Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 66
"Gewerbegebiet nördlich der B 210 neu"

Verfahrensstand:

Abwägung zu den abgegebenen Stellungnahmen
im Rahmen der öffentlichen Auslegung und erneuten
Beteiligung der Behörden und der
sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand 05.08.2009

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 25.05.2009 bis 26.06.2009 wurden die in der Übersicht aufgeführten Stellungnahmen abgegeben. Enthaltene Anregungen und Hinweise, die für die Planung von Bedeutung sind, werden im Folgenden näher behandelt.

Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen				
Nr.	Absender	Datum	Anregungen	Hinweise
1	NLStBV - Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	08.06.2009		x
2	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	22.06.2009		x
3	Landkreis Friesland	25.06.2009		x
4	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	22.06.2009		x
5	Sielacht Wangerland	28.05.2009		x
6	Wehrbereichsverwaltung Nord	27.05.2009		x
7	Oldenburgisch Ostfriesischer Wasserverband OOWV	25.05.2009		x

Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise				
--	--	--	--	--

8	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg	03.06.2009		
9	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg	26.06.2009		

1 NLStBV - Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr					08.06.2009
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise	x	Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, weist darauf hin, dass auf die Installation einer Lichtsignalanlage (LSA) zunächst verzichtet werden kann. Sollte die verkehrliche Entwicklung des Gewerbegebietes eine nachträgliche Installation einer LSA erfordern, ist diese Nachrüstung von der Stadt Jever zu beantragen.			Falls eine LSA erforderlich werden sollte, wird die Stadt die Installation beantragen.		
Es wird gebeten, den Bauentwurf rechtzeitig vor Durchführung der Baumaßnahme dem NLStBV zur Prüfung und zur Aufstellung des Vereinbarungsentwurfes zu übersenden.			Der Bauentwurf wird rechtzeitig übersandt.		

2 Landwirtschaftskammer Niedersachsen					22.06.2009
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise		Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
<p>Es wird mitgeteilt, dass die Abstände zu den nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieben nördlich bzw. nordwestlich des Plangebietes (1 Milchviehbetrieb sowie 1 Betrieb mit derzeit nicht aktiver Geflügelhaltung) ca. 200 – 250 m beträgt. Ein weiterer Milchviehbetrieb liegt ca. 400 m östlich zum Plangebiet. Aufgrund der Größe und der Lage der Betriebe zum Geltungsbereich, welche in Nebenwindrichtung zu den Betrieben liegt, ist davon auszugehen, dass der entsprechende Geruchsimmissionswert für Industrie- und Gewerbegebiete von 0,15 (in Bezug auf Wohnen im Gewerbegebiet oder Bereiche mit längerer Aufenthaltsdauer von Personen) gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie eingehalten werden kann. Unter der Voraussetzung, dass auf dem früheren Legehennen haltenden Betrieb nordwestlich des Plangebietes keine umfangreiche Geflügelhaltung mehr stattfinden wird (unter 5.000 Plätze), kann u. E. erfahrungsgemäß auf eine Sonderbeurteilung lt. Geruchsimmissionsrichtlinie Niedersachsen verzichtet werden.</p> <p>Eine aktuelle Befragung hinsichtlich der zukünftigen</p>			<p>Es verbleibt beim Abwägungsvorschlag aus dem Vorverfahren:</p> <p>Hinsichtlich einer potentiellen Geruchsbelastung ist einzig nennenswert die Legehennenhaltung, die derzeit nicht betrieben wird. Eine aktuelle Befragung des Betreibers hat keine Ergebnisse erbracht, ob tatsächlich mit einer Wiederaufnahme der Haltung zu rechnen ist.</p> <p>Da im B-Plan vorsorglich die Zulässigkeit von Betriebsangehörigenwohnen von der Erbringung des Nachweises abhängig gemacht wurde, dass unzulässige Geruchsbelästigungen nicht auftreten, können diesbezügliche Konflikte ausgeschlossen werden.</p> <p>Nach wie vor ungeklärt bleibt die Situation für Bereiche mit längerer Aufenthaltsdauer von Personen. Da aber damit gerechnet wird, dass im Fall der eher unwahrscheinlichen Wiederaufnahme der Geflügelhaltung Überschreitungen der Geruchsschwelle über 15% der Jahresstunden nicht und wenn überhaupt, in sehr geringfügigem Umfang zu befürchten sind, soll auf jetzige gutachterliche</p>		

