

**Abwägungsdokument
zum Bebauungsplan Nr. 60.2 „Erweiterung Gleisdreieck“**

**Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung.
Auslegung vom 22.09.2014 bis 20.10.2014**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einwender I (Schreiben vom 22.10.2014)
2. Einwender II (Schreiben vom 16.10.2014)
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (E-Mail vom 23.09.2014)
4. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Nord (Schreiben vom 16.10.2014)
5. EWE NETZ GmbH, Netzregion Oldenburg/Varel (Schreiben vom 09.10.2014)
6. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (E-Mail vom 10.10.2014)
7. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Varel (E-Mail vom 06.10.2014)
8. Landkreis Friesland, Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Schreiben vom 21.10.2014)
9. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord (Schreiben vom 16.10.2014)
10. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (E-Mail vom 02.10.2014)
11. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 17.10.2014)
12. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Schreiben vom 16.10.2014)
13. Sielacht Wangerland (Schreiben vom 29.09.2014)

Ohne Anregungen und Hinweise

14. Bundeseisenbahnvermögen (Schreiben per E-Mail vom 24.09.2014)
15. Landesamt Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Schreiben vom 30.09.2014)
16. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Schreiben vom 25.09.2014)
17. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (E-Mail vom 22.09.2014)
18. TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 23.09.2014)

Hinweise, Anregung, Bedenken	Abwägungsvorschlag
1. Einwender I (Schreiben vom 22.10.2014)	
<p>Originalstellungnahme (anonymisiert)</p> <p>1.1.</p> <p>Im Bauamt hat der Einwender den ausgehängten Bauplan für das Gleisdreieck eingesehen. Dabei ist dem Einwender aufgefallen, dass die Straßenführung gegenüber einer früheren Planung nach Norden verschoben worden ist und nun unmittelbar an dem Grundstück des Einwenders vorbeiführt.</p> <p>Gegen diese Verlagerung der Straße erhebt der Einwender Einspruch.</p> <p>1. Durch diese Planung müsste der Einwender eine substantielle Reduzierung seines Grundstückswertes befürchten, weil es zwischen Dannhalmsburg im Norden und die neue Planung der Straße im Süden nun durch 2 Straßen berührt wird.</p> <p>Die neue Planung beeinträchtigt zusätzlich die Nutzung des Gartens als Erholungsbereich.</p>	<p>Die mit dem „Einspruch“ erhobenen Bedenken treffen nicht zu. Der Einwender liegt zwar mit seiner Erkenntnis richtig, dass der Straßenverlauf des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 60 zum jetzigen Bebauungsplan Nr. 60.2 um ca. 18 m verlegt wurde. Jedoch liegt der Einwender mit seiner Annahme falsch, dass die geplante Straße direkt an seinem Grundstück entlang läuft. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche beinhaltet neben der Straßenführung an sich auch eine Rad- und Fußwegeverbindung, wie auch Neben- und Pflanzflächen. Zudem befindet sich zwischen der geplanten Normannenstraße und dem Grundstück des Einwenders der vorhandene ca. 6 m breite Rad- und Fußweg auf der ehemaligen Bahntrasse der Tidebahn. Daher kann eine substantielle Reduzierung des Grundstückswertes aus der Lageänderung der geplanten Straße gegenüber dem derzeit rechtskräftigem B-Plan Nr. 60 nicht erkannt werden. Auch eine Einschränkung der Erholungsnutzung des Gartens geht mit dieser Planung nicht einher.</p>
<p>1.2.</p> <p>2. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die neue Straße auch zusätzliche Erschließungskosten auf den Einwender zukommen.</p>	<p>Die Bedenken treffen nicht zu. Es ist nicht mit zusätzlichen Erschließungskosten zu rechnen, da weder Änderungen am Grundstück des Einwenders vorgenommen werden, noch die geplante Straße der Erschließung dieses Grundstückes dienen könnte. Auch hier entstehen gegenüber der rechts-</p>

