

Gemeinde Wangerland

Bebauungsplan Nr. III/42

„Hooksiel - Baugebiet Hohe Weg“

und

115. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägungsvorschläge

zu den Stellungnahmen nach frühzeitiger Beteiligung

gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgerbeteiligung 09.10.-30.10.2019)

und § 4 Abs. 1 BauGB (TÖB 23.09.- 30.10.2019)

Ausgearbeitet von:

HWPLAN – Stadtplanung

Bockhorn, den: 18.11.2019

I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Beteiligungszeitraum 09.10.2019 bis 30.10.2019 gaben zwei Bürger eine Stellungnahme mit Hinweisen zur Planung ab; siehe hierzu nachfolgende Abwägungsvorschläge.

B 1	Frausowie mehrere Anwohner aus der Baakenstraat vom 28.10.2019	Hinweise
	<u>Originalstellungnahme:</u> Sehr geehrter Herr Fleck, im Gespräch mit einigen Nachbarn aus der Bakenstraat (neuer Anteil) sind etliche Anregungen und Fragen sowie Hinweise aufgetaucht. Das heißt, diese Stellungnahme enthält sowohl einen Anteil an Hinweisen von meinen Nachbarn, wie auch von mir selbst. Ich beziehe mich zuerst auf den Entwurf des Bebauungsplans Nr. III/42 der Gemeinde Wangerland. <u>Zu Seite 9, Pkt. 4.3 Stichwort: "Parallelverfahren"</u> Mir ist nicht klar, warum im Rahmen einer dringenden Erweiterung von Wohnraum-möglichkeiten gleichzeitig ein anderes Verfahren, sprich Gemeinfläche für die Feuer-wehr, mit eingeflochten wird. Die Feuerwehr sucht schon seit geraumer Zeit an ver-schiedenen Standorten in Hooksiel ein neues Zuhause. Für mich ist der Wohnungs-bau und die Bereitstellung von einem reinen Wohnbaugebiet vorrangig. <u>Zu Seite 12, Pkt. 3.3 unter "Wohnungsbau für Ortsansässige"</u> Aufgrund der finanziellen Situation der Gemeinde Wangerland, ist die Basis zur Ziel-erreichung von Wohnungsbau, ein städtebaulicher Vertrag durch die Erschließungs-träger angestrebt.	<u>Abwägungsvorschläge:</u> <u>Stichwort: „Parallelverfahren“:</u> Der Begriff Parallelverfahren bezieht sich auf die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes und nicht auf den Sachverhalt zur Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr. Da der wirksame FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes III/42 keine Darstellung enthält, wird die Durchführung der 115. Änderung gem. § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren erforderlich. <u>„Wohnungsbau für Ortsansässig“</u> In der Begründung zum Bebauungsplan wird eine Passage aus dem vom Rat beschlossenen Wohnraumversorgungskonzeptes zitiert. U. a wird dort diese Art der Baulandentwicklung mittels Einschaltung eines Erschliessungsträgers benannt. Durch die Querverweise auf die Ergebnisse aus dem Wohnraumversorgungskonzept wird u. a. der Bedarf für die Entwicklung von Bauland begründet. Die Gemeinde hat in der Vergangenheit bereits mehrfach, wie durchaus üblich und von Nachbarkommunen gleichermaßen Baulandentwicklungen mit Hilfe eines Erschliessungs-trägers entwickelt.

Wie wird dann eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr in diesen Verträgen geregelt?

Welche Konsequenzen hat dieser Vertrag für die Gemeinde und die Feuerwehr?

Des Weiteren würde ich gerne wissen wollen, ob es Konsequenzen gibt, die bei Regelbruch zum Tragen kommen, was den Wohnungsbau und die bezahlbare Dauervermietung für Personal aus der Tourismusbranche u.a. angeht. Oder gibt es Möglichkeiten den Vertrag nachträglich zu umgehen?

Wer kontrolliert im Nachhinein - auch Jahre später-, falls es zu späteren Verkäufen von Immobilien geht? Und wenn ja, wie oft?

