

Stadt Schortens

Bebauungsplan Nr. 108 „Am Freibad West“

Auslegung vom 13.04.2012 bis 27.04.2012 i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange i.S.d. § 4 Abs.1 BauGB

Bürger

- 1 Svigeris, Norbert; Helene-Wessel-Straße 9 (Stellungnahme vom 26.04.2012)**

Behörden und andere Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen

- 2 Deutsche Bahn, DB Services Immobilien GmbH, Immobilienbüro Bremen, Kompetenzteam Baurecht (Stellungnahme vom 18.04.2012)**
- 3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI12PP83 (Stellungnahme vom 24.04.2012)**
- 4 EWE (Stellungnahme vom 26.04.2012)**
- 5 Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 26.04.2012)**
- 6 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Varel (Stellungnahme vom 13.04.2012)**
- 7 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Stellungnahme vom 18.04.2012)**
- 8 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband OOWV (Stellungnahme vom 17.04.2012)**
- 9 Sielacht Wangerland (Stellungnahme vom 23.04.2012)**
- 10 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (Stellungnahme vom 23.04.2012)**
- 11 Wehrbereichsverwaltung Nord (Stellungnahmen vom 20.04.2012 und 27.04.2012)**
- 12 Juko Schortens (Stellungnahme vom 13.04.2012)**
- 13 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH (Stellungnahme vom 16.04.2012)**
- 14 Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Stellungnahme vom 18.04.2012)**
- 15 Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Stellungnahme vom 23.04.2012)**

Bürger

1 Svigeris, Norbert; Helene-Wessel-Straße 9 (Stellungnahme vom 26.04.2012)

- 1.1 Der Einwender teilt mit, dass nach seinem Kenntnisstand nach Abschluss aller Baumaßnahmen die Zufahrt "Am Schwimmbad" für den Fahrzeugverkehr geschlossen werden soll. Der gesamte Fahrzeugverkehr würde dann nur noch über den Brauerweg und die Helene-Wessel-Str. zum Baugebiet West und Tennishalle laufen. Ob das letztendlich sinnvoll ist, darüber sollte im Vorfeld nachgedacht werden.

Abwägungsvorschlag

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren B-Plan Nr. 106 „Am Freibad/Ost“ wurde zur Verkehrsführung in Richtung Freibad/B 210 ausgeführt, dass während der Erschließungsphase und der Hochbautätigkeiten die Straße Am Freibad als Baustraße genutzt wird. Außerdem sollte die verkehrliche Regelung zur Tennisanlage beibehalten werden, bis die B 210 neu fertiggestellt ist und die Helene-Wessel-Straße an die B 210 alt angebunden werden kann. Diese künftige Anbindung an die B 210 alt ist mit dem Durchbruch des Walles verbunden. Auf die entsprechende Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 „Brauerwiesen“ wird hingewiesen.

Da mit der Fertigstellung der B 210 neu in diesem Jahr gerechnet werden kann, sollte spätestens nach der Fertigstellung der Erschließungsanlage und der Hochbautätigkeiten im Bebauungsplangebiet Nr. 108 „Am Freibad/West“ die Zufahrt zum Freibad/Campingplatz für den Anliegerverkehr des o. g. Baugebietes wie vorgesehen unterbunden werden. Eine Anbindung durch Öffnen des Erdwalls ist zeitgleich unter Beteiligung des Trägers der Straßenbaulast umzusetzen.

Behörden und andere Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen

2 Deutsche Bahn, DB Services Immobilien GmbH, Immobilienbüro Bremen, Kompetenzteam Baurecht (Stellungnahme vom 18.04.2012)

- 2.1 Es wird vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hingewiesen, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Auch künftig ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens

auf der Schiene zu rechnen und bei der Berechnung eines Lärmgutachtens zu berücksichtigen (Qualifizierte Lärmprognose).

Abwägungsvorschlag

Auf telefonische Nachfrage erklärt die DB am 13.06.2012 (Frau Kelting), dass der Bahn weder konkrete Zahlen noch andere verwertbare Erkenntnisse vorliegen. Insoweit ergibt sich für den B-Plan kein weiterer Handlungsbedarf.