	kräftigen Situation keine neuen Beeinträchtigungen.
<p>1.3. Generell ist festzustellen, dass die neue Planung keine Rücksicht auf die bereits existierenden Verhältnisse nimmt. Bürgerfreundlichkeit drückt sich auch dadurch aus, dass man nicht neue Beeinträchtigungen schafft.</p>	<p>Die Bedenken treffen nicht zu. Die Planung nimmt sehr wohl Rücksicht auf existierende Verhältnisse und die rechtskräftige Situation des B-Planes Nr. 60 und modifiziert diese wie vor genannt zur optimierten Ausnutzung der Flächen für besser geschnittene und erschließbare Grundstücke.</p>
<p>1.4. Es kann ausgeschlossen werden, dass durch die Verlagerung der Straße nach Norden und von zusätzlichen Grundstücken an die Bahnverbindung Jever-Wittmund eine attraktive Wohnumgebung geschaffen wird. Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Hinweise sind nicht zutreffend. Die Bewertung von attraktiven Grundstücken ist relativ und kann individuell sicher unterschiedlich gesehen werden. Durch die geringfügige Verlagerung der geplanten Normannenstraße nach Norden wurde der Zuschnitt und die Erschließung von Norden her für mehrere neue Grundstücke gegenüber dem ursprünglichem Bebauungsplan Nr. 60 optimiert. Die unveränderte unmittelbare Lage dieser Grundstücke an der südlich angrenzenden Bahnlinie mit ihrem relativ geringen Verkehrsaufkommen schränkt jedoch nach Auffassung der Stadt die Attraktivität der Baugrundstücke nicht ein.</p>

2. Einwender II (Schreiben vom 16.10.2014)

Originalstellungnahme (anonymisiert)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
 schau ich mir den neuen Bebauungsplan (2. Änderung + Erweiterung) an, so stelle ich sofort fest, dass viele Straßenführungen komplett geändert worden sind, viele Grünflächen entfallen sind und eine Verdichtung der Bebauung stattgefunden hat. Hierdurch lies sich zwar die Anzahl der vermarktbareren Grundstücke erhöhen, aber der positive Gesamteindruck, die Eleganz, die Lockerheit und die Lebensqualität sinken insgesamt doch recht stark. Dieses trifft auch für die Bewohner der angrenzenden alten Bebauungsgebiete zu, da immer mehr und höhere Gebäude im östlichen Bereich erstellt werden sollen.

Ziel der 1. Änderung des BPlan vor 2 Jahren war der Verzicht der Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit, eine Änderung der Straßenführung und der bebaubaren Bereiche, um bessere Vermarktungsmöglichkeiten zu erreichen. Diese Änderungen waren damals zum Teil nicht gravierend und auch tolerierbar. Dafür gab es damals andere Kritikpunkte, die die Anwohner der Nachbarwohngebiete geäußert haben. Die jetzigen Änderungen sind jedoch dagegen sehr gravierend und spiegeln in keiner Weise mehr den Originalbebauungsplan von 1996 wieder. Die durchgeführten Änderungen machen aus einer bevorzugten Wohngegend ein „Wohngetto“, Haus an Haus mit zum Teil extrem dichter Bebauung. Dieser ist explizit auch im Begründung Umweltbericht Kapitel 7.1 angesprochen. Leider gibt es keine Erläuterung, weshalb eine stärkere Verdichtung der Bebauung

Die Bedenken treffen nicht zu.

Die in Bezug auf die ursprüngliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 60 und seiner 1. Änderung vorgenommenen Änderungen

- des Wegfalls der in Teilen festgesetzten (Mindest-)Geschossigkeit von II,
- der (Wieder-)Festsetzung einer Geschossigkeit auf allen Flächen,
- des Wegfalls der zulässigen Überschreitung der Grund- und Geschossfläche bei Reihenmittelhäusern,
- des Wegfalls der Maximalgröße der Baugrundstücke von 800 m² und
- des Wegfalls der Regelung zur Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen

reduziert zunächst erst mal den Zulässigkeitsrahmen für eine Verdichtung der Bebauung. Demgegenüber erfolgt insbesondere

- der Wegfall von kleineren Grünflächen im Gebiet,
- der Schaffung von anteilig mehr Hinterliegergrundstücken ohne öffentliche Erschließungsstichstraßen,
- der Erhöhung der zulässigen Firsthöhe im eingeschossigen Teil um 1,0 m und
- der Erhöhung der zulässigen Traufhöhe im eingeschossigen Teil um 1,0 m und im zweigeschossigen Teil um 2,5 m

mit einem offensichtlich höherem Verdichtungspotenzial.

Dies geschieht vorrangig

- zum weiterhin gebotenen sorgsamem und sparsamen Umgang

ingeplant wird.

- mit Grund und Boden,
- der Reduzierung des baulichen und finanziellen Erschließungsaufwandes,
 - der Schaffung von mehr Bauland im räumlichen Rahmen des wirksamen Flächennutzungsplanes
 - der Berücksichtigung der aktuellen Energieeinsparverordnung mit deutlich sichtbaren Auswirkungen auf die zeitgemäße Kubatur und Gestaltung moderner „Einfamilienhäuser“ und
 - der Berücksichtigung der überwiegenden Nachfrage von Grundstücksgrößen von 600 m².

Demgegenüber wurden weder

- die Art der baulichen Nutzung,
- das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4,
- die offene Bauweise mit Gebäudelängen von max. 50 m und
- die allgemeine Zulässigkeit von Doppelhäusern oder Hausgruppen

verändert.