Zu Seite 14, Pkt. 6.3 "Verkehrliche Erschließung und Aspekte der Ver-/ Entsorgung" und Seite 26, 10.2: "Schmutzwasserableitung"

Hier mein Hinweis zur angedachten Schmutzwasserentsorgung in die umliegenden Gebiete und deren Kanalsystem. Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass im Gespräch mit meinen Nachbarn mir aufgefallen ist, dass die Hausnummern der Bakenstraat 59, 57 und 55 sporadisch auftretende Probleme mit aufsteigendem Schwarzwasser in den Wohnraumeigenen Toiletten haben.

Auffällig hier, dass alle 3 Häuser sich auf derselben Straßenseite befinden, gleich zu Beginn der neuen Bakenstraat, Ecke Hohe Weg.

In diesem Zuge kam auch die Frage auf, ob die vorhandene Kläranlage für Hooksiel überhaupt ausreichend ausgelegt ist.

Die stetige Zunahme von touristischen Übernachtungen und Anschlüsse für die neuen und bestehenden Entsorgungsstationen von Wohnmobilstellplätzen, bedeuten eine für die Zukunft steigende Belastung.

Frage hier ist auch, besteht die Möglichkeit einer Erweiterung der bestehenden Kläranlage?

Durch Einschaltung eines Erschliessungsträgers kann das kommunale Ziel der Wohnbaulandbereitstellung ohne Bindung von kommunalen Haushaltsmitteln und Personalaufwand umgesetzt werden. Das Baugesetzbuch regelt diese Art der Baulandentwicklung unter § 11 BauGB.

Die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf als Standort für die Feuerwehr wird in diesem städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Erschliessungsträger überträgt der Gemeinde nach Durchführung der Erschliessung die konkret benannte Gemeinbedarfsfläche. Details für diese Grundstücksübertragung sind gleichermaßen Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

Diese Planungsabsicht, Schaffung von Wohnungsbau für die Vermietung zum Dauerwohnen wird einerseits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, vgl. TF. 1 (Ausschluss von Ferien- und Zweitwohnungen) geregelt. Desweiteren ist diese Entwicklungsabsicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrags. Dort werden unter anderem die Regelungen der kommunalen Vergaberichtlinie für Baugrundstücke aufgenommen.

Die Kontrolle über die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt im Regelfall der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Der Gemeinde ist es allerdings unbenommen, dieser Behörde Auffälligkeiten zu melden und auf Untersagung unzulässiger Vermietungen durch die Bauaufsicht hinzuwirken.

Im Regelfall werden solche Verpflichtungen bzw. der Ausschluss von Ferienwohnungen auch in die Kaufverträge aufgenommen. Diese Verpflichtung aus dem Kaufvertrag geht im Falle einer Veräußerung der Immobile auf die neuen Erwerber über.

Das Kanalsystem der umliegenden Baugebiete sollte normalerweise so ausgelegt sein, das die genannten Rückstaus nicht auftreten.

Im Zweifelsfall handelt es sich bei den genannten Problemen um Schäden im Kanalsystem bzw. an den Hausanschlussleitungen.

Die Gemeinde wird diesen Hinweis an das für den Schmutzwasser- Kanal zuständige Entsorgungsunternehmen, den OOWV, mit der Bitte um Überprüfung weitergeben.

Das neu zu errichtende Baugebiet wird keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des SW- Kanals in der Baakenstraat haben, da die dort zusätzlich anfallende Abflussmenge in die hierzu erforderlichen Berechnungen eingestellt wird.

Das Entsorgungsunternehmen hat aber auch bereits die Notwendigkeit der Leistungssteigerung/Nachrüstung des Hauptpumpwerks 35 Hohe Weg angekündigt. Diese Maßnahme wird im Zuge der Vorbereitung der technischen Erschließungsplanung berücksichtigt und umgesetzt.

Nach Auskunft des OOWV ist die Kläranlage ausreichend dimensioniert.

Ein anderer Punkt ist die sich wiederholende Geruchsbelästigung aus den Kanaldeckeln gegenüber der Graft Höhe Gästehaus auf der Straße "Hohe Weg". Witterungsbedingt abhängig, aber sehr unangenehm auffällig.

