

STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 132

„Feldhausen Süd“

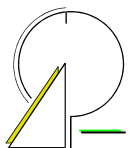
frühzeitige Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

und

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

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

03.05.2017



Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Wasser- und Bodenverbände
Sielacht Wangerland
Anton-Günther-Straße 22
26441 Jever
2. Avacon AG
Watenstedter Weg 75
38229 Salzgitter
3. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland
Mozartstraße 29
26382 Wilhelmshaven

Träger öffentlicher Belange

von folgenden Stellen wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:

1. Landkreis Friesland
Lindenallee 1
26441 Jever
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainegraben 200
53123 Bonn
3. Bundesnetzagentur
Fehrbelliner Platz 3
10707 Berlin
4. Niedersächsische Landesbehörde für
Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Aurich
Eschener Allee 31
26603 Aurich
5. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband
Georgstraße 4
26919 Brake
6. Deutsche Bahn AG
Hammerbrookstraße 44
20097 Hamburg
7. Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Nord, PT112
Hannoversche Str. 6-8,
49084 Osnabrück
8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Heisfelder Straße 2
26789 Leer
9. GeoDienste GmbH
Nienburger Str. 2
31515 Wunstorf

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever</p>	
<p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Regionalplanung:</u></p> <p>Zum B-Plan 132 „Feldhausen Süd“ und der 8. Änderung FNP nach § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Bedenken aus Sicht der Regionalplanung zu äußern:</p> <p>In den Textlichen Festsetzungen des B-Plans sind unter 3. die möglichen Nutzungsarten abgebildet. Generell darf in einem nicht vorhabenbezogenen B-Plan die Anzahl der möglichen Einzelhandelsbetriebe nicht fest vorgeschrieben oder definiert werden. In diesem Fall ist für den Baumarkt die Formulierung „Einzelhandelsbetriebe des Bau- und Handwerkergewerbes (Baumarkt) mit maximal 800 m² VKF“ und für den Fahrradhandel die Formulierung „Einzelhandelsbetriebe der Zweiradbranche (Fahrradhandel) mit maximal 500 m² VKF“ zu wählen („ein“ bzw. feste Vorgaben zur Anzahl streichen).</p> <p>Ebenfalls unter 3. ist bei den Einzelhandelsbetrieben der Möbelbranche entweder die Formulierung „insgesamt 6.300 m² VKF“ ODER „maximal 6.300 m² VKF“ zu wählen.</p> <p>Hinweis: Bezüglich der Mischgebiete kann zudem eine Ausschlusswirkung von Vergnügungsstätten oder Tankstellen festgelegt werden. Bei Bedarf ist diese mit in die Textliche Festsetzung aufzunehmen.</p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Brand- u. Denkmalschutz:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Bauaufsicht:</u></p> <p><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Städtebaurecht:</u></p>	<p>Die Stellungnahme des Landkreises Friesland wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung und Begründung werden dahingehend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung und die Begründung werden dahingehend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 7-8 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) werden im Bebauungsplan Nr. 132 „Feldhausen Süd“ bereits ausgeschlossen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal: Fachbereich Straßenverkehr:</u> <u>Fachbereich Umwelt:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainegraben 200 53123 Bonn</p>		
<p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 21.03.2017 zu o.g. Maßnahme teile ich Ihnen mit, das sich das Plangebiet im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel, innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie in einem Radius von 1500 Metern um die Flugplatz Jever befindet.</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - die angegebene Firsthöhe von 11 Metern - nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p>		<p>Die Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur Höhe baulicher Anlagen wird zur Kenntnis genommen. Eine Höhenüberschreitung wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.</p>
<p>Bundesnetzagentur Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin</p>		
<p>Vielen Dank für Ihre Information über den o.g. Betreff. Im Zusammenhang mit einer evtl. Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken möchte ich im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens auf Folgendes hinweisen:</p> <p>Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Entsprechende Untersuchungen zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe sind daher nicht erforderlich. Dies trifft auch auf Planungen zu, die noch keine Aussagen zur Bauhöhe treffen bzw. bei denen sich die vorhandene Bauhöhe nicht ändert. Die o.g. Planungen sehen keine Bauhöhen von über 20 m vor. Störungen des Richtfunks sind somit durch die vorgesehenen Baumaßnahmen nicht zu erwarten. Da die Belange des Richtfunks durch die o.g. Planungen nicht berührt werden, erfolgt meinerseits keine weitere Bewertung.</p>		<p>Die Stellungnahme der Bundesnetzagentur wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben genannten Punkte verwiesen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ich bitte Sie, bei zukünftigen Planverfahren von einer Beteiligung der Bundesnetzagentur im Kontext des Richtfunks Abstand zu nehmen, wenn die Bauhöhen 20 m nicht überschreiten. Wird dies nicht berücksichtigt, erfolgt zu entsprechenden Anfragen in der Regel keine Stellungnahme. Eine Ausnahme bilden Photovoltaikanlagen, da diese evtl. die Funkmessstationen der Bundesnetzagentur auch bei geringeren Bauhöhen stören können.</p> <p>Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auch auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung:</p> <p>www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung.</p> <p>Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk), unter der u.a. Telefonnummer zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich</p>	
<p>Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Bundesstraße Nr. 210, deren Belange die NLStBV- GB Aurich vertritt.</p> <p>Mit Bezug auf Ihr schaltechnisches Gutachten wirken auch Verkehrslärmimmissionen der B 210 auf das Plangebiet ein. Diese Immissionen werden in den textlichen Festsetzungen Nr. 13-16 berücksichtigt. Der Straßenbaulastträger der B 210 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake</p>		
<p>Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Das Gebiet ist voll erschlossen. Die vorhandenen Versorgungsleitungen dürfen nicht durch geschlossene Fahrbahndecken ausgenommen an den Kreuzungsstellen überbaut werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Ferner weisen wir darauf hin, dass wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten Versorgungsanlagen weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden dürfen.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p>		<p>Die Stellungnahme des Oldenburg-Ostfriesischen Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hauptversorgungsleitungen des OOWV verlaufen im Bereich des Plangebietes weitestgehend innerhalb der Straßenflächen und werden durch das Planvorhaben nicht berührt.</p> <p>Eine im Plangebiet, entlang des Flurstückes 46/68 und des Flurstücks 66/172, verlaufende Versorgungsleitung des OOWV (100 PVC) wird im Weiteren festgesetzt. Um eine Überbauung dieser Leitung auszuschließen, wird für diese ferner ein Geh-, Fahr- Leitungsrecht zugunsten des OOWV festgesetzt.</p> <p>Bei den übrigen Leitungen handelt es sich um untergeordnete Hausanschlussleitung.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p>Deutsche Bahn AG Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg</p>		
<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren.</p> <p>Durch die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes und die 8. Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p>		<p>Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wird zur Kenntnis genommen.</p>

