98110211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung und wird somit der zuständigen Stelle für die Vorhaben- und Erschließungsplanung mitgeteilt.
8.12. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.	Die Stadt übersendet einen rechtskräftigen Plan nach Abschluss des Verfahrens.

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

9. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 28.05.2018)

<p>9.1. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen betrifft jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung sondern die Vorhaben- und Erschließungsplanung. Die Informationen werden der, die Erschließung planenden Stelle mitgeteilt.</p>
--	---

**Bebauungsplan Nr. 127 „Am Fort“ (Verfahren nach § 13 a BauGB)
Abwägung nach öffentlicher Auslegung**

Ohne Hinweise und Bedenken

10. Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Stellungnahme vom 17.05.2018)

11. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Stellungnahme vom 02.05.2018)