

STADT JEVER  
Landkreis Friesland

---

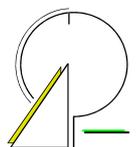
Bebauungsplan  
Nr. 106  
„westlich Beim Dünkagel“

Beteiligungsverfahren  
gem. § 13b BauGB i.V.m.  
§ 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB  
(beschleunigtes Verfahren)

**ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

31.05.2018

---



## **Träger öffentlicher Belange**

**von folgenden Stellen wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. TenneT TSO GmbH  
Bernecker Straße 70  
95448 Bayreuth
2. Polizeiinspektion Wilhelmshaven / Friesland  
Mozartstraße 29  
26382 Wilhelmshaven

**Träger öffentlicher Belange****von folgender Stelle wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht:**

1. Landkreis Friesland  
Lindenallee 1  
26441 Jever
2. Niedersächsische Landesbehörde für  
Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Aurich  
Eschener Allee 31  
26603 Aurich
3. Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Marienstraße 34  
30171 Hannover
4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Stilleweg 2  
30655 Hannover
5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Bezirksstelle Oldenburg-Nord  
Im Dreieck 12  
26127 Oldenburg
6. Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband  
Georgstraße 4  
26919 Brake
7. Geschäftsstelle der Wasser- und Bodenverbände  
Sielacht Wangerland  
Anton-Günther-Straße 22  
26441 Jever
8. EWE Netz GmbH  
Zum Stadtpark 2  
26655 Westerstede
9. Deutsche Telekom Technik GmbH  
Hannoversche Straße 6-8  
49084 Osnabrück

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p><b>Landkreis Friesland Lindenallee 1 26441 Jever</b></p>		
<p><b>Stellungnahme vom 04.05.2018:</b></p> <p>Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Fachbereich Umwelt:</u></b></p> <p><u>untere Naturschutzbehörde:</u> Das Plangebiet befindet sich zwischen einer Wohnhausbebauung und Grünländereien. Angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet FRI 124 „Jeversches Moorland“. Als Schutzzweck wird der Erhalt des guten Zustandes der Niedermoorstandorte und die Übergänge zur Geest aber auch zur Marsch angegeben. Aufgrund der Standortbedingungen haben die Böden im Schutzgebiet Bedeutung für die hierauf angewiesenen seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften.</p> <p>Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans liegt in unmittelbarer Nähe zum Schutzgebiet. Aufgrund der im Pkt. 5.1 der Begründung festgestellten Ausprägung des Geländes wie Intensiv- bzw. Extensivgrünland feuchter Standorte, 9 Weiden mit einem Stammdurchmesser von 0,5 m bis 0,9 m und schilfbestandene Entwässerungsgräben entlang der Flurstücksgrenzen kommt dem Planungsbereich eine sehr große Bedeutung als Pufferzone zum eigentlichen Schutzgebiet zu.</p> <p>Dies gilt insbesondere für die verschiedenen, schützenswerten Tierarten (Kiebitz, Specht, Mäusebussard, Erdkröte, Teichmolch, versch. Fledermausarten).</p> <p>Aus diesem Grunde sind folgende, detaillierte Erfassungen auf der Planungsfläche und den direkt westlich angrenzenden Grünlandflächen durchzuführen:</p>		<p>Die naturschutzfachlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Klärung dieses nebenstehend genannten Sachverhalts hat ein Abstimmungsgespräch mit der unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Demnach kann auf die geforderten Bestandskartierungen verzichtet werden, wenn der für das Gebiet naturschutzfachlich wertvolle Bereich im Süden (vorhandene Weiden mit direkt umgebendem Grünland und einem Entwässerungsgraben) so erhalten bleibt (siehe Stellungnahme vom 29.05.2018). Im weiteren Bauleitplanverfahren wird der Geltungsbereich zurückgenommen. Sollten diese Flächen einem späteren Bauleitplanverfahren zugeführt werden, so sind faunistische Untersuchungen hinsichtlich der Faunengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien erforderlich.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Brutvögel</b> und deren Nutzung des Planungsgebietes als Nahrungshabitat bei 3 flächendeckenden Kartierdurchgängen bei günstigen Wetterbedingungen in den Morgenstunden, dabei sind auch Brutzeitfeststellungen durchzuführen,</li> <li>- <b>Amphibien</b> bei einer flächendeckenden Begehung, mit besonderem Augenmerk auf die umgebenden Entwässerungsgräben,</li> <li>- <b>Fledermäuse</b> und deren Lebensstätten, bei 3 flächendeckenden Begehungen bei günstigen Wetterbedingungen während der Abenddämmerung.</li> </ul> <p><u>untere Wasserbehörde:</u> Am westlichen Rand des Bebauungsplanes befindet sich ein Gewässer III. Ordnung der Sielacht Wangerland. Soweit ist die entsprechende Satzung zu berücksichtigen.</p> <p><u>untere Abfallbehörde:</u> Aus Sicht der unteren Abfallbehörde bestehen <u>keine Bedenken</u>.</p> <p><u>Redaktioneller Hinweis zu TOP 8:</u> Streiche KrW-/AbfG, setze KrWG.</p> <p>Aus Sicht der <u>unteren Immissionsschutzbehörde</u> und der <u>unteren Bodenschutzbehörde</u> bestehen <u>keine Bedenken</u> gegen das Vorhaben.</p> <p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Bauaufsicht:</u></b> Grundsätzlich bestehen seitens der Bauaufsichtsbehörde <u>keine Bedenken</u>.</p> <p>Hinweis: Die maximale Traufhöhe (WA 1) ist im Plan mit 4,50 m angegeben, in der Begründung unter Punkt 6.2 ist die maximale Traufhöhe mit 5,50 m angegeben.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass es sich um einen „Tippfehler“ handelt und die Traufhöhe von 4,50 m maßgeblich ist.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass in der Begründung Hinweise auf das Gewässer III. Ordnung und die Satzung der Sielacht Wangerland aufgenommen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und KrWG-/AbfG durch KrWG ersetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Traufhöhe in der Begründung bezüglich der Höhe von 5,50 m auf 4,50 m korrigiert.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Regionalplanung:</u></b> Es wird der redaktionelle Hinweis gegeben, dass das in Kapitel 4.2 erwähnte RROP nicht 2013 sondern 2003 neu aufgestellt wurde.</p> <p><b><u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u></b> <b><u>Fachbereich Straßenverkehr:</u></b> <b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Brand- u. Denkmalschutz:</u></b> <b><u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement- Städtebaurecht:</u></b> Es bestehen <u>keine</u> Bedenken.</p> <p><b><i>Stellungnahme vom 29.05.2018</i></b></p> <p>Aufgrund unserer naturschutzfachlichen Stellungnahme vom 25.04.2018 wurde das weitere planerische Vorgehen besprochen.</p> <p>Auf die in der Stellungnahme geforderten Kartierungen der Brutvögel, der Amphibien und der Fledermäuse kann verzichtet werden, wenn der für das Gebiet ausschlaggebende, ökologisch wertvolle Bereich im Süden des Plangebietes, der sich als Extensivgrünland feuchter Standorte mit 9 Weiden mit einem Stammdurchmesser von 0,5 m bis 0,9 m und einem schilfbestandenen Entwässerungsgräben entlang der südlichen Flurstücksgrenze darstellt, aus der Planung genommen wird. Der Bereich ist dann bei einer weitergehenden Bauleitplanung auf die genannten Tierarten hin detailliert zu untersuchen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und das rechtsgültige Jahr des RROP korrigiert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich</b></p>	
