

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 97 „Moorwarfen - Voßhörn“

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

und erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

im Zeitraum vom 28.06.2013 bis 29.07.2013

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg

01.08.2013

I. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Es wurden von Bürgern weder Stellungnahmen eingereicht, noch bei der Stadt zum Planverfahren Anregungen vorgetragen. Insofern sind hierfür keine Abwägungsvorschläge auszuarbeiten.

II. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungsvorschlag (kurz); vgl. unter Punkt III
01.07.2013	Sielacht Wangerland	K.B	Hinweis auf Regenrückhaltung	--	Bereits im Plan berücksichtigt, vgl. Abwägung
04.07.2013	EON - Netz	K.B.	--	--	--
09.07.2013	Polizeiinspektion WHV/Friesland	K.B.	--	--	--
10.07.2013	Stadt Schortens	K.B.	--	--	--
15.07.2013	Landkreis Friesland	--	X	X	Siehe Abwägung
15.07.2013	EWE Netz	K.B	AllgemeineHinweise zur Vorbereitung der Erschließung	-	-
18.07.2013	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	K.B.	Hinweis auf Abstimmung mit Pächter der Flächen	--	Siehe Abwägung
22.07.2013	Telekom	K.B.	Allgemeine Hinweise zum Anschluss des Gebiets	-	-
22.07.2013	OOWV	K.B.	Hinweise zur Erschließung		

III. Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Nachfolgend werden die entsprechenden Stellungnahmen mit Hinweisen bzw. Anregungen wiedergegeben und entsprechende Abwägungsvorschläge hierzu unterbreitet.

1. Sielacht Wangerland vom 01.07.2013	Hinweis
<p><u>Originalstellungnahme:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die vorbezeichnete Bauleitplanung bestehen bei Berücksichtigung folgender Belange der Sielacht Wangerland keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Moorland. Für das Einzugsgebiet besteht keine freie Vorflut, so dass sämtliches Oberflächenwasser durch das Schöpfwerk gepumpt werden muss. Im Hinblick auf die schwierige Entwässerungssituation ist für das vorbezeichnete Bebauungsplangebiet in jedem Fall eine entsprechende Regenrückhaltung erforderlich. Die Bemessung richtet sich nach den anerkannten Regelwerken für die Bemessung entsprechender Regenrückhaltesysteme.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Aktuell wird das Entwässerungskonzept mit Berücksichtigung entsprechender Rückhaltungsmöglichkeiten in den Gräben bzw. in Mulden in der Grünfläche parallel zur „B 210 alt“ ausgearbeitet. Der Bebauungsplan berücksichtigt die daraus resultierenden Flächenansprüche durch entsprechende Festsetzungen (öffentliche Grünflächen und Wasserflächen bzw. Gräben mit Uferräumstreifen) ausreichend.</p>

2. Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 15.07.2013

Stellungnahme / Hinweis	Behandlung/Abwägungsvorschläge
<p>Zu der o. a. Bauleitplanung der Stadt Jever nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Fachbereich Umwelt als untere Bodenschutzbehörde:b) Fachbereich Umwelt als zust. Behörde für den Immissionsschutz;c) Fachb. Planung, Bauordnung u. Gebäudemanagement als zust. Behörde für das Städtebaurecht:d) Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement als zust. Behörde für den Vollzug des B-Planes:e) Fachber. Planung, Bauordnung u. Gebäudemanagement als zust. Behörde für d. Brandschutz:f) Fachber. Planung, Bauordnung u. Gebäudemanagement als untere Denkmalschutzbehörde:g) Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen und Personal als Kommunalaufsicht: <p>Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>h) Fachb. Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement als untere Landesplanungsbehörde:</p> <p>Die in der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken werden aus grundsätzlichen Überlegungen aufrecht erhalten, da auch dort der Status der Fläche im FNP bereits anerkannt wurde. Dennoch gilt der Grundsatz, dass die im Kernort im FNP ausgewiesenen Flächen primär in Anspruch zu nehmen sind und erst nachrangig die Flächen in den Ortsteilen. Insofern fehlt noch der Nachweis, dass eine ähnlich gelagerte Entwicklung am zentralen Ort zum Zeitpunkt der Planung nicht möglich ist und die dort im FNP bereitgestellten Flächenreserven nicht entwickelt werden können.</p>	<p>Die Zustimmung der unter a – g aufgeführten Fachbereiche werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt wird auch weiterhin an dem im FNP formulierten Grundsatz, der vordringlichen Entwicklung des Kernortes, festhalten. Auch erkennt die Stadt die Zielsetzung der Raumordnung zur primären Entwicklung des zentralen Ortes an, weist aber auch darauf hin, dass ihr die Pflicht zukommt, für ein ausgewogenes Wohnbauflächenangebot im Stadtgebiet Rechnung zu tragen. Da sich derzeit keine Möglichkeit ergibt, kurzfristig ein entsprechendes Wohnbauflächen- Angebot im zentralen Ort umzusetzen, greift die Stadt auf dieses im Eigentum der Stadt befindliche Flächenpotential in der Ortschaft Moorwarfen zurück.</p>

