Stadt Jever

Außenbereichssatzung Sandelermöns Süd

gem. § 35Abs. 6 BauGB

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

im Zeitraum vom 22.07.2021 bis zum 24.08.2021

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

***HW*PLan - Stadtplanung**

02.09.2020

I. Ergebnis der Beteiligung

1. Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 22.07. bis zum 24.08.2021 gem. § 3 Abs.2 BauGB durch Aushang bzw. durch Veröffentlichung des Entwurfes zur Außenbereichssatzung im Internet beteiligt.
   Von Bürgern ging eine Anregung zur Darstellung des künftig überbaubaren Bereiches im Bereich des Radfahrer- Cafés ein.
   ➔ **Abwägung:**
   Der Anregung wird gefolgt. Der überbaubare Bereich wird entsprechend angepasst; es wird auf den geänderten Lageplan zur Satzung verwiesen.
2. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
3. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben:

II. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt II
TÖB 1 23.07.2021	**EWE Netz**	k.B	Gleichlautende allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen	-	Siehe Abwägung aus frühzeitiger Beteiligung
TÖB 2 02.08.2021	**Sielacht Wangerland**	k.B	Hinweis auf Stellungnahme aus frühzeitiger Beteiligung: Hinweise zur Unterhaltung von Gewässern gem. Satzung der Sielacht Wangerland	-	Siehe Abwägung aus frühzeitiger Beteiligung

TÖB 3 07.06.2021	**LBEG**	k.B.	Gleiche Stellungnahme wie zur frühzeitigen Beteiligung: Allgem. Hinweise zum Baugrund	-	Siehe Abwägung aus frühzeitiger Beteiligung
TÖB 4 23.08.2021	**OOWV**	k.B	Verweis auf Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung: Allgemeine Hinweise zu Leitungen und zum Wasserschutzgebiet	-	Siehe Abwägung aus frühzeitiger Beteiligung
TÖB 5 24.08.2021	**EWE Wasser GmbH**	k. B.	-	-	-
TÖB 6 01.09.2021	**Landkreis Friesland**	k. B.	-	-	-

III. Abwägungsrelevante Stellungnahme von Trägern öffentlicher Belange

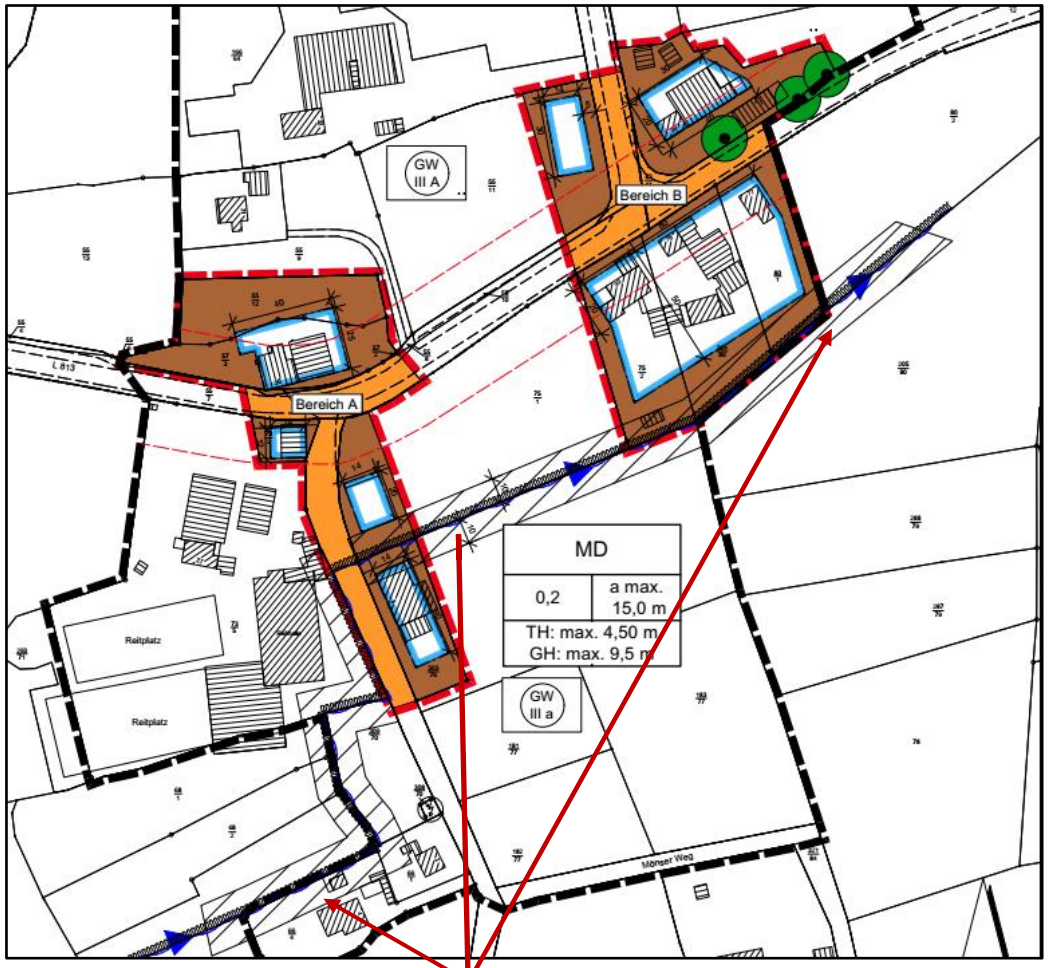
Zu den Stellungnahmen 1 – 4 werden die bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgenommenen Abwägungsvorschläge nochmals aufgeführt.