<p>gen Entwicklung des Geflügelbetriebes Wolfgang Janssen (Planungsbüro bzw. Stadt Jever) hat keinen neuen Aufschluss erbracht. In den Planunterlagen wird jedoch über die o.g. Zusammenhänge hinaus dargestellt, dass vorsorglich die Zulässigkeit von Wohnen (Betriebsangehörige etc.) in dem Gewerbegebiet von der Erbringung des Nachweises, dass unzulässige Geruchsbelästigungen nicht auftreten, abhängig gemacht wird. Eine weitere gutachtliche Überprüfung unter Berücksichtigung der aktuellen Ist- und Entwicklungssituation der angesprochenen landwirtschaftlichen Betriebe wäre dann angezeigt.</p>	<p>Überprüfungen verzichtet werden.</p>
<p>Dabei ist die Frage zu stellen, inwieweit die Hofstelle Berg, die sich nunmehr im Gewerbegebiet befindet, für Wohnnutzungen zur Verfügung steht und hier somit ein Geruchsimmissionswert von 0,15 bereits einzuhalten wäre.</p>	<p>Auch für die ehemalige Hofstelle Berg gilt, dass vor Genehmigung von Wohnnutzungen der Nachweis zu erbringen ist, dass unzulässige Geruchsbelästigungen nicht auftreten (siehe oben).</p>
<p>Hinsichtlich der Verfügbarkeit der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Jever befinden, sind die Belange der derzeitigen Bewirtschafter zu berücksichtigen. Daher ist zu empfehlen, diese vorzeitig durch die Stadt über die weitere zeitliche Planung zu informieren, damit sich die Landwirte betrieblich auf den Flächenverlust einstellen können. Die Flächen werden neben der Aktivierung von Zahlungsansprüchen im Zusammenhang mit der EU-Agrarförderung auch als Nachweisflächen für die ordnungsgemäße Nährstoffverwertung benötigt.</p>	<p>Es verbleibt bei den Abwägungsvorschlägen aus dem Vorverfahren: Die (landwirtschaftlichen) Pächter der städtischen Flächen haben mit der Stadt nur kurzfristige Pachtverträge vereinbart, da eine mögliche Flächeninanspruchnahme bekannt ist. Darüber hinaus wird die Stadt im Falle der Flächenveräußerung die Pächter informieren.</p>

3		Landkreis Friesland		25.06.2009	
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise		Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
<p>Fachbereich Umwelt als Untere Naturschutzbehörde:</p> <p>Vor den Bauarbeiten, die Verlegung der Kleiburger Leide betreffend, ist das genaue Vorgehen bei der Verlegung zu beschreiben. Dazu gehört ein genauer Zeitplan ebenso wie Aussagen zum Umgehen mit den Amphibien, dem Fischbestand (abfischen) und der gewässertypischen Vegetation.</p>			<p>Neu: Die gewünschten Hinweise sind bereits im Umweltbericht aufgeführt: „Hierzu notwendig ist jedoch eine naturnahe Ausbildung des neuen Gewässers (der Kleiburger Leide – d. Verf.). Bei der Neugestaltung des Gewässers ist auf eine zumindest abschnittsweise flachere Uferausbildung als bisher Wert zu legen, um damit dem Wuchsbereich der Röhrichtzone einen größeren Raum zuzugestehen. (...) Die Verlegung der Kleiburger Leide darf erst erfolgen, wenn der neue Verlauf ordnungsgemäß hergestellt wurde. Bei der Planung des neuen Gewässers sowie des Baus des Gewässers sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden: Initialpflanzung (z. B. Schilfrhizome) mit Pflanzen des alten Gewässerverlaufs, ansonsten natürliche Sukzession. Bauarbeiten am alten Verlauf außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie der Laichzeit von Amphibien und Fischen (ab Juli). Zuschütten des alten Grabens sukzessive, so dass eine Flucht- und Abwandermöglichkeit von Fischen und sonstigen Tieren in das neue Gewässer sichergestellt ist. Bei der Aufhebung des alten Gewässerverlaufs ist zusätzlich das Bodensubstrat auf Muscheln, Fischen und Amphibien zu untersuchen. Die hier lebenden Tiere sind in den neuen Gewässerverlauf einzubringen.“ Nach telefonischer Auskunft der unteren Naturschutzbehörde sind diese Hinweise ausreichend.</p>		

<p>Die notwendig werdenden externen Kompensationsmaßnahmen (Flächenmenge sowie Art und Weise) sind bei der Vorlage des endgültigen Bebauungsplans detailliert anzugeben. Sollten bei der Umlegung der Kleiburger Leide entsprechende Flächen frei werden, sind diese als Ausgleichs- und Ersatzflächen bevorzugt einzuplanen.</p>	<p>Der Eingriff soll im bestehenden Flächenpool „Sietwendung“ ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen bestehen aus Wasserstandsanhhebung und Nutzungsextensivierung. Daneben werden auf 10% der Fläche Feuchtbiotope (Grabenaufweitungen, Tümpel, Schilfgürtel) angelegt. Das auszugleichende Kompensationsdefizit beträgt 353.700 WE. Bei einer Aufwertung um 1 Werteinheit beträgt die Kompensationsfläche 35,37 ha.</p>
<p>Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde: Es wird gebeten, den Pkt. 5. Ver- und Entsorgung um folgenden Pkt. 5.5.3 zu ergänzen: Als öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnten, gewerbliche genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