3 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI12PP83 (Stellungnahme vom 24.04.2012)

- 3.1 Im Planbereich liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI12PP83, Oliver Hobbie, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, +49441 234-6880 (Tel.), +49 431 38025035 (Fax), E-Mail: Oliver.Hobbie@telkom.de, <http://www.telekom.de> 8 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

Abwägungsvorschlag

Die die Erschließung planende Stelle wird unterrichtet. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

4 EWE (Stellungnahme vom 26.04.2012)

- 4.1 Es wird mitgeteilt, dass sich im Plangebiet keine Versorgungsleitungen befinden. Es wird gebeten, im Plangebiet eine Versorgungsstrasse zur Verfügung zu stellen, die nicht durch eine geschlossene Fahrbahndecke überbaut und durch spätere Anpflanzung unsere Leitungen nicht durch tiefwurzelnde Bäume gefährdet werden. Vor Baubeginn sind von den ausführenden Baufirmen die aktuellen Bestandspläne bei der EWE einzuholen.

Abwägungsvorschlag

Entlang der Planstraße wird ein Gehweg angelegt, der gepflastert wird. Dieser Bereich steht zur Unterbringung der Versorgungsleitungen zur Verfügung.

Landkreis Friesland (Stellungnahme vom 26.04.2012)**Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde**

- 4.2 Es bestehen erhebliche Bedenken gegen die Durchführung der Kompensation auf dem Flurstück 2/57, Flur 17. Die Fläche wird innerhalb der Bebauung liegen und durch fehlende Verbindung zur freien Landschaft nur sehr eingeschränkt Funktionen entwickeln können. Es stellt sich daher die Frage, weshalb nicht auf die Flächen des Pools zurückgegriffen wird. Dieser Pool ist doch gerade daher geschaffen worden, damit nicht mehr auf kleine Flächen ohne Funktionen zurückgegriffen werden muss. Die Planung sollte in dieser Hinsicht noch einmal überarbeitet werden.

Abwägungsvorschlag

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die Grundlage zur Ausweisung dieser Fläche als Kompensationsfläche unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten waren die Zielvorgaben der übergeordneten Planungen - des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Stadt Schortens für den Bereich Am Freibad/Brauerwiesen:

- **Vernetzung der im Funktionsraum vorhandenen Wallhecken durch Neuanpflanzung“**
- **Biotopverbund → Kompensationsflächen → Naturschutzgebiet Feldhauser Moor“ ...“**
- **Verbesserung der Gewässergüte ... der Feldhauser Tuchte...Entwicklung von Flachwasserzonen im Randbereich“.**

Die Fläche liegt am Rand des Stadtgebietes in unmittelbare Nähe der offenen Landschaft Richtung Jever mit zahlreichen Kompensationsflächen. Zusammen mit den extensiv genutzten Wiesen und Tümpeln der stillgelegten Kläranlage über Wallhecke, Feldhauser Tuchte und die Kompensationsflächen im Nord-, Nordwesten (B-Plan Nr. 94) sowie geplante Streuobstwiese im Nordbereich des B-Planes Nr. 108 ist die Fläche ein Element des innerörtlichen Nord-Süd-Biotopverbundes zur freien Landschaft Richtung Feldhauser Moor, dem einzigen Naturschutzgebiet, das komplett innerhalb der Stadtgrenzen liegt.

Die Aufwertung der Fläche mit der Anlage von Kleinstgewässern führt zur Verbesserung der Lebensräume für Amphibien (Grasfroschvorkommen und Laich in diesem Abschnitt der Feldhauser Tuchte), ganz besonders für Libellen (z.B. Vorkommen Heidelibelle und kleine Mosaikjungfern), sowie für Fledermäuse als Jagdrevier (Abendsegler und Breitflügelfledermaus auf der extensiven Wiese hinter der Kläranlage).

Eine Isolation der Fläche ist nicht zu befürchten, da die Kläranlage als Hauptpumpstation für das Abwasser in Richtung WHV auch weiterhin benötigt wird. Daher ist eine Überbauung dieser extensiv genutzten Freiflächen auch langfristig nicht zu erwarten.

Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde

- 4.3 Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

5 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Varel (Stellungnahme vom 13.04.2012)

- 5.1 Es wird mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Nr. 108 hinsichtlich der katastertechnischen Bescheinigung der Planunterlage nicht vom Katasteramt Varel bestätigt wird, da der Auftrag zur Erstellung einer Planunterlage dem Vermessungsbüro Vredenborg in Jever erteilt wurde.