TÖB 1	**EWENetz vom 23.07.20212 bzw. vom 28.05.2021**	**Hinweis**
	Originalstellungnahme vom 28.05.2021: Guten Tag Herr Hagestedt, vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. 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. 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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungsstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.	**Abwägungsvorschläge:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Umsetzung baulicher Maßnahmen berücksichtigt.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/ Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Frau Astrid Lübben unter der folgenden Rufnummer: 04451-5233293. Freundliche Grüße	

TÖB 2	Sielacht Wangerland, vom 02.08.2021 bzw. vom 31.05.2021	Hinweise
<u>Originalstellungnahme vom 31.05.2021:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, im vorbezeichneten Bauleitplangebiet verlauft bzw. grenzt an den Gebiets-grenzen das Gewässer II. Ordnung Nr. 146 ‚Sandelermönser Leide“, welches aufgrund des Niedersächsischen Wassergesetzes in der Unterhaltungspflicht der Sielacht Wangerland steht. Zur Durchführung der Gewässerunterhaltung hat die Sielacht Wangerland auf Grundlage des Wasserverbandsgesetzes in seiner Satzung beidseitig der Gewässer II. Ordnung einen 10,00 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. Wir bitten, den Räumuferstreifen entsprechend der Satzung vollständig im Bebauungsplan darzustellen und fügen hierzu einen Lageplan mit dem aktuellen Lauf des Gewässers bei. Mit freundlichen Grüßen Sielacht Wangerland		**<u>Abwägungsvorschläge:</u>** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bereits im Vorentwurf zur Satzung wird unter § 10 Nr. 1 (sonstige nachrichtliche Hinweise) auf die zu beachtenden Regelungen der Satzung der Sielacht zur Gewässerunterhaltung verwiesen. Ferner enthält der Lageplan zur Satzung in den beiden Teilbereichen (A u.B) den 10,0 m breiten Räumuferstreifen. Auf Wunsch der Sielacht wird zur Information für Bauherren beidseitig des Gewässers II. Ordnung der Räumuferstreifen innerhalb des Untersuchungs-bereichs zur Satzung ergänzt. Somit kann dem Hinweis der Sielacht entsprochen werden.





10,0 m Räumuferstreifen gem. Satzung der Sielacht

TÖB 3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 07.06.2021	Hinweise
	Originalstellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren, in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung desgeotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen. Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage	**Abwägungsvorschläge:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

TÖB 4	OOWV, vom 23.07.2021 bzw. vom 07.06.2021	Hinweise
Originalstellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren anliegend erhalten Sie unsere Anmerkungen bzw. Stellungnahmen zu der o.g. Satzung in der Stadt Jever. Diese haben wir, da sie inhaltlich keine Verbindung haben und getrennt betrachtet werden müssen, in zwei Punkte gegliedert: **Versorgungssicherheit** lm Bereich des Satzungsgebietes befinden sich Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungs-bereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Satzung die Ver-sorgungsanlagen des OOWV wederfreigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten Evtl. Sicherungs- und Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.		**Abwägungsvorschläge:** **Versorgungssicherheit** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die etwaigen Bauherren werden die Anbindung/Versorgung mit dem Versorgungs-unternehmen im Zuge der Vorbereitung einer Baumaßnahme rechtzeitig abstimmen.

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen kann Ihnen die zuständige Betriebsstelle des OOWV in Schoost, Dienststellenleiter Herr Lübben, Tel.-Nr.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit angeben.	
<u>Vorsorgender Grundwasserschutz</u> Mit der Neuaufstellung der Außenbereichssatzung „Sandelermöns Süd“ der Stadt Jever soll für die im Außenbereich liegende historische Ortslage die Möglichkeit einer städtebaulich verträglichen Umnutzung bzw. Weiterentwicklung ehemaliger landwirtschaftlicher Bausubstanz mit geringfügigen Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits bebauten Grundstücken ermöglicht werden. Des Weiteren werden sowohl im Teilbereich A als auch im Bereich B je eine Bebauungsmöglichkeit auf bislang landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen geschaffen. Lt. § 4 des textlichen Vorentwurfes der Satzung sollen als bauliche Nutzung neben landwirtschaftlichen Betrieben u.a. auch Handwerksbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe oder auch Gartenbaubetriebe und Baumschulen zugelassen werden. Die Schmutzwasserbehandlung wird nach § 9 über Kleinkläranlagen geregelt. Der räumliche Geltungsbereich des o.g. Außenbereichssatzung betrifft die Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets Sandelermöns. Der nächstgelegene Förderbrunnen befindet sich ca. 550 m südwestlich des Geltungsbereich A. Die am 27.03.1992 im Amtsblatt für den damaligen Regierungsbezirk Weser-Ems verkündete Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen grundsätzliche Bedenken gegen jegliche Eingriffe in die das Grundwasser schützenden Deckschichten. Es ist zu befürchten, dass aufgrund der vorgesehenen Planung und der damit verbundenen Versiegelung von Flächen mit einem möglichen Abführen der	**<u>Vorsorgender Grundwasserschutz</u>** Ein Hinweis auf das Trinkwasserschutzgebiet wird sowohl in die Satzung, den ergänzenden Lageplan und in den Bestandsplan zur Begründung aufgenommen. Unter § 10 Abs. 5 des Satzungstextes wird auf die Trinkwasserschutzgebietsverordnung und die Einhaltung der dort festgelegten Handlungsweisen verwiesen. Die Begründung zur Satzung wird im Entwurf unter Kapitel 5 (Auswirkungen der Planung) um einen Hinweis auf die im Lageplan dargestellte Trinkwasserschutzzone ergänzt. Die nebenstehenden Regelungen bzgl. des Grundwasserschutzes bestehen bereits heute uneingeschränkt und sind auch in Zukunft trotz der klarstellenden Planung der Außenbereichssatzung einzuhalten.

Niederschlagswässer aus den Geltungsbereichen heraus die Grundwasserneubildung gemindert wird. D.h. es könnten zukünftig geringere Mengen der Ressource Grundwasser für die spätere Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen. Von daher ist in dem noch zu erstellenden Oberflächenentwässerungskonzept zu prüfen, inwieweit Versickerungsanlagen für Niederschläge dem entgegenwirken können (hier sind die Vorgaben des DWA-Regelwerkes, Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie Merkblatt DWA-M 153 zu berücksichtigen). Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser resultieren sowohl aus der Bauphase für Gebäude mitsamt den zugehörigen Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßen, Wegen, Kfz-Stellplätzen usw. als auch aus der späteren Nutzung als Wohn- und/oder Gewerbeflächen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um die Punkte: • Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasserüberdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder der Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen, • Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb der Baugruben durch den Baustellenbetrieb • Lagerung und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumenanstriche, Verdünner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.). • erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen. Sollten die Baumaßnahmen umgesetzt werden, muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter*innen der ausführenden Baufirmen vor Beginn	Die nebenstehenden Hinweise werden Bauherren im Zuge der Bauantragsstellung mitgeteilt bzw. als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen. Auch diese Hinweise/Auflagen werden im Zuge der Baugenehmigung verbindlich festgelegt.

der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden. Auf den Baustellen muss ständig eine ausreichende Menge an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und im Bedarfsfall auch eingesetzt werden. Auch aus dem Betrieb des geplanten Vorhabens können sich Gefährdungspotentiale für das Grundwasser ergeben: • Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Flächenversiegelung • Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 – 10 % des Abwasseraufkommens), Hausanschlüsse und Grundstücksentwässerungen, • eine Untergrundverrieselung von Abwässern aus Haushaltungen (aus den vorgesehenen Kleinkläranlagen) ist lt. Schutzgebietsverordnung §3 (3) Punkt 1c verboten, • erhöhtes Verkehrsaufkommen, durch den Abschluss des Vorhabens kann zu vermehrten Emissionen von wassergefährdenden Stoffen führen (z. B. Tropfverluste bei undichten Kfz-Motoren), • Versickern von Dachflächen- und Hofflächenabwässern, • Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe im Wohn- bzw. „Dorfgebiet“ (z. B. Heizöllagerung, Verwendung wassergefährdender Stoffe durch Hobbygärtner und -bastler, (private) Kfz-Wartung und -reparatur, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche), • unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in den Gärten und Grünflächen, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Überschreitung der Feldkapazität des Bodens) erhöhen das Risiko der Verlagerung von Nährstoffen und Pflanzenschutzmittelrückständen in das Grundwasser erheblich, insbesondere bei der Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Baumschulen,	Dem Hinweis zu Gartenbaubetrieben und Baumschulen mit ihrem erhöhten Bedarf an Düngereinbringung wird gefolgt. Diese Nutzungen werden künftig als nicht zulässig erklärt. Dementsprechend werden diese Nutzungen aus dem Zulässigkeitskatalog des § 4 der Satzung ersatzlos gestrichen.

Sollte der Bau der Wohnhäuser - wie geplant - stattfinden, sollten die zukünftigen Bewohner*innen über die sensible Lage der Grundstücke innerhalb des Wasserschutzgebietes informiert werden. Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen: • Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, • Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 ,,Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“, • Beachtung der Anlagenverordnung (AwSV), • Anwendung der RiStWaG. Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser verweisen wir ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 ,,Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und auf die ,,Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013). Mit freundlichem Gruß	Die Bauherren und Bauwilligen werden über die Auflagen, welche aus der Wasserschutzgebietsverordnung herrühren, aufgeklärt.

Aufgestellt: Bockhorn den 02.09.2021
HWPLAN Stadtplanung

Herbert Weydringer