Zum Thema Kanalanschluss an bestehende Systeme. In dem Jahr, als die neue Bakenstraat - Straße endgültig ausgebaut wurde, gab es ein Problem dabei. Die Mitarbeiter der Firma Feldmann sagten mir, dass sie aufgrund der damaligen lang anhaltenden Regenfälle, die Straße erst später fertigstellen können. Die Begründung war folgende: das Regenwasser stand so hoch im Kanalsystem, dass der Kanalanschluss nicht erfolgen konnte. Erst ca. 2 Wochen später konnten die Arbeiten fortgesetzt werden. Ich frage mich, ob das angestrebte Entwässerungskonzept ausreichend ist. Und ob mit dem OOWV zusammengearbeitet wird?

Der OOWV war erst vor kurzem hier, um die Schwarzwasserkanäle durchzuspülen. Mit dem Kuriosum, dass ein vorhandener Kanaldeckel am Fußweg "Hohe Weg" erst nach einer knappen halben Stunde gefunden wurde, weil er mit einer fast 20 cm dicken Grasschicht überwuchert war und mit nicht korrekten Angaben auf einem Plan angegeben war.

Seite 15, Pkt. 7: "Planungsziel und künftige Entwicklung"

Ich beziehe mich auf den letzten Abschnitt zum Thema Feuerwehr.

Grundsätzlich ist eines vorweg zu schicken:

Alle Gesprächspartner sind sich einig, dass wir froh und dankbar sind, dass es so viele engagierte Bürger gibt, die sich ehrenamtlich für die Feuerwehr und für die Menschen des Wangerlandes und deren Gäste einsetzen.

In meinen Gedanken und Gesprächen mit den Nachbarn kristallisiert sich folgendes heraus: Die erste Reaktion, wenn man den Entwurf sieht, ist die angedachte Lage für die neue Feuerwehr. Dazu gibt es vielfältige Meinungen. Der überwiegende Grundtenor ist: eine Feuerwehr in einem reinen Wohnbaugebiet anzusiedeln, ist nicht für jeden wünschenswert.

Und das Argument ist die Frage nach Verkehrssicherheit für alle - z. B. in der neuen Bakenstraat ca. 14 Kinder im Kindergartenalter oder schulpflichtigem Alter/ in der neuen Bakenstraat kein Bürgersteig zur sicheren Querung der Straße vorhanden. Und Fußgänger mit und ohne Hund und Gäste, die den Fußweg am "Hohe Weg" als Anschlussgebiet zur touristisch geprägten Ferienwohnungssiedlung Lange Drift und Dorf nutzen etc..

Hier sind unsere Ideen, welcher Standort für die Feuerwehr von Hooksiel für uns als Bürger logisch und sinnvoll erscheinen:

Diese weiteren aufgeführten Punkte (Geruchsbelästigung, Auffindbarkeit von Schachtdeckeln etc.) stehen nicht im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Baugebietes. Auch wird darauf verwiesen, dass selbstverständlich die Planung und Umsetzung der Kanalsysteme mit dem zuständigen Entsorgungsunternehmen (OOWV) abgestimmt werden.

Standortwahl für die Feuerwehr

Wie in der Begründung ausgeführt basiert diese Standortauswahl auf umfangreichen Abstimmungen mit der örtlichen Feuerwehr. U.a. wurden hierfür die Erreichbarkeit für die Feuerwehrkameraden ebenso wie die Wegezeiten zu den Einsatzorten untersucht. Solche Berechnungsmodelle entsprechen den üblichen und mit dem Landkreis abgestimmten Methoden zur Aufspürung geeigneter Standorte und werden in vergleichbaren Fällen als Entscheidungsgrundlage heran gezogen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall kein „Reines Wohngebiet“, sondern ein „Allgemeines Wohngebiet“ entwickelt wird. Die Feuerwehr gehört zur allgemeinen Daseinsvorsorge und ist deshalb auch in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ als Fläche für den Gemeinbedarf zulässig.

Bzgl. der generellen Standortfrage wird an dieser Stelle auf den lang anhaltenden Abstimmungs- und Entscheidungsprozess zwischen der Feuerwehr und der Gemeinde verwiesen.