Abwägungsvorschlag

Der Katastervermerk wird geändert. Das Büro Vredenborg wird die Richtigkeit der Planunterlage zu gegebener Zeit bescheinigen.

6 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Stellungnahme vom 18.04.2012)

- 6.1 Es wird gebeten, eine Ablichtung der gültigen Bauleitplanung nach Abschluss des Verfahrens unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB zu übersenden.

Abwägungsvorschlag

Eine Ablichtung wird nach Abschluss des Verfahrens übersandt.

7 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband OOWV (Stellungnahme vom 17.04.2012)

- 7.1 Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen Stadt und OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Sofern eine Erweiterung durch einen Investor notwendig werden 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 Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in der anliegenden Planunterlage ist nicht maßstäblich, sondern soll nur das Vorhandensein der Leitungen aufzeigen. Die genaue Lage der Leitung kann vom zuständigen Dienststellenleiter, Herrn Zimmering, von der Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461 9810211, in der Örtlichkeit angegeben werden, bevor diese in die Bebauungsplanunterlagen eingetragen wird. Ferner wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen in den Planstraßen ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 wird in diesem Zusammenhang gebeten. Es wird gebeten, die Baugenehmigungen erst zu erteilen, nachdem die Versorgungsleitungen verlegt worden sind. Sollten die Genehmigungen bereits vorher ausgestellt werden, ist es notwendig, die Bauherren darüber zu informieren, dass die Trinkwasseranschlüsse erst zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt werden können. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um Übersendung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten. Im Interesse des der Stadt obliegenden öffentlichen Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten entsprechend der bestehenden vertraglichen Vereinbarung eingebaut werden.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und tlw. in die Begründung zum B-Plan aufgenommen. Ein Satzungsexemplar wird zu gegebener Zeit übersandt

8 Sielacht Wangerland (Stellungnahme vom 23.04.2012)

- 8.1 In der Bauleitplanung sind entsprechende Regenrückhaltmaßnahmen zu berücksichtigen. Einzelheiten hinsichtlich der einzuhaltenden Abflussspenden sind im wasserrechtlichen Verfahren für die Abführung des Oberflächenwassers zu regeln.

Abwägungsvorschlag

Der Pkt. 4.5 der Begründung wird ergänzt:

"Die Kanalisation mündet in ein nordöstlich vom Plangebiet befindliches Regenrückhaltebecken, dessen Dimensionierung bereits das vorliegende Baugebiet berücksichtigt. Das Becken entwässert gedrosselt in die "Feldhauser Tucht" (Gewässer II. Ordnung Nr. 90)."

Ein Einleit Antrag ist nicht erforderlich. Der bisherige Hinweis auf den Anschlusszwang wird gestrichen.

9 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (Stellungnahme vom 23.04.2012)

- 9.1 Es wird um die Übersendung einer Nebenausfertigung des rechtswirksamen Bebauungsplans 108 gebeten.

Abwägungsvorschlag

Eine Nebenausfertigung wird zu gegebener Zeit übersandt

10 Wehrbereichsverwaltung Nord (Stellungnahmen vom 20.04.2012 und 27.04.2012)

Stellungnahme vom 20.04.2012

- 10.1 Die Gesamtstellungnahme der Bundeswehr in der Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange kann aus verschiedenen Gründen nicht zeitgerecht erfolgen. Die komplexe Darstellung der Belange der Bundeswehr und der Landesverteidigung erfordern die Beteiligung einer Vielzahl von militärischen Dienststellen, die weit gestreut sind. Sobald sich alle Dienststellen zur Planung geäußert haben, wird die Stellungnahme übermittelt.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 27.04.2012

- 10.2 Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Jever. Die angegebenen Bauhöhen durchdringen die Vorlagegrenze nicht. Beschwerden und Ersatzansprüche die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen: IUW 4 - Az 56-R-25112) zu beantragen.

Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Keine Anregungen und Hinweise

- 11 **Juko Schortens (Stellungnahme vom 13.04.2012)**
- 12 **Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH (Stellungnahme vom 16.04.2012)**
- 13 **Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Stellungnahme vom 18.04.2012)**
- 14 **Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Stellungnahme vom 23.04.2012)**

(Stand 13.06.2012 - 15:31)