

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Stadt Weener (Ems)

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Berücksichtigung der Stellungnahme

aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.



22.02.2019

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Durchführung der öffentlichen Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) stimmte am 11.12.2018 den geänderten Entwürfen zu und beschloss, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchzuführen. Es wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz BauGB bestimmt, dass die Beteiligungsfrist angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die geänderten Inhalte sind:

- Berücksichtigung von Festsetzungen aus dem Lärmgutachten des Bebauungsplanes Nr. 148 H „Tichelwark“ auch im Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“,
- geänderte, klarstellende Regelungen zur Bauweise, Gebäudelänge und Anzahl der Wohnungen sowie
- Beschränkung auf ein Vollgeschoss im WA 1.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplans Nr. 147 H „Jelsgaste“ hat zusammen mit der Begründung, den Anhängen und den umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 21.01.2019 öffentlich ausgelegen. Im selben Zeitraum standen die Unterlagen in digitaler Form auf der Website der Stadt Weener (Ems) zur Verfügung.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per Schreiben vom 14.12.2018 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 14.01.2019.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Einwendungen eingegangen.

**Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“
INHALTSVERZEICHNIS**

**STELLUNGNAHMEN AUS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND
SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

1. LANDKREIS LEER 17.01.2019

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
---------------------------------------	---