In diesem Prozess wurden auch die Schulwegsicherung, die Verkehrssicherheit und die Auswirkungen auf bestehende Siedlungsbereiche diskutiert. Im Ergebnis wurden diese Punkte als verträglich eingestuft.

Erste Variante:

"Gewerbegebiet Hooksiel" - Gewerbegebiet heißt günstigere Quadratmeterpreise als in einem Wohnbaugebiet. Zum anderen die günstige Verkehrsanbindung an eine "schnelle" Straße, die über den Kreisel schnell zu Einsatzgebieten führt, wie die L810 bei Verkehrsunfällen oder über die Bäderstraße zum Strand, Campingplatz, Lange Drift, Dorf und zu weiteren Einsatzorten im gesamten Wangerland.

Auf der Gewerbefläche in der Nähe EDEKA/ WIKI wäre ebenso eine schnelle Anbindung an die Bäderstraße möglich.

Die Bäderstraße liegt außerorts, das heißt andere Zuständigkeitverhältnisse. Ich denke auch an Kosten bei Straßeninstandhaltung. Evtl. Generierung von anderen Fördermitteln für die Bäderstraße. Ich erinnere an die Ankündigung des Herrn Bürgermeisters Mühlens in der letzten Ratssitzung, dass für nächstes Jahr 2020 Gelder vom Land Niedersachsen für den "außerorts" Straßenbau/ Sanierung in Millionenhöhe angekündigt wurden.

Zweite Variante:

Wenn schon in einem Wohnbaugebiet und eine schnelle Erreichbarkeit notwendig ist, dann im nördlichen Teil des geplanten Baugebietes "Hohe Weg". Und nicht wie im Plan ersichtlich im südlichen Anteil zum "Hohe Weg". Das heißt auch, dass die ursprüngliche Planung des 1. Bauabschnittes in Frage gestellt wird bzw. die Bauabschnitte umgekehrt werden müssten, beginnend im Norden.

Begründung:

Alle Bakenstraat Anwohner haben die Situation, in einem Neubaugebiet zu wohnen, noch allzu gut in ihrer Erinnerung. Es ging um Lärmbelästigung, um Verschmutzung, um Bewegungen des Bodens und den damit verbundenen Schwankungen im eigenen Wohnraum. Eine latente Unruhe, die irgendwann zermüht. Wir wissen, dass ein Wohnbaugebiet und deren Fertigstellung einen Zeitrahmen von ca. 10 Jahren entspricht. Da für die Feuerwehr so schnell als möglich ein neues Zuhause geschaffen werden soll, wäre es im ersten Bauabschnitt im nördlichen Teil an der Bäderstraße am einfachsten.

Ein Vorteil wäre, dass die Anbindung einer Austrasse den kürzesten Weg von der Bäderstraße hat. Und damit auch kürzere Anfahrtszeiten und Wege für Baustellenfahrzeuge zum Bauabschnitt nach sich ziehen.

Des Weiteren dadurch weniger Emissionsbelastung, weniger Abnutzung von Straßen innerorts und bessere Verkehrssicherheit.

Weniger Belastung für die Bevölkerung und die touristischen Gäste. Dieses Baugebiet ist ein langfristiges geplantes Unterfangen, sonst würde es nicht in drei Bauabschnitte eingeteilt werden.

Auch waren die nebenstehend aufgezeigten Varianten Gegenstand der Untersuchungen und der durchgeführten Bewertungen.

Insofern ist diese Standortfrage kein spezielles Abwägungsergebnis im Zusammenhang mit dem aktuell aufzustellenden Bebauungsplan. Dieser sichert lediglich einen Standort, welcher im Ergebnis aller vorher durchgeführten Untersuchungen als der geeignetste identifiziert wurde.

Um den Verkehr und die Ausfahrt für die Feuerwehr zu regeln, kann wie in Wilhelms-
haven oder in Aurich eine Bedarfsampel eingerichtet werden, damit bei Einsätzen
eine schnelle Ausfahrt ermöglicht werden kann. Und damit auch für eine Verkehrs-
sicherheit für alle sorgen würde.

Und es geht natürlich auch darum, dass die Feuerwehrkameraden sowohl eine
schnelle und sichere Anfahrt haben, um die Wache zu erreichen oder auch zu ihren
zweimal wöchentlichen Trainingsstunden eine gute Anbindung haben.