Darüber hinaus wird der Entwurf des vorliegenden B-Planes 60.2 dahingehend geändert, dass für alle Flächen eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe von 5,5 m zulässig sind.

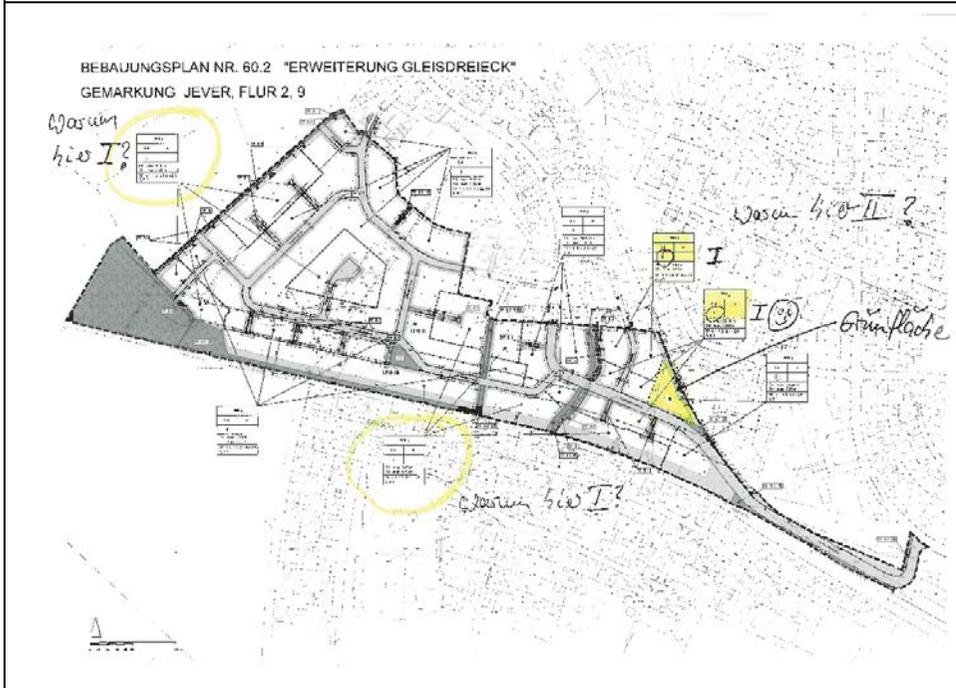
Aus den vorgenannt begründeten und z. T. zurückgenommenen Änderungen gegenüber der Ursprungsplanung von 1996 kann die Stadt keine Beeinträchtigung des positiven Gesamteindrucks, der Eleganz, der Lockerheit und der Lebensqualität erkennen. Daher wird auch wird die Befürchtung, dass aus einer bevorzugten Wohngegend ein „Wohngetto“ entsteht, nicht geteilt.

<p>2.1.</p> <p>Gerade im Bereich der östlichen Grenze zum Bebauungsgebiet 3 wurde die Geschosszahl von I auf II erhöht während sie im westlichen Teil unverändert bei I belassen worden ist. Warum wurde die Geschosßzahl nicht auch dort auf II erhöht? Will die Stadt/Bauträger hier sogenannte „Filetgrundstücke“ vorhalten? Ferner wurde im östlichen Planbereich an der Normannenstraße eine starke Verdichtung der Bebauung vorgenommen, siehe hierzu Kapitel 4 + 7.1. Eine Begründung, weshalb die Randgebiete unterschiedlich behandelt werden, bleibt die Begründung schuldig. Für die Anwohner des BBG 3 bedeutet dieses eine erhebliche Einbuße an Wohnqualität durch hohe Häuser und extrem enger Bebauung.</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Von der zwingenden Zweigeschossigkeit wird im Entwurf des B-Planes 60.2 Abstand genommen.</p> <p>Die weiterhin enthaltene Abstufung der Höhe baulicher Anlagen zwischen zulässiger ein- und zweigeschossiger Bebauung begründet sich aus der Herstellung eines behutsamen Überganges zur freien Landschaft im Westen einerseits sowie einer Abstufung zwischen den mehrgeschossig möglichen Gebäuden an öffentlichen Verkehrsflächen und den eingeschossigen auf den Hinterliegergrundstücken andererseits. Eine engere Bebauung entsteht nicht, da sich die zulässige Grundfläche nicht verändert. Von der Stadt wird durch die am östlichen Rand des Geltungsbereiches erfolgende nur mäßig erweiterte Zulässigkeit von zweigeschossigen Wohnhäusern mit einer Firsthöhe von 9,0 m und einer Traufhöhe von 5,5 m anstatt eingeschossig mit 8,5 m bzw. 4,5 m keine Einbuße der Wohnqualität der Nachbarn erkannt.</p> <p>Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass die Gebäude nunmehr in jedem Fall einen Abstand von 5 m (Bauteppich) von der Grenze halten müssen, während diese im rechtskräftigem B-Plan in Teilabschnitten bis auf 3 m (Grenzabstand gem. Bauordnung) an diese Grenze rücken können und sich diese Grundstücke unverändert mit ca. 6 m weiterem Abstand (Rad- und Fußweg) zu den Bestandsgrundstücken befinden.</p>
<p>2.2.</p> <p>Die in der Begründung gemachten Aussagen zur Eisenbahnstrecke siehe Kapitel 3.5 Eisenbahnstrecke dürften</p>	<p>Die Hinweise sind nicht zutreffend.</p> <p>Die Güterverkehrslinie ist nicht die Strecke Sande - Esens mit</p>