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.) wird vorsorglich hingewiesen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord, PTI12 Hannoversche Str. 6-8, 49084 Osnabrück		
<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>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Bitte beachten Sie bei Ihren weiteren Planungen, dass die Telekom ggf. nicht verpflichtet ist, die Tierhaltungsanlage an ihr öffentliches Telekommunikationsnetz anzuschließen. Die Betreiber der Tierhaltungsanlage können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>		<p>Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Straße 2 26789 Leer		
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen		Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur

<p>die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>		<p>Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p>GeoDienste GmbH Nienburger Str. 2 31515 Wunstorf</p>		
<p>Mit Schreiben vom 21.03.2017 wurde die GEW Wilhelmshaven seitens der Stadt Schortens zu einer Stellungnahme in folgender Angelegenheit aufgefordert: Die Stadt Schortens sieht vor im Plangebiet „Feldhausen Süd“ bzw. in einem Bereich zwischen Bahnhofstraße und Feldhauser Straße eine städtebauliche Neuordnung und potenzielle Nachverdichtung des Wohngebietes vorzunehmen. Hierzu soll mit der 8. Flächennutzungsplanänderung ein Großteil des Planungsraumes als Wohngebiet ausgewiesen werden. Bisher ist der Bereich als Mischgebiet festgesetzt.</p> <p>Der Planungsraum in Schortens befindet sich innerhalb des Einzugsgebietes des Wasserwerks (WW) Feldhausen der GEW. Damit bestehen in diesem Gebiet im Sinne des Grundwasserschutzes Verbote bzw. Genehmigungsvorbehalte hinsichtlich bestimmter Nutzungen und Aktivitäten. Nachstehend nehmen wir zu einer möglichen Gefährdung der Trinkwassergewinnung des WW Feldhausen der GEW durch das o.g. Vorhaben Stellung.</p> <p><u>Ort des Bauvorhabens, wasserrechtliche Rahmenbedingungen</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 132 befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIA des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG) des WW Feldhausen. Der kürzeste Abstand vom nordöstlichen Rand des Plangebietes zu Zone II beträgt rund 400 m. Die nächstgelegenen Entnahmebrunnen Br. 15 und 16 befinden sich jeweils etwa 640 m in östlicher bzw. nordöstlicher Richtung entfernt. Im Hinblick auf die Grundwasserfließrichtung befindet sich das Gebiet im Anstrom auf die Brunnen, die einen wesentlichen Anteil zur Förderleistung des WW beitragen.</p> <p><u>Hydrogeologische Randbedingungen</u> Die Trinkwassergewinnungsanlagen der GEW erschließen einen Poren-</p>		<p>Die Stellungnahme der GeoDienste GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>grundwasserleiter innerhalb des Geestkörpers. Gut durchlässige Sand- und Kiesablagerungen des Pliozäns bauen den unteren Teil des von der Fassungsanlage des WW Feldhausen genutzten Grundwasserbereichs auf. Die gering bis sehr gering durchlässige pliozänzeitliche Grenzschicht („Reuverin“) führt im Bereich der Fassungsanlage zu einer Trennung zwischen dem pliozänzeitlichen und pleistozänzeitlichen Aquiferbereich. Außerhalb des Entnahmebereichs ist diese Grenzschicht jedoch nur in Teilgebieten ausgebildet.