<p>Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung keine Bedenken.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstraße 34 30171 Hannover</b></p>	
<p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>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.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p><u>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</u></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch die Stadt Jever eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden in die Begründung übernommen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</b></p>	
<p>Entsprechend den Daten des LBEG weisen die Böden im Plangebiet sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeiten auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem LBEG Karten-server unter <a href="http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#">http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#</a>).</p> <p>Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasserhältnissen gearbeitet werden. Bodenschonende Maßnahmen sollten sich bereits in einer entsprechenden Erschließung des Baugebietes widerspiegeln. Hier können beispielsweise Festlegungen für schutzwürdige Böden (Überfahrungsverbot) oder empfindliche Bereiche (Kennzeichnung und Absperrung) getroffen und Maßnahmen vertraglich in Vorhabens- und Erschließungsplänen formuliert werden. Von Bebauung frei zu haltende Bereiche sollten im feuchten Zustand nicht befahren werden, um spätere Nutzungsbeeinträchtigungen (beispielsweise von Hausgärten) zu vermeiden.</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir außerdem einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u.a. gemäß DIN 1973). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden.</p>	<p>Die nebenstehend genannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Begründung wird auf den nebenstehend genannten Sachverhalt hinweisen.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Laut unseren Daten sind im Plangebiet außerdem aktuell sulfatsaure Böden wahrscheinlich. Das Gefährdungspotenzial sulfatsaurer Böden ergibt sich durch mehrere Faktoren (vgl. Geofakten 24):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- extreme Versauerung (pH &lt;4,0) des Bodens bzw. des Baggergutes, die Pflanzenschäden verursachen;</li> <li>- deutlich erhöhte Sulfatkonzentrationen im Bodenwasser bzw. Sickerwasser;</li> <li>- erhöhte Schwermetallverfügbarkeit bzw. -löslichkeit und erhöhte Schwermetallkonzentrationen im Sickerwasser;</li> <li>- hohe Gehalte an betonschädlichen Stoffen und</li> <li>- hohe Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen.</li> </ul> <p>Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit). Probleme treten dann auf, wenn die Böden z.B. im Rahmen von Bauvorhaben entwässert und/oder aus dem natürlichen Verbund herausgenommen werden. Bei der daraus resultierenden Belüftung des Bodenmaterials wird Pyrit oxidiert und erhebliche Mengen an Sulfat und Säure werden freigesetzt. Durch mehrwöchige Bauzeiten kann es zum Zutritt von Sauerstoff in sonst vom Grundwasser beeinflussten Bodenschichten kommen und dadurch zu bedeutenden Versauerungsschüben und einer relevanten Freisetzung von Schwermetallen führen. Dementsprechend können notwendige Entwässerungsmaßnahmen die Gefährdung durch Oxidation der Schwefelverbindungen erhöhen und auch über den Bau- und Zufahrtbereich der eigentlichen Trasse hinausreichen.</p> <p>Wir empfehlen daher eingehende Bodenuntersuchungen und Expertenbewertungen der bodenkundlichen Verhältnisse. Hinweisen möchten wir auf die erschienenen Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ (Geofakten 24) und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten“ (Geofakten 25). Diese sind auf unserer Internetseite unter <a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de">www.lbeg.niedersachsen.de</a> (Karten, Daten und Publikationen &gt; Publikationen &gt; Geofakten) eingestellt.</p>	<p>Die Hinweise zu möglicherweise vorkommenden sulfatsauren Böden werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Begründung wird auf den nebenstehend genannten Sachverhalt hinweisen.</p> <p>Im Übrigen wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Umsetzung dieser Angebotsplanung möglich ist, unabhängig von der Möglichkeit des Vorkommens sulfatsaurer Böden. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung / Bauausführung zu behandeln und nicht auf Ebene dieser Bauleitplanung. Die Vorgaben des vorsorgenden Bodenschutzes und die dahinterstehenden gesetzlichen Regelungen gelten unabhängig davon, was im Bebauungsplan festgesetzt wird.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><u>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</u></p> <p>Wasserlösliche Gesteine (Karbonatgesteine aus der Oberkreide) liegen im Planungsgebiet in so großer Tiefe (&gt; 500 m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht keine Erdfallgefährdung (Gefährungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde, Schlick und Lockergesteine mit sehr geringer Steifigkeit.</p> <p>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>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 Internet-Kartenserver des LBEG (<a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de">www.lbeg.niedersachsen.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und als Hinweis in der Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und der setzungsempfindliche Baugrund als Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p>

