

Stadt Jever

Bebauungsplan Nr. 17 T

„Sport-und Freizeitzentrum Teilbereich Tennisanlage“

- 1. Änderung gem. § 13 a BauGB -

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

im Zeitraum vom 03.09.2018 bis 05.10.2018

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

HWPLan - Stadtplanung

06.11.2018

I. Ergebnis der Beteiligung

1. Die **Öffentlichkeit** wurde in der Zeit vom 03.09.2018 bis zum 05.10.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch Aushang des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 17 T „Sport-und Freizeitzentrum- Teilbereich Tennisanlage – 1. Änderung - (Plan und Begründung) im Rathaus beteiligt. Von **Bürgern wurden am 05.10.2018 insgesamt fünf Stellungnahmen mit gleichlautenden Hinweisen und Anregungen** abgegeben; siehe **Abwägungsvorschläge hierzu unter II.**
2. Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 29.08.2018 gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch Übersendung der Unterlagen (Entwurf des Plans und der Begründung) beteiligt und um Übersendung ihrer Stellungnahme bis zum 05.10.2018 gebeten.
3. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Hinweise oder Anregungen zur Planung abgegeben; bzw. es handelt sich um allgemeine Hinweise:
 - **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**, Stellungnahme vom 31.08.2018
Es wird allgemein auf militärische Einrichtungen im weiteren Umfeld (Flugplatz Wittmund, Radaranlage Brookzetel) hingewiesen. Diese Anlagen werden allerdings aufgrund der zu erwartenden Gebäudehöhe von max. 10,0 m über NN durch die Planung nicht beeinträchtigt.
 - **EWENetz**, Stellungnahme vom 06.09.2018:
Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgetragen. Es wird allerdings um Einbeziehung bei weiteren Planungen gebeten.
 - **OOWV**, Stellungnahme vom 07.09.2018:
ES werden lediglich allgemeine Hinweise zum Umgang mit Versorgungsleitungen außerhalb des Planungsbereichs gegeben.
 - **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**, Stellungnahme vom 19.09.2018:
Es wird ein Hinweis auf die Erforderlichkeit eines Baugrundgutachtens im Zuge der Baumaßnahme gegeben.
 - **Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie**, Stellungnahme vom 28.09.2018:
Es wird um Aktualisierung des im B`Plan enthaltenen Hinweises auf mögliche Bodenfunde gebeten.
 - **EWE Wasser GmbH**, Stellungnahme vom 01.10.2018:
Allgemeine Hinweise zur Anschlussmöglichkeit der SW- Entsorgung und zur RW- Ableitung
4. **Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung:**
Hier liegt lediglich die **Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 24.09.2018** vor; siehe **Abwägungsvorschläge unter III.**

II. Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

Da die fünf eingegangenen Stellungnahmen gleichlautend sind, wird nachfolgend lediglich eine Stellungnahme exemplarisch behandelt und in die Abwägung eingestellt.