<p>durch die aktuellen Überlegungen zu einer Ost-West Güterverkehrslinie Hamburg/Bremerhaven/ Wilhelmshaven/Emden in Frage gestellt werden. Gerade unter diesem Gesichtspunkt ist ein angemessener Abstand zur Bahnlinie durch einen Grünstreifen mehr als angebracht.</p>	<p>möglichem Lückenschluss Richtung Dornum (- Norden), sondern die Strecke (Bremen -) Oldenburg - Leer (- Niederlande).</p>
<p>2.3. Der Punkt 6.10 Parkplätze ist leider für mich nicht verständlich. Bereits jetzt herrscht ein Mangel an öffentlichen Parkmöglichkeiten im östlichen Bebauungsgebiet. Die Anwohner weichen bereits jetzt auf den Wendehammer des Dannhalmsweges und auf den Endbereich der Hammerschmittstraße aus und parken hier z.T. ihre gewerblich genutzten Großfahrzeuge.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Belange der Bauleitplanung. Die Einhaltung der zweckbestimmten Nutzung öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen liegt im Zuständigkeitsbereich des Ordnungsrechtes. Weiter ist festzuhalten, dass für jedes Grundstück ein Stellplatznachweis im Rahmen der Genehmigungsplanung zu führen ist und darüber hinaus von der Stadt weitere öffentliche Parkplätze im Baugebiet bei den Planstraßen und der Normannenstraße vorgesehen sind.</p>
<p>2.4. Fazit: Insgesamt drängt sich mir bei dieser zweiten Änderung der Verdacht auf, dass hier ein Bauträger/Verwertungsgesellschaft federführend für die Stadt gearbeitet hat. Ich kann mir einfach nicht vorstellen, dass der Planungsausschuss und der Rat der Stadt Jever eine solche Änderung befürworten.</p>	<p>Die Ansicht ist nicht zutreffend. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich sehr wohl um die von Rat und Ausschuss befürwortete (Entwurfs-)Fassung des B-Planes Nr. 60.2.</p>
<p>2.5. Ich bitte daher die Gesamtplanung wieder dem alten Entwurf anzugleichen (siehe hierzu auch Begründung 7.6 Anderweitige Planungsalternativen); wieder mehr Grünflächen z.B. die</p>	<p>Die Anregungen werden wie zuvor begründet (Pkt. 2.1 bis 2.4), zurückgewiesen. Im Übrigen resultiert der rechnerisch definierte Umfang der not-</p>

Dreiecksfläche an der Tidebahn anzulegen, die Geschosshöhe zu den alten Wohngebieten wieder auf I zu reduzieren und die „Verdichtung“ der Bebauung auf ein vernünftiges Maß zu reduzieren. Hierdurch erübrigen sich auch erhebliche Ausgleichsflächen (siehe hierzu Punkt 7.10 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) im Clevernser Sietwendungen.

wendigen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich aus dem Grad der Versiegelung und nicht aus der Höhe und der Geschosshöhe baulicher Anlagen.



3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (E-Mail vom 23.09.2014)	
<p>Originalstellungnahme</p> <p>3.1. Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Hagestedt, der Standort der Maßnahme befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wittmund/Jever. Es wird aus Flugsicherungsbelangen dem Bauvorhaben bei einer max. Bauhöhe bis zu 10 m über Grund zugestimmt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Entwurf des Bauleitplanes findet eine Reduzierung der maximal zulässigen Firsthöhe auf 9,00 m statt. Folglich werden die Belange des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht berührt.</p>
<p>3.2. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn einzureichen. Einen Antrag auf Genehmigung Kraneinsatz habe ich Ihnen angehängt, den Sie später den Bauherren aushändigen können. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.3. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Es befindet sich in der Planzeichnung in dem Hinweis 8. und in der Begründung unter Kapitel 12.5 (ebenfalls Hinweis) folgender Text: „Flugbetrieb Aus dem Flugbetrieb des Militärflughäfers Wittmund entstehen Lärmbelastungen. Diese bestehen im ganzen Stadtgebiet. Sie sind hinzunehmen.“</p>

<p>3.4. Bei Änderung der geplanten Bauhöhen ist das Bundesamt für Infrastruktur, Dienstleistungen und Umweltschutz der Bundeswehr erneut zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.5. Ich bitte mich zu gegebener Zeit einen Nebenabdruck des Genehmigungsbescheides bzw. der Bekanntmachung zu übersenden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Stadt Jever übersendet die Unterlagen nach Abschluss des Verfahrens.</p>

4. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Nord (Schreiben vom 16.10.2014)	
<p>Originalstellungnahme 4.1. Sehr geehrter Herr Hagestedt, die DB Immobilien, als von der Deutschen Bahn Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Vorhaben: Eine Kaufanfrage der Gemeinde liegt für die Erweiterung des Bebauungsplanes bereits vor und wird derzeit intern geprüft.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4.2. Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken. Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Grenze zu unserer Bahnanlage, aus diesem Grund bitten wir Sie folgendes zu beachten: Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der o.g. Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4.3. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, berühren jedoch nicht die Belange der Bauleitplanung.</p>
<p>4.4. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, me-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, treffen jedoch nicht auf die vorliegende Bauleitplanung zu.</p>

<p>dizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p>	
<p>4.5. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissions-schutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbe-trieb sind erheblich i. S. d. § 214 BauGB und führen zur Unwirk-samkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).</p>	<p>Die Hinweise wurden bereits beachtet. Die möglichen Beeinträchtigungen des Baugebietes durch Schal-limmissionen durch den Bahnverkehr wurden gutachterlich geprüft. Entsprechende Schutzvorkehrungen wurden in umfangreichem Maße in der Planzeichnung (Textliche Festsetzung 7) festgesetzt und begründet (vgl. Kapitel 10 der Begründung).</p>
<p>4.6. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, ins-besondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Ei-senbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu be-achten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter – Kundenservice Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel. 0721 / 938-5965, Fax 0721 / 938-5509</p> <p>Die gesamte Ril umfasst 98 Seiten. Sie kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich jedoch mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Die derzeit aktuellen Bestellkosten bitten wir bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen. Im Jahr 2010 betragen sie 68,- € für DB-Vertragspartner und Behörden bzw. 238,- € für alle anderen Stellen.</p>	
<p>4.7.</p> <p>Ganz grob gilt für Bepflanzungen an Bahnstrecken Folgendes: An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten <u>bis 160 km/h</u> befahren werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bereich entlang der Bahnfläche (12 m von der Gleismitte bzw. 9 m von der Bahnfläche) wird als Fläche mit Bindungen für Pflanzungen ausgewiesen. In dieser Fläche sind die geforderten Abstände bei der Pflanzung von Gehölzen einzuhalten. Der Hinweis Nr. 6 des Bebauungsplans wird entsprechend differenziert und gibt nun die zulässige Pflanzentfernung für die standortgerechten heimischen Gehölzarten an.</p>
<p>4.8.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnitt- 	<p>Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden, da das Modul der Stadt nicht vorliegt.</p>

<p>zone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß der anerkannten Regeln der Technik.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben. 	
<p>4.9. An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten <u>über 160 km/h</u> befahren werden (Schnellfahrstrecken):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestabstand zum Lichtraumprofil (Profil = 2,50 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter. - Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises. - Zusätzlich gegebenenfalls Beachtung der Vorgaben aus Modul 882.0220 zur Rückschnittzone. - 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, treffen jedoch nicht auf die vorliegende Bauleitplanung zu.</p>
<p>4.10. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.</p> <p>Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vgl. zu Punkt 4.7.</p>

<p>Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.</p>	
<p>4.11. Bauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft entlang unserer Eisenbahnstrecke sind uns zu gegebener Zeit im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens rechtzeitig vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung zu den einzelnen Bauvorhaben findet im anschließenden Baugenehmigungsverfahren statt.</p>
<p>4.12. Wir bitten um Zusendung des Abwägungsergebnisses und um weitere Beteiligung im Planungsverfahren.</p>	<p>Die Stadt Jever übersendet das Abwägungsergebnis und beteiligt die DB AG auch weiterhin im Verfahren.</p>