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</b>  <b>Bezirksstelle Oldenburg-Nord</b>  <b>Im Dreieck 12</b>  <b>26127 Oldenburg</b></p>		
<p>Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 106 betrifft eine ca. 1,6 ha große Fläche, die derzeit als Grünland genutzt wird. Der bestehende Flächennutzungsplan stellt die Fläche bereits als potenzielle Wohnbaufläche dar.</p> <p>Grundsätzlich ist es aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht und aus Gründen des Bodenschutzes bedauerlich, dass zukünftig die bisherige Grünlandfläche in Anspruch genommen wird. Wir gehen davon aus, dass sich der bisherigen Bewirtschafter durch rechtzeitige Information seitens der Stadt oder des Planungsträgers auf den Flächenverlust einstellen kann.</p> <p>Unter den genannten Voraussetzungen werden als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft keine Bedenken gegen die o.g. Planung erhoben.</p>		<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist Eigentümer der Fläche. Der vormalige Eigentümer hat sich bewusst zum Verkauf der Fläche entschlossen, so dass es hier nicht zu einem überraschenden Flächenverlust gekommen ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Oldenburg-Ostfriesischer Wasserverband</b>  <b>Georgstraße 4</b>  <b>26919 Brake</b></p>		
<p>Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>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 die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Er-</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>schließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Um das Wiederaufnehmen der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75%iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden.</p> <p>Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab.</p> <p>Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungstermin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.</p> <p>Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) 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</p>	