</p> <p>Der obere, pleistozänzeitliche Teil des Aquifersystems besteht aus glazifluvialen Sand- und Feinkiessschichten mit guter hydraulischer Durchlässigkeit, lokal sind drenthezeitlicher Geschiebelehm und holozäne Hochmoortorfe anzutreffen. Teilweise wird der obere Aquiferbereich von den „Lauenburger Schichten“ sowie anderen bindigen Beckensedimenten unterlagert, die lokal hydraulisch wirksame Trennschichten bilden.</p> <p>Nach derzeitigen Erkenntnissen sind die „Lauenburger Schichten“ im betroffenen Planungsraum oberflächennah ausgebildet. Die Grenzschicht „Reuverin“ ist hier vermutlich ebenso anzutreffen.</p> <p>Gesicherte Kenntnisse nach langjähriger Bearbeitung u.a. mittels Grundwassergleichenplänen sowie Grundwasserströmungsmodellen liegen hinsichtlich der Grundwasserfließrichtung vor, die auf den Brunnen 19 des WW Feldhausen gerichtet ist.</p> <p><u>Rechtliche Grundlagen /Auflagen</u></p> <p>Im Grundsatz ist aus unserer Sicht nichts gegen die geplante städtebauliche Neuordnung und somit Ausweisung als allgemeines Wohngebiet in dem Bereich einzuwenden. Wichtige Voraussetzung jedoch ist die Berücksichtigung aller Wasserschutzvorschriften. So sind die Bestimmungen der aktuell gültigen Schutzgebietsverordnung des WW Feldhausen in jedem Falle einzuhalten.</p> <p>Da die Nutzung von Erdwärme in der Verordnung noch nicht berücksichtigt ist, gilt u.a. diesbezüglich die allgemeine Schutzverordnung für Wasserschutzgebiete (SchuVO). Demnach ist beispielsweise der Bau und der Betrieb von Erdwärmesonden in jedem Falle genehmigungspflichtig (Einzelfallprüfung).</p>	<p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Hinweis Nr. 4 wird auf die Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet IIIA des Wasserwerkes Feldhausen hingewiesen. Bei baulichen Maßnahmen sind dementsprechend die Auflagen der Verordnung für die Schutzzone III A zu beachten.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis Nr. 4 wird ergänzt.</p>
---	---

<p>Für das Trinkwassergewinnungsgebiet ist eine Neuausweisung des WSG vorgesehen. Des Weiteren ist der Bau zweier neuer Trinkwasserbrunnen geplant. Dies wird hinsichtlich des geplanten Vorhabens nach derzeitiger Kenntnislage keine Veränderungen zur Folge haben.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Das Brunneneinzugsgebiet des WW Feldhausen hat eine große Bedeutung für die Wasserversorgung der Stadt Wilhelmshaven. In Trinkwassergewinnungsgebieten besteht eine Schutzbedürftigkeit des Grundwassers, die über den allgemeinen Grundwasserschutz hinausgeht. Daraus resultieren erhöhte Ansprüche an Bauvorhaben und die Bauausführung wie z. B. für den Anlagenbetrieb zur Nutzung von Erdwärme. Negative Beeinträchtigungen der Grundwasserressource im Einzugsgebiet von Trinkwasserbrunnen sind aus Sicht der Wasserwirtschaft nicht zu tolerieren. Im Falle der Planung von Anlagen zur Erdwärmenutzung in der aktuell festgesetzten Zone IIIA ist der Wasserversorger (GEW) in das Genehmigungsverfahren einzubeziehen.</p> <p>Unter Einhaltung aller im Sinne des Grundwasserschutzes in einem Trinkwassergewinnungsgebiet relevanten Aspekte und wasserrechtlichen Vorgaben gibt es seitens der GEW keine Einwände hinsichtlich des geplanten Vorhabens.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben genannten Punkte verwiesen.</p>
---	---

Abwägung: Bebauungsplan Nr. 132, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Verfahren gem. § 3 (1) BauGB)

Anregungen von Bürgern

von Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.