Zu Bedenken geben wir auch, dass das gesamte Gebiet von Hooksiel innerorts eine
"30 Zone" ist. Mit Ausnahme Nähe Busbahnhof/ Ecke Lange Straße und Hohe Weg ab
Schild "Ende Zone 30" in Richtung Middeldiek/ Lange Drift.

Das heißt, die Anfahrt der Feuerwehrkameraden zur Wache (also vor einem Einsatz)
in einem Gebiet innerorts - durch die Begrenzung von Tempo 30 Zone, ist aus
Verkehrssicherheitstechnischen Gründen besser dort anzusiedeln, wo Tempo 50
erlaubt ist. Z. B. an der Bäderstraße oder Nähe Kreisel L810.

Auch dieses Argument spricht für eine Ansiedlung der Feuerwehr in der Nähe der
Bäderstraße oder L810.

Alle diese Argumente und Hinweise sind auch hinsichtlich einer Rücksichtnahme auf
eine Wohnbesiedlung in direktem Umfeld zu sehen.

Es steht auch die Frage im Raum, warum die Feuerwehr an der geplanten Stelle hin
Muss. Der letzte Satz - unter Pkt. 7 - Zitat - Anfang: "Dieser Standort für die
Feuerwehr ist das Ergebnis umfangreicher Abstimmungen mit den "Feuerwehr-
Kameraden" und aus Berechnungsmodellen bzgl. Wohnort, Erreichbarkeit und
Zeitfaktoren zu den Einsatzorten." Zitat Ende. - beantwortet diese Frage nicht
ausreichend. –

Seite 16, zu Pkt. 8.1: "Art der baulichen Nutzung"

Wie aus dem 4. Textabschnitt entnommen werden kann - zum Thema Ferien-
wohnungen und Beherbergungsgewerbe -, lese ich daraus klar und deutlich, dass u.a.
Ferienwohnungen und Beherbergungsgewerbe laut „BauGB für unzulässig erklärt“
werden.

Ich zitiere:

Zitat Anfang: *„Ferner werden in den Allgemeinen Wohngebieten (W1 - W6) gem.
Paragraph 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem.
Paragraph 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlage für
Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauGB für
unzulässig erklärt.“* Zitat Ende.

„Art der baulichen Nutzung“

Bzgl. der Einhaltung des Ausschlusses von Ferienwohnungen wird auf die o. gemachten Aus-
führungen zum Punkt „Wohnungsbau für Ortsansässige“ verwiesen; siehe S. 2 unten zu
dieser Abwägungstabelle.

Da stelle ich die Frage, wer kontrolliert dies?

Auch Jahre später nach Fertigstellung der Häuser und Wohneinheiten?

Gibt es Fristen in den alten Verträgen, wonach ich nach Frist X von Dauerwohnen auf Ferienwohnung einfach umstellen darf?

Diese Strukturen sind im Wandel, dass wissen wir aufgrund der Umwandlung von ursprünglichen Einzelhäusern in alteingesessenen Wohngebieten, die zu Ferienwohnungen um- oder neu gebaut worden sind, wie z. B. im Bereich der Friesenstraße und deren Anliegerstraßen.

Und zweitens würde ich darum bitten, dass das Wort "vornehmlich" aus dem nachfolgenden Satz gestrichen wird.

Siehe Seite 16, Pkt. 8.1 unter Absatz 6:

Zitat Anfang: „Hierdurch soll sichergestellt werden, dass das Gebiet vornehmlich dem Dauerwohnen dient und verkehrserzeugende Nutzungen aus dem Gebiet fern gehalten werden.“ Zitat Ende.

Das Wort "vornehmlich" impliziert, dass doch Sonderregelungen getroffen werden könnten und entspricht nicht den vorherigen Absatz mit der oben genannten Textstelle - "BauGB für unzulässig erklärt."