i) Fachbereich Umwelt als untere Wasserbehörde:

Gewässerausbaumaßnahmen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

j) Fachbereich Umwelt als untere Naturschutzbehörde:

Die Eingriffsregelung wurde in Pkt. 9 "Umweltbericht und Eingriffsabhandlung" ordnungsgemäß abgearbeitet.

Der Kompensationsbedarf und die Umsetzung sind vor Inkrafttreten des Bebauungsplans mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

In der Kernstadt sieht der wirksame FNP zwar Flächen für eine perspektivische Siedlungsentwicklung, nämlich im Bereich des Baugebiets Gleisdreieck bzw. im Bereich der Südergast vor.

Beide Flächen stehen allerdings in Ermangelung der Flächenverfügbarkeit für eine kurzfristige Überplanung bzw. Entwicklung nicht zur Verfügung.

Da die Stadt aktuell über keine veräußerbaren Baugrundstücke mehr verfügt und eine gewisse Nachfrage im Bereich der klassischen Eigenheimentwicklung zu verzeichnen ist, hat sich die Stadt entschlossen, diesen verkehrsgünstig belegenen Standort im Sinne einer Abrundung des Ortsrandes zu entwickeln.

Mit dieser bereits seit den 90 – er Jahren beabsichtigten Entwicklung kann auch nicht nur die Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen in der Ortschaft (Kindergarten) gesichert, sondern auch das Vereinsleben und die Dorfgemeinschaft positiv beeinflusst werden.

Desweiteren ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um die Inanspruchnahme einer klassischen Außenbereichsfläche handelt, sondern um eine seit langem geplante Arrondierungsfläche.

Die gute verkehrliche Anbindung an das überregionale Straßennetz , als auch die Lage zwischen dem Mittelzentrum Jever und dem Grundzentrum Heidmühle sind als positive Standortfaktoren zu benennen.

Aber auch die Tatsache, dass diese Flächen im Eigentum der Stadt stehen, der überschaubare Kompensationsbedarf für die Flächenentwicklung, geeigneter Baugrund und günstige erschließungstechnische Voraussetzungen sprechen für die Standortentwicklung.

Für die Organisation der Oberflächenentwässerung wird ein Konzept erstellt. Die hierfür notwendigen Flächen (Gräben, Unterhaltungstreifen und Flächen für die Rückhaltung) werden bereits im B- Plan entsprechend berücksichtigt.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge werden vor Umsetzung der Erschließung gestellt.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

k) Fachbereich Umwelt als untere Abfallbehörde

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Hinweis:

Wendeanlage 21 m + 1 m Raum für Fahrzeugüberhänge. Weniger platz-aufwendig sind z. B. Wendehämmer gemäß RAST 06.

l) Fachbereich Straßenverkehr als Straßenverkehrsbehörde:

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen von hier keine grundsätzlichen Bedenken.

Nach der zeichnerischen Darstellung sowie der Begründung zum Bebauungsplan ist eine verkehrliche Anbindung an die Bundesstraße 210 "alt" geplant, die nach dem vorliegenden Umstufungskonzept die Funktion einer Stadtstraße erhalten soll.