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. 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.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Zimmering von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461/9810211 in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.</p>	

Anregungen		Abwägungsvorschläge
<p><b>Geschäftsstelle der Wasser- und Bodenverbände Sielacht Wangerland Anton-Günther-Straße 22 26441 Jever</b></p>		
<p>Gegen die vorbezeichnete Bauleitplanung bestehen bei Berücksichtigung der folgenden Auflagen von hier keine Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet grenzt auf seiner Westseite an das Gewässer III. Ordnung Nr. 10a, welches durch die Sielacht Wangerland unterhalten wird.</p> <p>Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat die Sielacht Wangerland auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer III. Ordnung einen 6,00 m breiten Räumuferstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante der Gewässer) ausgewiesen. Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.</p> <p>Von den vorgenannten Satzungsbestimmungen kann abgewichen werden soweit die Gewässerunterhaltung von der Sielacht Wangerland abgegeben wird. Hierzu müsste die Bereitschaft der Stadt Jever bestehen, zukünftig das Gewässer in ihre Unterhaltungspflicht zu übernehmen. Eine Übertragung würde alsdann über den Landkreis Friesland als untere Wasserbehörde erfolgen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Moorland. Die Oberflächenentwässerung wird ausschließlich im Pumpbetrieb sichergestellt. Aufgrund dessen sind zwingend Maßnahmen für Regenrückhaltung erforderlich, die bei der Bauleitplanung und im durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen sind.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass der Räumstreifen in der Planzeichnung mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt wird.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass im Rahmen des durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt wird.</p>

Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p><b>EWE Netz GmbH Zum Stadtpark 2 26655 Westerstede</b></p>	
<p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und 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>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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>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 <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt.</p>

<b>Anregungen</b>		<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach <a href="mailto:info@ewe-netz.de">info@ewe-netz.de</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Röttgers unter der folgenden Rufnummer: 04451-8032248.</p>		
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>  <b>Hannoversche Straße 6-8</b>  <b>49084 Osnabrück</b></p>		
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Bauausführung berücksichtigt</p>

## **Anregungen von Bürgern**

**von 4 Bürgern wurden Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.**

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<b>Bürger 1:</b>	
<p>1. Es ist nicht nachvollziehbar, warum nicht für das ganze Areal zwischen dem Dünkagel und den Gleisanlagen (Fahrtstrecke Sande- Esens), das laut Stadt in naher Zukunft bebaut werden soll, ein Umweltprüfungsbericht an zu fertigen ist.</p> <p>Diese Pläne der Bebauung wurden bereits am 4.4.2018 dem Bauausschuss und der Öffentlichkeit vorgelegt. Es liegt die Vermutung nahe, dass dies nicht im Sinne der Stadt ist, da die geplante Bebauung dann vielleicht nicht so umgesetzt werden darf!</p> <p>Es wird nun eine scheinbarweise Bebauung der entsprechenden Fläche vorgenommen!!!!</p> <p>Der Landkreis Friesland wird eine Kopie dieses Schreibens erhalten, um zu diesem Verhalten des Bauamtes der Stadt Stellung zu nehmen.</p> <p>2. auf Grund des Vorliegens des Bodengutachtens für die zu bebauende Fläche, westlich des Dünkagel, ist laut Herrn Schaus, Bauamt Jever, nun keine Pfahlgründung erforderlich. Ein Rammen entfällt!!!</p> <p>Es ist besteht kein Problem, in den Bebauungsplan nun aufzunehmen, dass, wenn trotzdem ein Eigentümer eine Pfahlgründung vornehmen möchte, dies nur im Rahmen der Bohr-oder Spültechnik umsetzen darf.</p> <p>Damit würde das Bauamt, der Rat der Stadt und der Bürgermeister den Anwohnern „Beim Dünkagel“ die Ängste und Sorgen vor weiteren Schäden an Ihrer Häusern, die durch den Bausachverständigen des „Pflegebutlers“ bereits festgestellt wurden und die durch ein ev. Rammen wahrscheinlich sich verschlimmern würden, nehmen. Kein Bausachverständiger kann ausschließen, dass es durch ein Rammen nicht zu weiteren Schäden an den bestehenden Häusern kommen kann.</p>	<p>Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 um eine Maßnahme der an den Ortsrand anschließenden Außenbereichsflächen handelt und die Größe der baulichen Grundfläche kleiner als 1,0 ha ist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. In welcher Form die späteren hochbaulichen Anlagen gegründet werden ist nicht Gegenstand einer Bauleitplanung.</p> <p>Der Erschließungsträger wird für die Herstellung öffentlichen Straßen ein Beweissicherungsverfahren anstreben, in dem der Zustand der Gebäude und Straßen dokumentiert wird. Nach Abschluss der Bauphase wird ein Abgleich stattfinden und evtl. entstandene Schäden beseitigt. Ob die privaten Bauherren ein Beweissicherungsverfahren mit den Nachbarn durchführen werden, liegt nicht in der Hand der Stadt Jever, hierbei handelt es sich um privatrechtliche Abstimmungen der Bauherren und der umliegenden Anwohner.</p>