STELLUNGNAHMEN AUS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
--

1. Landkreis Leer	17.01.2019
<p>1.1.</p> <p>Aus bodenschutz- und abfallrechtlichen Sicht kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Eine Bewertung ist mit den vorgelegten Unterlagen nicht abschließend möglich. Eine vollständige Sachverhaltsermittlung maßgeblicher Belange wurde nicht vorgenommen. Dies ist jedoch für eine sachgerechte Abwägung unerlässlich.</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft nicht die geänderten Teile des B-Planentwurfes, auf den die Beteiligung beschränkt wurde.</p>
<p>1.2.</p> <p>In meiner früheren Stellungnahme wurde versehentlich Bezug auf die Kapitelnummern des B-Planes 148H genommen, der Text ist jedoch derselbe wie in diesem B-Plan. Die entsprechenden Anmerkungen gelten daher analog.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft nicht die geänderten Teile des B-Planentwurfes, auf den die Beteiligung beschränkt wurde.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>1.3.</p> <p>Ich nehme die Abwägung zu meinen Anmerkungen zum geotechnische Gutachten und den Bodenanalysen zur Kenntnis.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>1.4.</p> <p>Ein jahrzehntelanger Bodenabbau in diesem Bereich ist nicht bekannt. Unabhängig von einer Einstufung der obersten Bodenschicht als Auffüllung geht das geotechnische Gutachten aufgrund der physikalischen Bodeneigenschaften davon aus, dass Auskofferungen (Wohngebäude) und Bodenaustausch (Rohrleitungen) im Zuge der durch diese Planung vorbereiteten Baumaßnahmen erforderlich sind. Die Mächtigkeit der nicht ausreichend tragfähigen obersten Bodenschicht wurde mit 0,5 m angegeben. Somit wird voraussichtlich Bodenaushub in nicht unerheblichem Umfang anfallen und die Notwendigkeit entsprechender Bodenauffüllungen in gleichem Umfang auftreten. Eine Verwertung von Bodenaushub am Ort der Entstehung ist nur zulässig, wenn dieser für die vorgesehene Verwendung geeignet und schadlos ist.</p> <p>Sollte der Verwertungsweg „Vorort“ ausgeschlossen sein, muss der Boden abtransportiert und anderweitig verwertet bzw. entsorgt</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft nicht die geänderten Teile des B-Planentwurfes, auf den die Beteiligung beschränkt wurde.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>werden. Dann unterliegt er den Regelungen des KrWG. Ohne Analyse der entsprechenden Bodenschicht liegt keine Kenntnis über den möglichen Verwertungsweg vor und kann ein Verwertungsweg nicht angegeben werden. Daher ist im Sinne einer vollständigen Sachverhaltsermittlung bereits im Rahmen der Bauleitplanung der Boden zu untersuchen und ein Verwertungsweg anzugeben. Der letzte Satz in Kapitel 7.4 ist entsprechend zu streichen.</p>	
<p>1.5.</p> <p>Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit sind besonders schutzwürdig. Es ist nicht ersichtlich, dass dies in der Bewertung der Auswirkungen dieser Bauleitplanung berücksichtigt wurde. Die tatsächliche Schutzwürdigkeit (nach NIBIS Suchraum für schutzwürdige Böden aufgrund der Bodenfruchtbarkeit) ist im Sinne einer vollständigen Sachverhaltsermittlung zu prüfen. Ein sparsamer Umgang mit Boden und Flächen ist gesetzlich vorgeschrieben. Insbesondere bei Vorliegen einer Schutzwürdigkeit ist zu bewerten, ob es zu einer erheblichen Beeinträchtigung kommt.</p>	<p>Der genannte Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch keine Stellungnahme zu den geänderten Inhalten.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>1.6.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>In der näheren Umgebung zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 147 H „Jelsgaste“ befinden sich die Autobahn A 31, die Boenster Straße (L17) und die Tichelwarfer Straße (K32). Aufgrund der Verkehrszahlen dieser Straßen und der damit verbundenen Höhe der Schallemissionen ist mit immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereichs zu rechnen. Die Begründung zum B-Plan enthält nun nach Erstellung einer schalltechnischen Stellungnahme eine ergänzende Beschreibungen und Bewertungen der möglichen Auswirkungen der Emissionen des Straßenverkehrs auf die Planung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.7.</p> <p>Die ergänzende schalltechnische Stellungnahme der IEL GmbH (IEL-Bericht Nr. 4248-18-L1_01_01, 05.12.2018) zeigt nachvollziehbar, dass es zur Tageszeit innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Zur Nachtzeit allerdings gibt es Überschreitungen der Ori-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass die Maßnahmen umgesetzt und eingehalten werden.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>entierungswerte, so dass hier ohne weitere Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht sichergestellt sind. In der schalltechnischen Stellungnahme wurden aufbauend auf den Ergebnissen der erstellten Prognose Maßnahmen ermittelt und benannt, die zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind. Die benannten Maßnahmen sind plausibel und nachvollziehbar. Sie sind als textliche Festsetzung in den B-Plan übernommen worden. Sofern die Maßnahmen umgesetzt werden, bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den B-Plan Nr. 147 H „Jelsgaste“.</p>	
<p>1.8.</p> <p>Des Weiteren ist zu beachten, dass aus der Planzeichnung nicht ersichtlich wird, für welche Bereiche Maßnahmen zum Schutz von Freiräumen (s. textliche Festsetzung Nr. 9.4) notwendig sind. Diese Bereiche sind nicht eindeutig gekennzeichnet. Sofern diese Bereiche bestehen, ist eine eindeutige Kennzeichnung zu ergänzen, bzw. sollten sie nicht bestehen, kann die Festsetzung entfallen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Nummerierung der Textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung ist fehlerhaft; die Planzeichenerklärung ist korrekt. Somit ist die Kennzeichnung der Bereiche eindeutig, wenn richtigerweise die letzte textliche Festsetzung unter Nr. 9 als Nr. 9.3 bezeichnet wird.</p> <p>Die textliche Festsetzung wird entsprechend redaktionell korrigiert.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>1.9.</p> <p>Außerdem weise ich darauf hin, dass es, sofern in einem Bebauungsplan Bezug auf außerstaatliche Regelungen (z. B. DIN-Normen) genommen wird, erforderlich ist, diese Regelungen nach Inhalt, Datum bzw. Ausgabe sowie der Stelle, an der sie eingesehen werden können, genau zu bezeichnen (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 26.03.2009, 8 C 10729/08). Dies ist nicht erforderlich, wenn der Regelungstext als Anlage zum Bebauungsplan beigefügt wird (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 26.03.2009, 8 C 10729/08).</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft nicht die geänderten Teile des B-Planentwurfes, auf den die Beteiligung beschränkt wurde</p> <p>Der Anregung des Landkreises wird jedoch t. w. gefolgt. Es wird nachstehender Hinweis in die Begründung und Planzeichnung redaktionell eingearbeitet:</p> <p><i>„DIN-, ISO- und andere technische Vorschriften</i></p> <p><i>Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-, ISO- und andere technischen Vorschriften können bei der Stadt Weener (Ems) eingesehen werden.“</i></p>
<p>1.10.</p> <p>Weitere aus immissionsschutzrechtlicher Sicht relevante Vorhaben sind mir derzeit nicht bekannt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.11.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans keine grundsätzlichen Be-</p>	<p>Der genannte Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch keine Stellungnahme zu den geänderten Inhalten.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>denken.</p> <p>Südlich der Straße „Jelsgaste“ befindet sich ein Gewässer III. Ordnung. Dieses ist in den Planunterlagen als Gewässer darzustellen. Das Gewässer hat eine Entwässerungsbedeutung und ist in seinem Bestand zu sichern.</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange werden derzeit in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren abgehandelt.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Abschluss des wasserrechtlichen Verfahrens erfolgen.</p>	<p>Anmerkung: Die Gewässer III. Ordnung sind unverändert als Grünfläche i. V. m. der Textlichen Festsetzung Nr. 6 als solche gesichert worden. Darüber hinausgehende Regelungen sind nicht zu treffen.</p>
<p>1.12.</p> <p>Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf Folgendes hin:</p> <p>1) Die gewählte Plangebietsabgrenzung führt zu einer zerschnittenen Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion im westlichen Plangebiet. Die Abgrenzung sollte angepasst werden.</p>	<p>Der genannte Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch keine Stellungnahme zu den geänderten Inhalten.</p> <p>Anmerkung: Die westlich des Geltungsbereiches liegenden Planungsflächen sind nach § 34 BauGB zu beurteilen und können somit nicht in einen nach § 13 b BauGB aufzustellenden Bebauungsplan mit übernommen werden, welcher nur die Überpla-</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	nung von Außenbereichsflächen vorsieht. Die Bebauungspläne Nr. 147 H und Nr. 148 H werden zeitgleich aufgestellt, da der Stadt der Zusammenhang der Erschließungsplanung bewusst ist.
1.13. 2) In der TF NR. 2 fehlt die Festsetzung eines oberen Bezugspunktes.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Textlichen Festsetzungen werden in Ergänzung zu den Zeichnerischen Festsetzungen inkl. Nutzungsschablone festgelegt. Die Nutzungsschablone sagt aus, dass eine maximale Firsthöhe von 9,50 m zulässig ist. Doppelte Festlegungen (Zeichnung und Textliche Festsetzungen) werden als nicht notwendig oder sinnvoll erachtet.
1.14. Ich bitte, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.	Siehe Punkt 1.1 bis 1.13.

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
---------------------------------------	---

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 22.02.2019

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

T:\Weener\10603_P_Baugebiet Jelsgaste\07_Abwaegung\erneute öff. Ausl\2019_02_22_10603_BP 147 H_Abwaegung erneute öff. Ausl.docx