Derzeit wäre die bauliche Umgestaltung des entstehenden Einmündungsbereiches mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Aurich) abzustimmen

Nach Ziffer 7.4 der Begründung kann auf die Errichtung einer Abbiegespur verzichtet werden u. a. wegen der beabsichtigten Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h; anhand der vorliegenden Unterlagen kann nicht erkannt werden, ob künftig die Ausweisung einer geschlossenen Ortschaft angestrebt wird oder aber die rechtlichen Grundlagen für eine Beschränkung mittels Zeichen 274 StVO - auch unter Beachtung von § 45 Abs. 9 StVO - gegeben sind.

Die Wendeanlage entspricht mit einem Durchmesser von 21,0 m den Anforderungen der unteren Abfallbehörde und den Vorgaben der RAST 06 zur Befahrung mit einem dreiachsigen Entsorgungsfahrzeug, vgl. „Abfallinfo vom 31.10.2012 und RAST 06, Bild 58.

Die bauliche Gestaltung einer Anbindung an die „B210 alt“ wird derzeit planerisch vorbereitet und zu gegebener Zeit mit der Landesbehörde abgestimmt.

Der Einbau einer Abbiegehilfe wird weder aus Sicht der Landesbehörde noch in Anbetracht der künftigen Verkehrsmengen und der geplanten Reduzierung der Geschwindigkeit von derzeit 70 km/h auf 50 km/h erforderlich. Die Stadt wird zu gegebener Zeit in Anbetracht der dort auftretenden Einmündungen und Anbindungen sowie aus Gründen des Lärmschutzes eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h anordnen.

3.Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 18.07.2013	Hinweis
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 97 betrifft eine ca. 3,9 ha große Fläche, die derzeit überwiegend als Grünland genutzt wird und sich im Eigentum der Stadt Jever befindet. Die Flächen schließen unmittelbar am nordwestlichen Bereich der bestehenden Siedlung Moorwarfen an. Der bestehende Flächennutzungsplan stellt die Fläche als potenzielle Wohnbauflächen dar.</p> <p>Grundsätzlich ist es aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht und aus Gründen des Bodenschutzes bedauerlich, dass zukünftig die Freifläche (hier mit landwirtschaftlicher Nutzung) verbraucht wird.</p> <p>Es ist jedoch festzustellen, dass durch das Vorhaben eine Arrondierung der umliegenden (Wohn) Nutzungen stattfinden wird. Es ist zu hoffen, dass durch das Bebauungspotenzial im vorliegenden B-Plangebiet eine aus der vorgetragenen Sicht ungünstige Ausweitung der Siedlungsentwicklung an anderer Stelle zurückgestellt werden kann.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche für die potenziellen zukünftigen Baumaßnahmen in enger Abstimmung mit dem Bewirtschafter erfolgt und nicht zu betrieblichen Engpässen führt. Das gleiche gilt für die externe Kompensationsfläche von ca. 1,4 ha im Flächenpool „Sietwendung“</p> <p>Unter den genannten Voraussetzungen werden aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht und als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft keine Bedenken gegen die o.g. Planung erhoben.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer ist gleichlautend mit der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 20.04.2013. Dementsprechend wird nachfolgend nochmals der damals hierzu getroffene Abwägungsvorschlag wiedergegeben.</p> <p>Die Siedlungserweiterung geht auf eine planerische Vorstellung Ende der 90 – er Jahre zurück und wurde bereits damals für diese Zwecke im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Auch wurde das Areal bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 von der Stadt zum Zwecke der Siedlungserweiterung angekauft. Aufgrund verkehrsrechtlicher Probleme konnte jedoch nur ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 59 umgesetzt werden. Nun nach Fertigstellung der „B 210 neu“ möchte die Stadt die ursprünglich angedachte Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Moorwarfen zu Ende führen.</p> <p>Die Pächter der Flächen wurden von der Stadt als Grundstückseigentümer rechtzeitig über die anstehenden Maßnahmen informiert. Auch durch das Ausgleichserfordernis von ca. 1,4 ha sind keine Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Betriebe zu erwarten, da diese Maßnahme im Flächenpool „Sietwendung“ umgesetzt wird. Diese Flächen wurden eigens von der Stadt für solche Zwecke erworben.</p>

Aufgestellt: Oldenburg, den 01.08.2013

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer