

Stadt Jever

3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 60

„Gleisdreieck“

mit örtlichen Bauvorschriften

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

im Zeitraum vom 09.09.2019 bis 11.10.2019

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

HWPLan - Stadtplanung

14.10.2019

I. Ergebnis der Beteiligung

1. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 09.09.2019 bis zum 11.10.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch Aushang des Entwurfs der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 60 „Gleisdreieck“ (Plan und Begründung) im Rathaus beteiligt.
Von Bürgern wurden weder Hinweise noch Anregungen zu den Planungszielen bzw. – Inhalten vorgebracht.
2. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
3. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen zur Planung abgegeben; es handelt sich überwiegend um allgemeine Hinweise:

II. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt II
TÖB 1 16.09.2019	EWE Netz	K.B.	Allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen	-	Siehe Abwägung
TÖB 2 19.08.2019	Kampfmittelbeseitigungsdienst Hameln- Hannover	k.B.	Hinweis, Empfehlung einer Luftbilddauswertung		Siehe Abwägung
TÖB 3 16.09.2019	Sielacht Wangerland	k.B.	Hinweise zur Einhaltung des Räumuferstreifens gem. Satzung der Sielacht Wangerland		Siehe Abwägung
TÖB 4 10.09.2019	OOWV	K.B.	Allgemeine Hinweise zu Leitungen und zur Versorgung	-	Siehe Abwägung
TÖB5 30.09.2019	Landkreis Friesland	k. B.	-	-	Siehe Abwägung
TÖB 6 09.10.2019	LBEG	k.B.	Hinweise zum Baugrund	-	Siehe Abwägung

TÖB 7 10.10.2019	Archäologie	k.B.	-	-	-
TÖB 8 10.10.2019	EWE Wasser	k.B.	Hinweise zum Unterhaltungstreifen	-	Siehe Abwägung

III. Abwägungsrelevante Stellungnahme von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Stellungnahmen 1 – 6 und zu Nr. 8 werden nachfolgend Abwägungsvorschläge unterbreitet.

Im Falle der Stellungnahme der Archäologie (TÖB 7) erübrigt sich ein Abwägungsvorschlag, da diese Hinweise bereits im Plan enthalten sind.

TÖB 1	EWENetz, vom 16.09.2019	Hinweis
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Guten Tag Herr Hagestedt,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung "Netztechnik G/W", Herrn Feeken (gerrit.feeken@ewe-netz.de) in Verbindung.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzung baulicher Maßnahmen berücksichtigt.</p>

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/ Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04488-5233293.

Freundliche Grüße

TÖB 2	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover, vom 13.09.2019	Hinweis
<p><u>Originalstellungnahme</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinsparwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umwelteinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html Mit freundlichen Grüßen</p>		<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die Stadt nimmt den Hinweis zur Kenntnis.</p> <p>Da es sich im vorliegenden Fall um ein bereits beplantes und auch baulich gestaltetes Grundstück (Kinderspielplatz) handelt, sieht die Stadt im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes keine Notwendigkeit zur Durchführung solch einer kostenpflichtigen Untersuchung.</p> <p>Allerdings lässt die Stadt noch vor Verkauf des Grundstücks eine entsprechende Sondierung durch eine Fachfirma durchführen und kann somit die Nutzung des Grundstückes zum Zwecke einer Wohnbebauung garantieren.</p>

Hinweis des KBD in der Anlage:

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A:

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel

Unter Hinweis Nr. 4 wird darauf verwiesen dass im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes keine neuerliche Luftbildauswertung durchgeführt wurde.

Eine Sondierung wird noch durch die Stadt vor Verkauf des Grundstücks veranlasst.

TÖB 3	Sielacht Wangerland, vom 16.09.2019	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Planänderung des vorbezeichneten Bebauungsplanes grenzt an das Gewässer II. Ordnung Nr. 11 „Mühlentief“. Bei der Bauleitplanung sind die Satzungsbestimmungen der Sielacht Wangerland zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die Freihaltung des am Gewässer verlaufenden Räumuferstreifens.</p> <p>Gemäß der Satzung sind an Gewässern II. Ordnung 10,00 m breite Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante des Gewässers) von jeglicher Bebauung und Anpflanzungen freizuhalten</p> <p>Das Plangebiet liegt z.T. im Räumuferstreifenbereich, entsprechend sind die Satzungsbestimmungen zu berücksichtigen und in der Bauleitplanung textlich und zeichnerisch aufzunehmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Sielacht Wangerland</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Änderungsbereich wird der im Ursprungsplan enthaltene und nachrichtlich dargestellte Räumuferstreifen ergänzt.</p> <p>Unter den Hinweisen wird unter Nr. 6 auf die Regelung der Satzung der Sielacht Wangerland verwiesen.</p> <p>Diese Ergänzung stellt lediglich eine redaktionelle Ergänzung des Planes im dar und erfordert somit kein erneutes Beteiligungsverfahren.</p>