5. EWE NETZ GmbH, Netzregion Oldenburg/Varel (Schreiben vom 09.10.2014)	
<p>Originalstellungnahme Sehr geehrter Herr Hagestedt,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bauleitverfahren zum Bebauungsplan Nr. 60 „Gleisdreieck“.</p>	
<p>5.1. In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen, 20-kV und 1-kV Kabel sowie Fernmeldekabel der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die der Stadt bekannten Leitungen (es wurden keine Pläne von der EWE mitgesendet), sofern sie nicht in vorhandenen oder geplante öffentlichen Verkehrsflächen liegen und auch nicht nur Hausanschlüsse darstellen, werden in der Planzeichnung ergänzt. Sofern diese zukünftig in eine andere Lage verlegt werden sollen, werden diese auch als solche gekennzeichnet. Da ein Teil der Leitungen, die einen Hausanschluss darstellten auf Grund der aktuellen Baumaßnahmen an der Straße „Dannhalmsburg“ bereits entfernt wurden, werden diese nicht mehr dargestellt.</p>
<p>5.2. Die EWE NETZ GmbH hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegenüber dem vorstehenden Bebauungsplan Nr. 60.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5.3. Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten aus-</p>	<p>Die Hinweise wurden bereits beachtet. Für die privaten Straßenflächen ist bereits ein Leitungs- und Wege-recht zugunsten der Ver- bzw. Entsorgungsträger eingetragen.</p>

<p>führen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH fest zu legen.</p>	<p>(siehe Textliche Festsetzung Nr. 6.2 auf der Planzeichnung und Kapitel 6.5 in der Begründung.) Die Bauvorschriften, Sicherheitshinweise und Regelwerke werden in der folgenden Erschließungsplanung berücksichtigt und bei den Baumaßnahmen beachtet.</p>
<p>5.4. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig. Wir möchten Sie bitten, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb der Bauleitplanung berücksichtigt. Die Berücksichtigung erfolgt in der Erschließungsplanung des Bauvorhabens.</p>
<p>5.5. Sollten Anpassungen unserer Anlagen wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sind die technische Vorgehensweise und die Kostenträgerschaft im Einzelnen nach den geltenden gesetzlichen Regelungen zu klären. Für Fragen steht Ihnen Herr Janssen, Telefon 04451 8032-248, gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

6. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (E-Mail vom 10.10.2014)

Originalstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.09.2014.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Varel (E-Mail vom 06.10.2014)

Originalstellungnahme

Sehr geehrter Herr Hagestedt,
wenn Sie der Verwaltungsreform des Landes mögen, und die Behördenbezeichnung bei der Kartengrundlage auf Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
- Regionaldirektion Aurich -
- Katasteramt Varel –
ändern, wäre das zutreffend.

Der Hinweis wird beachtet.
Die **Planzeichnung** erfährt eine Änderung der Angaben des LGLN mit folgendem Wortlaut :
„Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
- Regionaldirektion Aurich -
- Katasteramt Varel –,

8. Landkreis Friesland, Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Schreiben vom 21.10.2014)	
<p>Originalstellungnahme</p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung Stadt Jever nimmt der Landkreis Friesland gem. § 4 (1) i. V. m. § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB wie folgt Stellung:</p>	
<p>8.1. Fachbereich Umwelt: untere Naturschutzbehörde:</p> <p>Die im Umweltbericht unter Punkt 7.4 abgearbeitete Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter ist nachvollziehbar.</p> <p>Die Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG sowie die artenschutzrechtliche Vorprüfung beinhalten alle relevanten Gesichtspunkte und sind hinreichend abgearbeitet.</p> <p>In den Punkten 7.9 und 7.10 sind die Vermeidung, Minimierung und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen, beschrieben und bilanziert.</p> <p>Diesen Aussagen kann gefolgt werden.</p> <p>Die aus dem Kompensationsdefizit von 19,07 Flächenwerteeinheiten notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen sind extern im Flächenpool "Clevernser Sietwendung" der Stadt Jever abzuarbeiten.</p>	<p>Die Anerkennung der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, der vorgeschlagenen Vermeidung, Minimierung und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Festsetzung und Berechnung der Kompensationsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8.2. Untere Wasserbehörde:</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von Oberflächenwasser unter Umständen nicht in allen Bereichen möglich ist. Somit ist der Nachweis zu führen, ob und wo die Versickerung sichergestellt ist.</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Eine Versickerung ist voraussichtlich in Teilbereichen möglich, wurde aber nicht zwingend festgesetzt. Die Ausarbeitung des Oberflächenentwässerungskonzeptes sieht daher „auf der sicheren</p>