<p>4 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH</p>		<p>22.06.2009</p>	
<p>Die Stellungnahme beinhaltet</p>	<p>x</p>	<p>Hinweise</p>	<p>Anregungen</p>
<p>Zusammenfassung der Stellungnahme</p>		<p>Abwägung</p>	
<p>Es wird auf die Stellungnahme vom 30.01.2009 verwiesen; diese lautete: Es wird darauf hingewiesen, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, das Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel.: 0441/2346577, so früh wie möglich, mindestens 6 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>		<p>Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen.</p>	

5 Sielacht Wangerland				28.05.2006	
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise		Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
<p>Es wird auf die Stellungnahme vom 23.03.2009 verwiesen; diese lautete: Es wird darauf hingewiesen, dass die bei der Verlegung der „Kleiburger Leide“ zu berücksichtigenden Auflagen und Belange der Wasserwirtschaft in dem durchzuführenden Genehmigungsverfahren für die Verlegung des Gewässers festzulegen sein werden.</p> <p>Unabhängig der letztendlich vorgesehenen Variante für die Verlegung des Gewässers ist in der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes und der Satzung beidseitig des Gewässers jeweils 10 m breite Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante des Gewässers) ausgewiesen werden. Die Räumuferstreifen sind gem. der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten.</p> <p>Hinsichtlich der weiteren Planung zur Verlegung des Gewässers sind die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig mit der Sielacht Wangerland abzustimmen.</p>			<p>Es verbleibt bei dem seinerzeitigen Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der genaue Verlauf der „neuen“ „Kleiburger Leide“ ist derzeit noch nicht bekannt. Für den Fall, dass die Leide nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens direkt an der Grenze zum Plangebiet angeordnet wird, wird darauf hingewiesen, dass hier ein 10 m breiter Grünstreifen im B-Plan festgesetzt ist, der in diesem Teilbereich die Funktion des Räumuferstreifens übernehmen kann.</p> <p>Die Planungen werden rechtzeitig abgestimmt.</p>		

6		Wehrbereichsverwaltung Nord		27.05.2006	
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise		Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
<p>Es wird auf die Stellungnahme vom 30.03.2009 verwiesen; diese lautete: Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flugplatzes Jever liegt. Seitens der Bundeswehr bestehen gegen die Planung keine Bedenken, wenn die Bauhöhenbeschränkungen eingehalten werden. Die angegebenen Bauhöhen durchdringen die Vorlagegrenze nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen: III4-Az56-R-22/09) gesondert zu beantragen.</p>			<p>Es verbleibt bei dem seinerzeitigen Abwägungsvorschlag: Es wird eine zusätzliche Nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen: „4. Bauschutzbereich Flugplatz Jever Das Plangebiet liegt zur Gänze im Bauschutzbereich des Flugplatzes Jever. Bei Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen werden die entsprechenden Vorschriften eingehalten. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen: III4-Az56-R-22/09) gesondert zu beantragen.“ Die nachrichtliche Übernahme erfolgte bereits in den B-Plan-Entwurf.</p>		

7 OOWV				25.05.2009	
Die Stellungnahme beinhaltet	x	Hinweise	x	Anregungen	
Zusammenfassung der Stellungnahme			Abwägung		
<p>Es wird auf die Stellungnahme vom 02.04.2009 verwiesen; diese lautete: 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.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Bbauungsgebiet um ein Sondergebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Bbauungsplan ist nicht maßstäblich, sondern soll nur das Vorhandensein der Leitungen aufzeigen.</p> <p>Die genaue Lage der Leitung wollen Sie sich bitte von dem zuständigen Dienststellenleiter Herrn Zimmering von der Betriebsstelle Schoost, Tel.: 04461 / 9810211, in der Örtlichkeit angeben lassen, bevor diese in Ihren Bbauungsplanunterlagen eingetragen wird.</p> <p>Ferner weisen wir darauf hin, 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.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 wird in diesem Zusammenhang gebeten.</p> <p>Es wird gebeten, die Baugenehmigungen erst zu erteilen, wenn die Versorgungsleitungen unseres Hauses verlegt worden sind. Sollten Genehmigungen bereits vorher ausgestellt werden, ist es notwendig, die Bauherren darüber zu informieren, dass die Trinkwasseranschlüsse erst zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt werden können.</p>			<p>Es verbleibt bei dem seinerzeitigen Abwägungsvorschlag: Die genannten Versorgungsanlagen verlaufen im Plangebiet östlich der Landesstraße 812 und erschließen von dort aus stichartig die Hofstelle Berg.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den B-Plan wurde bereits die textliche Festsetzung Nr. 5 aufgenommen, in der die Anordnung eines 1,50 m breiten Versorgungstreifens neben der öffentlichen Verkehrsfläche geregelt wird.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>		

<p>Im Interesse des der Stadt obliegenden öffentlichen Brandschutzes können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten eingebaut werden.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um Übersendung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Eine endgültiges Planexemplar wird zu gegebener Zeit übersandt</p>
--	---