TÖB 4	OOWV, vom 10.09.2019	Hinweise
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Sofern sicher gestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die angrenzenden Versorgungsleitungen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Mit freundlichem Gruß Im Auftrag</p>		<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bauherr wird die Anbindung/Versorgung mit dem Versorgungsunternehmen im Zuge der Vorbereitung einer Baumaßnahme rechtzeitig abstimmen.</p>

TÖB 5	Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 30.09.2019	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft. Finanzen. Personal:</u></p> <p><u>Fachbereich Umwelt:</u></p> <p><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></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><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Zustimmungen der aufgeführten Fachbereiche werden zur Kenntnis genommen.</p>

TÖB 6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 09.10.2019	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731).</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide in so großer Tiefe (> 500m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Da es sich um Karbonatkarst handelt, wird die nach den Kriterien für Gipskarst ermittelte Erdfallgefährdungskategorie formal um 1 heruntergestuft. Somit erfolgt eine Einstufung des Planungsgebietes in die Erdfallgefährdungskategorie 0 (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2-). Damit besteht formal keine Erdfallgefahr und auf diesbezügliche konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese Empfehlungen betreffen die Umsetzung der Baumaßnahme und sind durch den planenden Architekten bzw. die Baufirma zu beachten.</p>

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit mittlerer bis großer Setzungsempfindlichkeit aufgrund sehr geringer Steifigkeit (fluviatile, brackische, marine Sedimente wie z. B. Klei).

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

TÖB 8	EWE Wasser Vom 10.10.2019	Hinweise
	<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Guten Tag Herr Hagestedt, vielen Dank für Ihre Anfrage. Die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen haben wir fachtechnisch geprüft und haben folgende Anmerkungen:</p> <p><u>Schmutzwasser:</u> Das anfallende Schmutzwasser kann an den vorhandenen Kanal in der Straße Am Mühlentief angeschlossen zu werden. Das Abwasser fließt anschließend im freien Gefälle bis zum Pumpwerk in der Johann Brahms Straße und von dort direkt über eine Druckrohrleitung bis zur Kläranlage. Das Pumpwerk hat im IST- Zustand bereits eine hohe Auslastung. Der Anschluss eines weiteren Baugrundstücks ist möglich. Perspektivisch ist in der Planung neuer Erschließungen die Leistungsfähigkeit dieses Pumpwerks und der folgenden Druckrohrtrasse zu überprüfen.</p> <p><u>Oberflächenwasser:</u> Als Anlage erhalten Sie einen Übersichtsplan des Änderungsbereichs. Für eine ordnungsgemäße Unterhaltung des Grabens ist die vorgesehene Breite von 5m für den Unterhaltungstreifen zwingend einzuhalten. Über den Umgang mit Oberflächenwasser machen Bebauungsplan und Begründung gegensätzliche Aussagen. Der Entwurf der Planzeichnung sieht die Versickerung vor. Die Begründung empfiehlt den Anschluss an die Bestandskanalisation. Für die Versickerung von Oberflächenwasser sieht das DWA Regelwerk (allgemein anerkannte Regeln der Technik) einen Mindestabstand zum Grundwasser von einem Meter vor. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist mittels Bodengutachten die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu überprüfen. Die EWE WASSER begrüßt die Versickerung von Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone. Falls die Versickerung nicht möglich sein sollte, kann das Oberflächenwasser direkt in das Mühlentief geleitet werden (in Absprache mit der Wangerländer Wasseracht) oder der Anschluss erfolgt an den Graben westlich des Plangrundstücks. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p><u>Abwägungsvorschläge:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Der aktuell vorhandene Unterhaltungstreifen zum Graben bleibt unverändert erhalten. Unter der textlichen Festsetzung Nr. 7 wird zwar auf eine wünschenswerte Versickerung hingewiesen, nicht jedoch zwingend festgesetzt. Unter der textlichen Festsetzung 7.2 wird auf die Möglichkeit zur Ableitung des Oberflächenwassers in den Graben verwiesen. Diese Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen. In der Begründung wird auf die dort praktizierte Form der Oberflächenentwässerung eingegangen.</p>

Aufgestellt: Bockhorn den 14.10.2019

HWPLAN Stadtplanung

Herbert Weydringer