<b>Anregungen von Bürgern</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>3. Da es auch keine gesetzliche Bestimmung gibt, die ausdrücklich untersagt, dass die Vorgabe im Bebauungsplan bezüglich einer Pfahlgründung nicht eingetragen werden darf, laut Auskunft vom Landkreis Friesland und der obersten Bauaufsichtsbehörde in Hannover, steht einer Eintragung im Bebauungsplan nichts entgegen.</p> <p>Es wäre für die Bürger der Stadt ein gutes Zeichen, wenn Ihre Sorgen im Rat Gehör finden würden in Form der oben geschilderten Ausführungen und nicht erst wieder ein Gericht über einen Bebauungsplan entscheiden muss.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der § 9 BauGB, der durch die BauNVO ergänzt wird, gibt dem Plangeber den Katalog der zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten bindend vor. An diese Auflistung der planerischen Festsetzungsmöglichkeiten ist der Plangeber gebunden. Der § 9 Abs. 1 BauGB bietet keine Grundlage für die nebenstehend geforderte Festsetzung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ob die Stadt die späteren Bauherren über einen städtebaulichen Vertrag, eine Verpflichtung im Kaufvertrag, oder grundbuchlich zur Beweissicherung verpflichten wird, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
<b>Bürger 2:</b>	
<p>Da das geplante Baugebiet direkt an das Landschaftsschutzgebiet grenzt, sich also mitten im Moorland befindet, haben sich auf dem Terrain des geplanten Baugebietes eine zahlreiche Tier- und Pflanzenwelt entwickelt. Es steht zu vermuten, dass die eine oder andere schützenswerte Art zu finden ist.</p> <p>Das trotzdem eine Bebauung erfolgen soll ohne eine vorherige Umweltprüfung, ist mir daher unverständlich. Da, wo die neue Straße verlaufen soll, befindet sich, wie in jedem Frühjahr, ein großes Biotop, wo zur Zeit Enten brüten, Fischreiher, Austernfischer und andere Wasservögel anzutreffen sind. Die Bebauung würde vielen Tieren den Lebensraum nehmen.</p> <p>Ich fordere den Rat auf, das Ganze zu überdenken und zumindestens eine Prüfung der Umweltbedingungen und des Artenschutzes durchzuführen.</p> <p>Die Bebauung würde einen großen Aufwand erfordern, da es sich um Moorland handelt. Es geht sicherlich nicht ohne große Eingriffe in die Natur. Vom Baulärm ganz abzusehen, da sicherlich gerammt werden muss.</p> <p>Die Stellungnahme wurde am 19.04.2018 bei der Stadt Jever abgegeben. Der Empfang wird hiermit bestätigt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Flächen des Plangebietes als auch die unmittelbar angrenzende Umgebung gehören nicht zum Landschaftsschutzgebiet „Jeversches Moorland“. Dieses Landschaftsschutzgebiet beginnt südlich der Bahnlinie und damit in einigen 100 m Entfernung.</p> <p>Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 um eine Maßnahme der an den Ortsrand anschließenden Außenbereichsflächen handelt und die Größe der baulichen Grundfläche kleiner als 1,0 ha ist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig.</p> <p>Im weiteren Bauleitplanverfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen und in die Planung eingestellt.</p> <p>Die Hinweise werden mit Verweis auf die o. g. Aussagen zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p><b>Bürger 3:</b></p> <p>Die Stadt Jever plant, parallel zur Straße „Beim Dünkagel“ ein neues Baugebiet zu entwickeln („An der Schöfelwiese“). Bereits jetzt ist die Zahl der Vormerkungen deutlich höher als die der (wahrscheinlich 18) Grundstücke. In Anbetracht der Lage und Größe des Baugebiets ist dies wenig verwunderlich.</p> <p>Die Straße ist als Sackgasse geplant und wird in einem Wendehammer unweit des Tiefs enden. Diesem werden sich nochmals 2 Grundstücke anschließen. Derzeit ist noch offen, ob zwischen diesen beiden Grundstücken eine „Gasse“ für einen zukünftigen Fuß-/Radweg Richtung Tief freigelassen wird.</p> <p>Meine Anregung:</p> <p>Es wäre überaus sinnvoll, wenn nicht nur eine Verbindung vom Wendehammer der neuen Straße Richtung Tief verbindlich frei gehalten wird, sondern der Bau eines Stegs über das Tief für Fußgänger und Radfahrer sowie die Anlage eines Wegs bereits als Teil des Endausbaus der Straße festgeschrieben wird, also vorhersehbar 2020 oder 2021 auch tatsächlich realisiert werden wird. Die Kosten für die erstmalige Anlage von Bau und Zuwegung sollten im rechtlich zulässigen Rahmen von den Käufern der Parzellen getragen werden.</p> <p>Lokales Vorbild ist der mindestens 40 Jahre alte Steg, der von Seitenstraße/Nordergast ins Gewerbegebiet führt. In der modernen Version müsste die Verbindung lediglich etwas breiter sein, um auch Doppel-Kinderwagen, Dreirädern für Behinderte, Lastenrädern etc. eine bequeme Nutzung zu ermöglichen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Eine verlässliche Planung anstelle einer vagen Absicht verhindert, daß eine aus mehrfachen Gründen sinnvolle Investition in die weite Zukunft verschoben wird. Es ist unbekannt, ob und wann die Stadt in Zukunft noch Mittel wird aufbringen können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da der Bau eines Stegs im Rahmen der Ausführungsplanung und nicht im Rahmen der Bauleitplanung behandelt wird. Außerdem liegt der genannte Bereich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, so dass hierfür keinerlei Festsetzungen getroffen werden können.</p> <p>Die Stadt bedankt sich für den Hinweis auf die vorhandene Brücke und wird ggf. darauf zurückkommen.</p> <p>Die Begründung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Ohne Festlegung bereits vor dem Vertrieb der Parzellen wird der Bau eines Stegs zu späterem Zeitpunkt mit hoher Wahrscheinlichkeit Widerstand einiger Anwohner hervorrufen, die nicht in einer "Durchgangsstraße" (für Radfahrer &amp; Fußgänger) leben möchten. Wer nun ein Grundstück erwerben will, weiß, dass der öffentliche Steg zeitnah gebaut werden wird und er die Kosten anteilig mitträgt.</p> <p>Der unverbindliche Ansatz ist offenbar bereits bei der parallel verlaufenden Straße „Beim Dünkagel“ gewählt worden: Man hat beim Bau in den 60er Jahren die letzten Meter zum bereits existierenden Moorlandstief hin bewusst nicht verwertet. Eventuell hatte man bereits ähnliche Pläne wie einen Steg. Wenn man die 2017 vorgenommenen Rodungen zum Maßstab nimmt, dürfte die betreffende Fläche nun Teil des Bauprojekts des „Pflegebütlers“ werden. Ein solcher öffentlicher Steg ist dort nun also auch nicht mehr möglich.</p> <p>Bei einer geschätzten vermarktbaren Fläche von immerhin 13.500 m<sup>2</sup> (= 18 * 750 m<sup>2</sup>) dürften die Erwerbskosten pro qm durch das Steg-Projekt selbst dann, wenn man es zu 100% auf die Käufer der Grundstücke umlegen könnte und würde, eher moderat steigen.</p> <p>Wer sind die Nutznießer des Stegs?</p> <p>1 Profitieren würden die Anwohner der neuen Straße selbst, jedoch auch alle Anwohner des Gebiets östlich des Oestringer Wegs: Sie erhalten durch den Steg einen direkten Zugang zum Naherholungsgebiet Moorland. Aber auch die Bewohner von „Klein Grashaus“ müßten auf dem Weg in's Moorland die für Fußgänger und Radfahrer weniger reizvolle Mühlenstraße lediglich kreuzen, ihrem Verlauf aber nicht mehr folgen.</p> <p>Eine Verbesserung erfahren mit dem Steg schließlich auch diejenigen, die derzeit in Leserbriefen an die lokalen Zeitungen die das geplante Baugebiet per se kritisieren. Auch gewinnen in der näheren Nachbarschaft die zukünftigen Bewohner des „Pflegebütlers“.</p> <p>Ebenfalls rückt Famila mit dem Steg näher an die Stadt, vor allem an die genannten Wohngebiete. Auch die Bünting Gruppe könnte sich beim „Famila Steg“ also eventuell finanziell einbringen.</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass in der Begründung auf die Möglichkeit hingewiesen wird, dass hier später einmal eine Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden könnte.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bauprojekt des „Pflegebütlers“ ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Steganlage ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Anregungen von Bürgern</b>	<b>Abwägungsvorschläge</b>
<p>2 Wer den innerörtlichen Radverkehr fördern will, muss Verbindungen abseits der Hauptrouten der Kraftfahrzeuge schaffen, mit oder ohne Ersparnis von Fahrtwegen. Seitdem auf der Mühlenstraße ein durchgehender Radweg auf beiden Seiten existiert und die Nutzung des Radwegs auf der verkehrten (d. h. jeweils linken) Seite nicht mehr zulässig ist, ist ein zweifaches, nicht immer ungefährliches Überqueren der Mühlenstraße für viele Radfahrer obligatorisch geworden: Selbst wer nur von Famila zum nahen Dünkagel will, muss derzeit zweimal die Mühlenstraße queren, sofern er sich an die Vorgaben halten will.</p> <p>Mit dem vorgeschlagenen Steg würde sich für den Radverkehr von oder in Richtung Innenstadt eine zeitlich mindestens neutrale, aber deutlich ruhigere und vor allem sichere Alternative zur Mühlenstraße ergeben.</p> <p>Profitieren würden etwa Schüler des Mariengymnasiums, die aus Moorwarfen / Sillenstede / Addernhausen mit dem Rad zum Unterricht geplanten, egal ob sie für ihren Fahrtweg den Ibenweg oder den Friesenweg wählen.</p> <p>Als Fazit lässt sich festhalten, dass der Nutzen eines Stegs am Ende der neu zu entwickelnden Straße ungleich höher ist als der Aufwand und daher fester Bestandteil von Planung &amp; Gestaltung der Straße sowie Preisgestaltung &amp; Vermarktung der Grundstücke sein sollte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt ist für die Anregung zur Schaffung der Wegeverbindung sehr dankbar und wird diese Idee in die weiteren Diskussionen einbringen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird ein Steg weder planungsrechtlich gesichert, noch wird eine solche Verbindung „verbaut“. Ob und in welcher Form eine Wegeverbindung nach Süden einmal erfolgt, wird nicht durch die vorliegende Planung entschieden.</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p><b>Bürger 4:</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren anbei senden wir Ihnen unsere Einwände und Anregungen zum B-Plan 106</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das gesamte geplante zukünftige Baugebiet umfasst ca. 12 ha. Es sollen hier mittelfristig einmal ca. 120-140 Häuser entstehen! Es ist ein Unding, dass hier in einem beschleunigten Verfahren im ersten Planungsabschnitt ein kleiner Teilbereich dieses Gebietes scheinbar überplant werden soll um damit eine Umweltprüfung zu umgehen.</p> <p>Hier werden die Naturflächen des Moorlandes unwiederbringlich versiegelt und gleichzeitig die dort lebenden Tiere vertrieben. Der Lebensraum von Bussarden, Krähen, Zaunkönigen, Rotkehlchen, Staren, Sperlingen, Störchen, Bienen, Igel, Maulwürfen, Erdkröten, Wiesenschnäppern und vieler anderer Kleintiere werden hier nachhaltig zerstört. Sogar Fasane und 5 Rehe werden hier täglich auf den Weiden hinter unseren Häusern gesichtet. Die Tiere wissen nicht wo das Naturschutzgebiet endet. Wir haben vor zwei Jahren beobachten müssen, wie Flora und Fauna durch die unnötige Rodung für das Pflegebutlergrundstück am Ende des Wendehammers Beim Dünkagel durcheinandergebracht und zerstört wurden. Jetzt ist dort eine Brache. Auch hier wurde durch das vereinfachte Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet. Die Bodenstruktur ist die gleiche wie im Naturschutzgebiet Moorland. Im geplanten Baugebiet werden die zukünftigen Bauherren auf metertiefe Moorschichten treffen, die eine Hausgründung erschweren und verteuern und damit für eine Bebauung unattraktiv machen.</p> <p>Ein notwendiges Rammverfahren könnte die Substanz unserer Häuser nachhaltig schaden. Ein Beweissicherungsverfahren wäre hier angezeigt.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 dient als Fläche zur Nachverdichtung, da bereits umliegend Wohnungsbau realisiert wurde und der Flächennutzungsplan diesen Bereich als Wohnfläche ausweist. Die Stadt hatte die Möglichkeit, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 zu kaufen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland und aufgrund der geringen Größe der Fläche besteht die Möglichkeit mithilfe des §13 b BauGB die Bauleitplanung zu realisieren und nicht, um einer Umweltprüfung zu umgehen. Auch von Seiten des Landkreises Friesland wurden aus planungsrechtlicher Sicht keine weiteren Hinweise zum angewendeten Bauleitplanverfahren abgegeben.</p> <p>Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plangebiet unter 10.000 m<sup>2</sup> findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich. Die vorliegenden Planunterlagen haben hierauf bereits hingewiesen.</p> <p>Nach einem Abstimmungstermin mit der unteren Naturschutzbehörde wurde vorgeschlagen, dass der Geltungsbereich im Süden zurück genommen wird, um die hier befindlichen Gehölzstrukturen sowie die hieran direkt angrenzenden Grünlandflächen sowie einen Entwässerungsgraben zu erhalten.</p> <p>Der Erschließungsträger wird für die Herstellung öffentlichen Straßen ein Beweissicherungsverfahren anstreben, in dem der Zustand der Gebäude und Straßen dokumentiert wird. Nach Abschluss der Bauphase wird ein Abgleich stattfinden und evtl. entstandene Schäden beseitigt. Ob die privaten Bauherren ein Beweissicherungsverfahren mit den Nachbarn durch-</p>

Anregungen von Bürgern	Abwägungsvorschläge
<p>Mehr als 60 Jahre alte naturbelassene Weiden dienen als u.a. als Rückzugsgebiet für die genannten Tiere und sollen einem Wendehammer zum Opfer fallen.</p> <p>Zu 6.2: Da die Grundstücke sehr schmal zugeschnitten sein werden schlagen wir vor, keine unterschiedlichen Größen der Häuser zuzulassen sondern alle Gebäude auf beiden Straßenseiten wie WA1 mit einem Vollgeschoss zu planen und in Anlehnung an unsere vorhandenen Häuser auf eine Länge von max. 15 m zu begrenzen und die Traufhöhe auf 4 m etwas zu verringern. Die weiteren Bauabschnitte könnten dann wie WA2 gestaltet werden.</p> <p>Zu 6.6: Die Unterhaltung der angrenzenden Gräben wird regelmäßig durch die EWE durchgeführt. Hier ist ein angemessener Räumuferstreifen zusätzlich zum Grenzabstand vom 3m zu berücksichtigen.</p> <p>Durch ansteigendes Grundwasser könnte auch ein Entwässerungsproblem auftreten.</p>	<p>führen werden, liegt nicht in der Hand der Stadt Jever, hierbei handelt es sich um privatrechtliche Abstimmungen der Bauherren und der umliegenden Anwohner.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass der Geltungsbereich verkleinert wird und somit die besagten Weiden nicht überplant werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da mit den unterschiedlichen Nutzungen ein Entwicklungsspielraum für das Plangebiet geschaffen werden sollen und die Festsetzung WA1 bereits an die vorhandene Bebauung angelehnt ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da Erfahrungswerte zeigen, dass ein Grenzabstand von 3,00 m ausreichend zur Gewässerunterhaltung ist.</p> <p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass im Rahmen des durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt wird.</p>