Des Weiteren befindet sich hier in diesem Zitat noch ein Argument, welches gegen den geplanten Standort der Feuerwehr zu finden ist. Nämlich das Argument, dass "verkehrserzeugende Nutzung aus dem Gebiet fern gehalten werden" soll. Die Feuerwehrkameraden treffen sich regelmäßig - soweit ich informiert bin zweimal in der Woche zu Trainingseinheiten etc. Das hieße doch zusätzlicher Verkehr.

Seite 25, Pkt. 9.7: "Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen"

Im Rahmen eines Monitoring sollen die Begrünungsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt werden. Wer ist für das Monitoring zuständig?

Die Begrifflichkeit „vornehmlich“ bleibt in der Begründung zum Entwurf auch weiterhin erhalten, da dieser Begriff auch in § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO Verwendung findet.

Desweiteren wäre anzumerken, dass neben der Wohnnutzung auch die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zulässig sind.

Gleiches trifft für die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten nicht störenden Gewerbebetriebe, mit Ausnahme der Ferienwohnungen zu.

Die Feuerwehr stellt eine für die Wohnnutzung erforderliche Folgenutzung dar und ist dementsprechend im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

"Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen"

Im Zuge der Bauleitplanung werden im Sinne einer Minimierung der Eingriffe in das Ökosystem und das Orts-/Landschaftsbild Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich und für private Grundstücke festgesetzt.

Die fachgerechte Ausführung (inkl. Anwuchszeit) für Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich wird im Zuge der Übergabe/Abnahme der öffentlichen Erschließungsanlagen an die Gemeinde überprüft. Weitere Details der Begrünung und die Gewährleistungsfristen regelt der Erschließungsvertrag.

Im privaten Bereich übernimmt der Bauherr mit Erwerb des Grundstücks die Regelungen und Pflichten des Bebauungsplanes. Der Bauherr muss den dort festgeschriebenen Pflanzpflichten gem. TF 7.1 und TF 7.2 nachkommen. Die Erfüllung dieser Verpflichtungen kann durch die Bauaufsichtsbehörde angeordnet werden.

Zum Biotoptypenplan:

Begehungsprotokoll "Hooksiel - Bäderstraße" unter Bewertungen: Aus einem Gespräch mit meinem Nachbarn, der für die WAU Jever tätig ist: Es sind dort Schilfrohrsänger und Rohrammer gesichtet worden. Er sagte auch, dass der Lebensraum und zur Brut und Aufzucht das Schilf unabdingbar ist. Wo kein Schilf, da keine Vögel. Soweit ich weiß, unterliegen diese Vogelarten, die dort zuhause sind, dem Artenschutz. Aus diesem Grunde ist eine besondere Beachtung diesen Umständen Rechnung zu tragen in den Planungen, im Sinne des Erhaltes von Brutgebieten und nicht die Verlegung.

Ebenso sind mir Mauswiesel, gebänderter Pinselkäfer und die grüne Mosaikjungfer begegnet. Sowie Raupen von der Ahorneule. Und verschiedenste Singvögel sind zu sehen und zu hören, wie Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunellen, Amseln, Wacholderdrosseln, Hausrotschwanz, Blaumeisen und Kohlmeisen, Stieglitz, Kleiber, Schwalben, Waldkäuzchen, Buntspecht, verschiedene Sperlingsarten und Greifvögel wie Bussard oder Falken und etliche andere Wasservogelarten etc..

Schmetterlinge wie Admiral, kleiner Fuchs, Zitronenschmetterling, Kohlweissling und Pfauenaugen. Erdkröten habe ich auch beobachtet.

Oft stehen Rehe auf dem geplanten Baugebiet, ebenso Hasen, verschiedene Mäusearten, Bismarratten und Fasane sind zu beobachten.

Es ist vielleicht "Ackerland", aber mit einer großen Vielfalt und Vielzahl von Lebewesen, die dort ein Zuhause haben und Futterort für viele Arten.

Und ebenfalls keine Veränderung des Grüngürtels um die Graft des Gästehauses zu zulassen.