	<p>Seite“ die vollständige Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet vor.</p> <p>Detaillierte Aussagen zur Oberflächenentwässerung werden in die Begründung zum Entwurf auf Basis des derzeit erstellten Entwässerungskonzeptes bzw. des wasserrechtlichen Antrages eingearbeitet.</p>
<p>8.3. Untere Abfallbehörde:</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Punkt 12.7 “Abfallentsorgung”</p> <p>Hinweis:</p> <p>Bei der Anlage von Straßen müssen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3- Achser) sollten den Richtlinien der RAST 06 (EAE85/95) bzw. BGI 5104 der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen entsprechen. Insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen oder Hinterliegergrundstücke mit Wendeanlagen sowie der Gestaltung von verkehrsberuhigten Zonen müssen Sicherheitsabstände, Mindestfahrbahnbreiten usw. berücksichtigt werden.</p> <p>Die hier vorliegenden Straßenabmessungen, insbesondere die der Wendekreise sind nicht erkennbar.</p> <p>Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig in der Durchfahrt eingeschränkt (z.B. Privatstraßen), werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.</p>	<p>Die Anregungen werden beachtet.</p> <p>In der Planzeichnung wird eine Vermaßung der Wendemöglichkeit an der Planstraße C ergänzt. Diese ist jedoch mit 20 m Durchmesser ausreichend für ein 3-achsiges Müllfahrzeug konzipiert.</p> <p>Die darüber hinaus genannten Vorgaben aus der RAST werden bei dem der anschließenden Straßenplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise der Planzeichnung und Begründung werden wie folgt ergänzt:</p> <p>„Abfall</p> <p>Hinterliegergrundstücke und Grundstücke, die an einer Straße ohne ausreichende Wendemöglichkeit liegen (Planstraße E und D) können nicht von der Müllentsorgung angefahren werden. Die Grundstückseigentümer müssen Ihre Müllbehälter im öffentlichen Verkehrsraum an der Haupteerschließungsstraße (Dannhalmsburg, Normannenstraße, Planstraße A und B) zur Entsorgung bereitstellen.“</p>

<p>Dieser Hinweis soll an die Investoren und potentiellen Grundstückskäufer insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels weitergegeben werden, da die Abfallbehälter ggf. über weite Strecken transportiert werden müssen, bzw. es an den Sammelpunkten zu Ansammlungen von Abfallbehältern, Säcken mit entsprechend möglichen Belästigungen kommen kann.</p>	
<p>8.4. Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8.1. Fachbereich Straßenverkehr:</p>	
<p>8.2. Fachbereich Planung und Bauordnung und Gebäudemangement - Städtebaurecht: - Überprüfung der Höhenfestsetzung (12 m bei II) seitens der Stadt Jever</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Nach Prüfung der Stadt wird die Höhenfestsetzung der Firsthöhe auf maximal 9,00 m und die Traufhöhe auf maximal 5,50 m im ganzen Gebiet reduziert. Zudem wird Abstand von der zwingenden Zweigeschossigkeit genommen. Die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend angepasst.</p>
<p>8.3. Fachbereich Planung und Bauordnung und Gebäudemangement - Brand- u. Denkmalschutz:</p>	
<p>8.4. Fachbereich Planung und Bauordnung und Gebäudemangement - Bauaufsicht:</p>	
<p>8.5. Fachbereich Planung und Bauordnung und Gebäudemangement - Regionalplanung: Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

9. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldenburg-Nord (Schreiben vom 16.10.2014)	
<p>Originalstellungnahme</p> <p>9.1.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 60.2 betrifft eine ca. 12,8 ha große Gesamtfläche, die derzeit überwiegend als Grünland genutzt wird (ca. 10 ha) und sich mittlerweile im Eigentum der Stadt Jever befindet. Der bestehende Flächennutzungsplan stellt die Fläche als potenzielle Wohnbauflächen dar. Gegenüber dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 bzw. der 1. Änderung wird das potenzielle Wohngebiet im Westen um ca. 0,3 ha erweitert und insgesamt eine Verdichtung der Bebauungsmöglichkeit eröffnet.</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.</p> <p>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>Die Hinweise werden von der Stadt bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>9.2.</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 im Flächenpool „Sietwendung“.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Es ist geplant, die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie auch die Nutzung der externen Kompensationsfläche in enger Abstimmung mit den Bewirtschaftern vorzunehmen.</p>

<p>9.3. 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
--	---

10. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (E-Mail vom 02.10.2014)

Originalstellungnahme

Sehr geehrter Herr Hagestedt,
gegen die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Jever besteht kein Bedenken.
Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Stadt Jever übersendet die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens.

11. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 17.10.2014)

Originalstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Aus dem Plangebiet selbst sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Der im Bebauungsplan Nr. 60 festgelegte Mindestabstand zu der nördlich gelegenen, heute unbebauten, denkmalgeschützten ehemaligen Gehöftwurt (Jever, FStNr. 8) von 30 m zum Wurtfuß wurde eingehalten.

Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch oberflächlich nicht sichtbar sind, können sie auch nie ausgeschlossen werden.