Fünf gleichlautende Stellungnahmen von Bürgern bzw. Anliegern vom 05.10.2018	
Stellungnahme / Hinweis	Behandlung/Abwägungsvorschläge
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit legen wir fristgerecht Widerspruch gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 T "Sport-und Freizeitzentrum, Teilbereich Tennisanlage" der Stadt Jever ein.</p> <p>Wir machen folgende Einwände zum Bebauungsplanentwurf geltend:</p> <p>1. Westlich des Schurfenser Weges wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 T ein 5,00 Meter Streifen als mit „Geh-, Fahr- und Leistungsgerechten zu belastende Fläche nach (siehe auch TF 3) ausgewiesen.</p> <p>Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 17 „Sport-und Freizeitzentrum, Teilbereich Tennisanlage" ist dieser Bereich als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.</p> <p>In der Örtlichkeit handelt sich um ein Biotop mit Wasserflächen und einer dichten Bepflanzung. Seltene Arten, wie z.B. Eisvögel, sind hier anzutreffen.</p> <p>Wir regen die Beibehaltung der jetzigen Ausweisung der Fläche als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ an.</p>	<p>1. Der rechtskräftige Bebauungsplan bezieht sich in diesem Bereich im Gegensatz zur 1. Änderung nicht auf die Grundstücksgrenze zwischen dem Sondergebiet und der östlich angrenzenden Wegeparzelle des Schurfenser Weges. Am westlichen Rand der Wegeparzelle verläuft ein ca. 5 Meter breiter Graben bzw. eine Entwässerungsmulde.</p> <p>In diesem Graben stehen mehrere eingemesene Einzelbäume; diese stehen z. T. außerhalb des Flurstücks 43/10 (Änderungsbereich) und überwiegend auf der Grundstücksgrenze zur Wegeparzelle.</p> <p>Da in diesem Bereich die Entwässerung des Grundstücks und des Weges in Form des Grabens erhalten werden muss und in Anbetracht der Tatsache, dass dort ein Schmutzwasserkanal sowie eine Trinkwasserleitung verlaufen, hat die Stadt in der Änderung zum B'Plan zur Sicherstellung der Leitungsrechte vorsorglich einen 5,0 m breiten Streifen als Geh-Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und auf die Übernahme der Festsetzung einer „Fläche zur Erhaltung der Bäume“, welche z.T. auf der Wegeparzelle liegt, verzichtet</p> <p>Diese Art der Festsetzung erlaubt nun auch die geringfügige Verlegung des Entwässerungsgrabens auf das Planungsgrundstück. Die Bäume wurden zwischenzeitlich auf ihre Vitalität und im Hinblick auf die Verkehrssicherheit überprüft. In Höhe des geplanten Gebäudes wird eine neue Profilierung des Grabens erforderlich. Im Zuge dieser Umgestaltung des Grabens und aus</p>

2. Im rechtsgültigem Bebauungsplan Nr. 17 „Sport-und Freizeitzentrum, Teilbereich Tennisanlage" ist der nördliche Bereich des Geltungsbereiches als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ ausgewiesen. Diese Fläche ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.17 T entfallen. In der Örtlichkeit handelt es sich um ein Biotop mit einer dichten Bepflanzung. Seltene Arten, wie z.B. Eisevögel, sind hier anzutreffen. Wir regen die Beibehaltung der jetzigen Ausweisung als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ in einem Streifen von ca. 20,0 Meter im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung an.
3. Die Ausbausituation und die Beschaffenheit des Schurfenser Weges lassen keinen zusätzlichen Erschließungsverkehr zum Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 T zu. Durch die Anlegung neuer Zufahrten wird das vorhandene Biotop zerstört, siehePunk1. Aus diesen Gründen fordern wir ein Anfahrtsverbot zum Geltungsbereich für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 T über den Schurfenser Weg. Wir fordern die Beibehaltung der jetzigen Anbindung des Gebietes auf Höhe der Rosenstraße als einzige Anbindung, wie im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 17 „Sport- und Freizeitzentrum, Teilbereich Tennisanlage“ festgesetzt. In diesem Zusammenhang sollte der Kreuzungsbereich Hohler Weg, Schurfenser Weg und Zufahrt zum MTV eindeutig verkehrsrechtlich geregelt und markiert werden. Die Zufahrt zum MTV ist keine öffentliche Straße, was viele Verkehrsteilnehmer verkennen.

Gründen der Stabilität der Bäume sind dort einige Bäume zu entfernen. Die vorhandenen Bäume im weiteren, nördlichen Verlauf des Schurfenser Weges hingegen bleiben als straßenbegleitende Bäume innerhalb des Grabens erhalten.

Der Anregung zur Übernahme der Festsetzung der „Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen“ wird aufgrund dieser grundstückspezifischen und erschließungstechnischen Zwänge nicht gefolgt.