Der Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden ist bereits in den Antragsunterlagen enthalten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Änderungen oder Ergänzungen für die Ausarbeitungen des Entwurfes werden daraus jedoch nicht notwendig.

12. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (Schreiben vom 16.10.2014)	
<p>Originalstellungnahme 12.1. Sehr geehrte Damen und Herren, das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen Stadt und OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Sofern eine Erweiterung notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden und ist somit bei den Erschließungs- und Kaufverträgen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt kontaktiert den OOWV rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten zur Abstimmung der Herstellung des Rohrnetzes der Trinkwasserversorgung des Plangebietes.</p>
<p>12.2. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in der anliegenden Planunterlage ist nicht maßstäblich, sondern soll nur das Vorhandensein der Leitungen aufzeigen. Die genaue Lage der Leitung wollen Sie sich bitte von dem zuständigen Rohrnetzmeister, Herrn Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Telefon 04461 9810211 in der Örtlichkeit angeben lassen, bevor diese in Ihren Bebauungsplanunterlagen eingetragen wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus dem mitgesendeten Kartenmaterial wird jedoch ersichtlich, dass sich keine Hauptversorgungsleitungen des OOWV innerhalb des Plangebietes befinden. Entsprechend werden keine Eintragungen vorgenommen.</p>
<p>12.3. Ferner weisen wir darauf hin, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen in den Planstraßen ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und außerhalb der Bauleitplanung berücksichtigt. Die Berücksichtigung erfolgt in der Erschließungsplanung des</p>

<p>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>Bauvorhabens.</p>
<p>12.4.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, die Baugenehmigungen erst zu erteilen, wenn die Versorgungsleitungen unseres Hauses verlegt worden sind. Sollten die 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>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt bestätigt die gesicherte Erschließung den Bauherren gegenüber erst dann, wenn diese auch baulich vorhanden ist.</p>
<p>12.5.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung bitten wir um Übersendung eines genehmigten Bebauungsplans.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Jever stellt die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens auf ihrer Homepage unter http://www.stadt-jever.de/portal/seiten/geodaten-der-stadt-jever-bebauungsplaene-903000208-20820.html zum Download zur Verfügung.</p>
<p>12.6.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde/Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und außerhalb der Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Berücksichtigung erfolgt in der anschließenden Erschließungsplanung. Eine Eintragung von Hydranten in den Bebauungsplan wird deshalb nicht vorgenommen.</p>

Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht.

Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen.

Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

13. Sielacht Wangerland (Schreiben vom 29.09.2014)	
<p>Originalstellungnahme</p> <p>13.1.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur vorbezeichneten Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung: In den Erläuterungen zu dem Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Oberflächenentwässerung im Wesentlichen durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen soll. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind diesbezüglich keine Aussagen gemacht worden.</p>	<p>Eine Versickerung ist ggf. auch für bestimmte Teile der festgesetzten Verkehrsflächen in räumlichen Teilbereichen des Geltungsbereiches möglich, wurde aber nicht zwingend festgesetzt. Die Ausarbeitung des Oberflächenentwässerungskonzeptes sieht daher „auf der sicheren Seite“ die vollständige Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet vor.</p> <p>Detaillierte Aussagen zur Oberflächenentwässerung werden bis zum Entwurf auf Basis des Konzeptes in die Bauleitplandokumente eingearbeitet.</p>
<p>13.2.</p> <p>Hinsichtlich der weiteren Planung weisen wir auf die grundsätzliche Notwendigkeit der Regenrückhaltung hin. Diese ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA —A117 zu berücksichtigen. Auf eine Regenrückhaltung kann verzichtet werden, sofern sichergestellt wird, dass aus dem gesamten Plangebiet die natürliche Abflussspende von 2 L/sec X ha durch die Bebauung nicht erhöht wird.</p>	<p>Die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A117 sind in dem Wasserrechtlichen Antrag vom 14.01.1997, genehmigt am 10.06.1997 mit dem Aktenzeichen:12-66-30-11/02-1-E-011/97 von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Friesland, eingehalten worden. Für den Ursprungsbebauungsplanplan Nr. 60 wurde mit einer geplanten natürlichen Abflussspende von 2,7 L/sec X ha gerechnet.</p> <p>Der wasserrechtliche Antrag wird derzeit erarbeitet. Seine Ergebnisse werden anschließend in den Entwurf der Planung eingearbeitet.</p>

Ohne Anregungen und Hinweise

14. Bundeseisenbahnvermögen (Schreiben per E-Mail vom 24.09.2014)

15. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Schreiben vom 30.09.2014)

16. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland (Schreiben vom 25.09.2014)

17. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg (E-Mail vom 22.09.2014)

18. TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 23.09.2014)