2. In der Änderung zum Bebauungsplan wurde bewusst auf die Übernahme der Festsetzung der Fläche zum Schutz für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Natur verzichtet, um dort die Nutzung des Areals als natürlich gestalteten Freibereich für den Kindergarten nicht zu verhindern. Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf für den gesamten Änderungsbereich sichert eine dem Gemeinwohl dienende Nutzung und schließt sonstige bzw. anderweitige Nutzungen auf dem Grundstück aus. Somit folgt die Stadt der Anregung auf Übernahme der Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft“ nicht.
3. Die Zufahrt mit Parkplatz für die Kita wird unmittelbar im Kreuzungsbereich Schurfenser Weg/Hohler Weg/Rosenstraße/Zufahrt zum MTV- Gelände angelegt und stellt somit nach entsprechendem Ausbau eine verträgliche Anbindung des Kita-Standortes an das öffentliche Straßennetz dar. Durch die gewählte Zufahrt wird nur unwesentlich in bestehende Vegetationsstrukturen eingegriffen. Eine weiter nördlich vorgesehene Zuwegung dient überwiegend Radfahrern und Fußgängern als Zugang zur Kita. Insofern kann eine spürbare Zunahme von PKW- Verkehren im weiteren Verlauf des Schurfenser Weges vermieden werden. Zur Beordnung und im Interesse einer klaren Regelung der Zufahrten vom MTV- Gelände bzw. vom Kita-Parkplatz auf den Schurfenser Weges behält sich die Stadt die Vornahme verkehrsrechtlicher Anordnungen vor. Solche verkehrsrechtlichen Anordnungen sind allerdings nicht Gegenstand von Bauleitplanverfahren.

4. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 T wird die überbaubare Fläche vergrößert. Für die Realisierung des Bauvorhabens ist diese Vergrößerung nicht erforderlich, es erfolgt vielmehr ein unnötiger Eingriff in die als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ ausgewiesene Fläche.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

4. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Fläche gegenüber dem heute zulässigen Maß nicht vergrößert. Aktuell setzt der rechtskräftige Bebauungsplan im Änderungsbereich einen Bauteppich von ca. 45,0 m x 58,0 m, demnach also ca. 2.610 m² fest.

Der neue Plan verzichtet zwar auf die Festlegung eines überbaubaren Bereiches innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, regelt die bebaubare Fläche aber über die festgesetzte GRZ von 0,3. Demnach wären rein rechnerisch ca. 1.750 m² überbaubare Fläche zulässig. Erreicht werden durch die aktuelle Planung zur Kita allerdings lediglich ca. 1.060 m² für das Gebäude und ca. 360 m² für Zufahrten und Parkplätze. Auch können die im Ursprungsplan festgesetzten Werte für die GRZ = 0,2 und die GFZ = 0,3 eingehalten werden.

Somit wird die überbaubare Fläche weder nach den neuen Festsetzungen noch durch das konkrete Vorhaben gegenüber den ursprünglichen Möglichkeiten erhöht.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Stadt mit der Planung lediglich die Errichtung einer zwingend notwendigen Infrastruktureinrichtung auf einer Fläche verfolgt, welche bislang einer Sportanlage vorbehalten war.

Da der Bedarf für solch eine Sportanlage nicht angezeigt war, hat die Stadt beschlossen diese ohnehin baulich nutzbare Fläche einer anderweitigen baulichen Nutzung im Interesse des Gemeinwohls zu zuführen.

Die Wertigkeit der Biotopstrukturen wurde durch einen unabhängigen Gutachter untersucht und mit der unteren Naturschutzbehörde wurden zwischenzeitlich Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Anforderungen vereinbart.

Aus den vorgenannten Gründen hält die Stadt an ihrem bisher verfolgtem Planungsziel fest und wird die planungsrechtlichen Möglichkeiten schaffen, an dieser Stelle eine zwingend notwendige Einrichtung der sozialen Infrastruktur realisieren zu können.

Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 24.09.2018

Stellungnahme / Hinweis	Behandlung/Abwägungsvorschläge
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>untere Abfallbehörde (wahrscheinlich Untere Naturschutzbehörde?):</u></p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 17 T wurde am 22.02.1991 rechtskräftig.</p> <p>Der Änderungsbereich ist als Sport- und Freizeitbereich angegeben. Obwohl weitere Baurechte bestanden, wurde die Fläche nicht mehr bebaut. So konnte durch Sukzession ein für den Naturschutz wertvoller Bereich entstehen.</p> <p>Bei einer Überprüfung unsererseits wurde nun festgestellt, dass es sich bei der ca. 5.800 m²großen Fläche um Wald im Sinne des § 2 des Nds. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) handelt.</p> <p>Demnach ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist als Wald zu bezeichnen.</p> <p>Dies gilt auch wenn sich aus natürlicher Ansamung mindestens kniehohe Waldbäume entwickelt haben.</p> <p>Nach einer Kommentierung des Waldrechts und der Landschaftsordnung von Wolfdietrich Möller (2016) sind, nach dem ein Bebauungsplan mit waldausschließender Festsetzung (z. B. Siedlung) vor dem 01.04.2009 erlassen und das Baurecht mehrere Jahre nicht realisiert worden ist, die Festsetzungen des Bebauungsplans funktionslos und obsolet. Dies gilt umso mehr, wenn auf der Fläche nach längerer Zeit Wald entstanden ist. Über diesen neuen Sachverhalt wurde bei Erlass des Bebauungsplans nicht befunden.</p> <p>Demnach ist für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans das Waldrecht abzarbeiten.</p>	<p>Entgegen der Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde ist der Bebauungsplan in Folge der Nicht- Ausnutzung bestehender Baurechte nicht obsolet geworden, sondern es besteht für den betroffenen Bereich weiterhin ein Baurecht für die Realisierung einer Sportanlage.</p> <p>Auch ist es aus Sicht der Stadt und nach den Kommentierungen zum § 13 a BauGB unzutreffend, dass dort in Folge der zwischenzeitlich weit fortgeschrittenen Sukzession grundsätzlich das Waldrecht greift; das Baurecht hat nach wie vor Bestand.</p>

Zudem ist davon auszugehen, dass sich im Zuge der Waldentwicklung eine eigenständige Lebensgemeinschaft aus Brutvögeln, Amphibien, Fledermäusen und Insekten entwickelt hat.

Aus diesem Grunde sind folgende, detaillierte Erfassungen auf der Planungsfläche durchzuführen:

- **Brutvögel** und deren Nutzung des Planungsgebietes als Nahrungshabitat bei 3 flächendeckenden Kartierdurchgängen bei günstigen Wetterbedingungen in den Morgenstunden , dabei sind auch Brutzeitfeststellungen durchzuführen,
- **Amphibien** bei einer flächendeckenden Begehung, mit besonderem Augenmerk auf den umgebenden Entwässerungsgraben,
- **Fledermäuse** und deren Lebensstätten , bei 3 flächendeckenden Begehungen bei günstigen Wetterbedingungen während der Abenddämmerung .

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde, der unteren Abfallbehörde (abfallwirtschaftliche Belange wurden berücksichtigt), der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:

Fachbereich Straßenverkehr:

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement-- Brand- und Denkmalschutz:

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:

Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:

Es bestehen keine Bedenken.

Zu berücksichtigen sind allerdings, auch im Falle der Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), artenschutzrechtliche Tatbestände.

Insofern hatte die Stadt im Nachgang der öffentlichen Auslegung einen Fachgutachter in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beauftragt, entsprechende ergänzende Untersuchungen zur Avifauna, zu Fledermausvorkommen und zu Amphibien durchzuführen.

Diese Ergebnisse wurden mit Bericht vom 26.10.2018 vorgelegt und mit der UNB abgestimmt.

Es wurde festgelegt, dass die dort genannten artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen Gegenstand der Baugenehmigung werden und nach Abschluss der Maßnahmen durch die UNB überprüft werden.

Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz unter Hinweis Nr. 6 im Detail aufgeführt.

Die Ergänzung der Hinweise stellt lediglich eine redaktionelle und klarstellende Ergänzung der Planunterlage dar und erfordert keine erneute öffentliche Auslegung i. S. des § 4a Abs. 3 BauGB.

Aufgestellt: Bockhorn, den 06.11.2018;

HWPlan- Stadtplanung

Herbert Weydringer