Dieser besondere Bereich ist ein Biotop für so viele Arten von Lebewesen, die es verdienen geschützt zu werden und mit zu dieser Vielfalt beitragen. In diesem Sinne begrüße ich die Vorgaben von Anpflanzungen und das Verbot von Verdichtung durch Stein- und Kiesanlagen. Ich erwarte dort regelmäßige Kontrollen durch die Gemeinde und die Einhaltung solcher Auflagen, damit diese Artenvielfalt nicht verschwindet. Ich würde dafür plädieren, dass solche Hinweise mit dem Kauf der Grundstücke auch ausdrücklich in die Verträge eingefügt werden. Jeder Käufer muss sich darüber im Klaren sein, dass er zum Erhalt der Natur beitragen muss.

Schließlich müssen andere Lebewesen dafür ihren angestammten Platz aufgeben

Biotoptypenplan

Im Biotoptypenplan werden die genannten Biotopstrukturen in der Fläche und deren Randbereiche hinreichend dargestellt.

Die Gehölzstrukturen mit teilw. Schilfdurchsatz an der westlichen Grenze liegen ebenso wie die im Norden und Süden dargestellten Gehölzstrukturen außerhalb des Planungsbereichs rahmen dieses lediglich ein. Somit entfalten diese Biotope lediglich Relevanz für die artenschutzrechtliche Beurteilung.

Auch das waldähnliche Biotop um die Graft am Gästehaus entfaltet lediglich eine gewisse Relevanz im Sinne der artenschutzrechtlichen Betrachtung.

Die von den Anwohnern aufgeführte Artenvielfalt, entspringt vornehmlich dem naturnahen Landschaftsraum im Umfeld des Gästehauses.

Auch wird anerkannt, dass durch die Umwandlung von bisher landwirtschaftlich intensiv genutztem Areal der Bereich für die Futtermittelsuche eingeschränkt wird.

Der wichtige Bereich im Umfeld des Gästehauses (überwiegend der Lebensraum für die aufgeführten Arten) wird weder von der Planung unmittelbar berührt noch in seiner eigentlichen Funktion als Lebensraum beeinträchtigt.

Auch muss in diesem Zusammenhang angemerkt werden, dass die Planung eine von Siedlungen umgebene, verinselte Fläche in Anspruch nimmt.

Durch die Abstände der Bauteppiche zum Biotop am Gästehaus oder aber zum angrenzenden Siedlungsbereich an der Hamburger Straße kann der erforderliche Schutz zu diesen Lebensräumen gewahrt werden.

Aber auch die Entstehung einer durchgrünten Siedlung mit großzügig angelegten Bereichen für die Regenwasserrückhaltung schafft neuen Lebensraum für Arten der Hausgärten und offenen Parklandschaften (Vögel) und trägt somit zur Artenvielfalt bei.

Im Übrigen wurde vor Beginn der Planungsarbeiten in Absprache mit der UNB der Untersuchungsaufwand bzgl. faunistischer Kartierungen festgelegt.

Im Ergebnis hatte man sich in Anbetracht der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der „Insellage“ im Siedlungszusammenhang darauf verständigt, das Vorkommen von Wiesen- und Bodenbrütern durch mehrere Begehungen zu überprüfen. Diese Begehungen wurde von einem unabhängigen Sachverständigen (Biologen) im April/Mai durchgeführt

Abschließend gebe ich noch weitere Hinweise und Anregungen:

- Hubschrauberlandeplatz für Christoph 26. Ich brauche nicht zu erwähnen, wie wichtig eine zeitnahe Rettung durch Notarzt, Rettungswagen und Feuerwehr ist. Meine Idee, je nach Standort der Feuerwehr und die erwähnte Fläche von knapp 4.500 qm, einen Landeplatz mit einzuplanen. Oder im Sinne der Zukunft und wohlmöglicher Verdichtung der Flächen, mehr Autos, mehr Verkehr etc. Rechnung zu tragen. Es wäre zumindest sinnvoll, sich mit der Besatzung von Christoph 26 kurzzuschließen. Falls nicht schon geschehen in der Vergangenheit. Ich komme deswegen darauf, weil dieser Hubschrauber in der Vergangenheit das geplante südliche Baugebiet immer wieder nutzt, um dort zu landen bei Einsätzen in der Nähe Bakenstraat und Georg Adden Straße oder Gästehaus.
- Hinweis auf die Bodenstruktur und Ramm- und Pfählarbeiten: Unser Haus Bakenstraat 86 ist ein Doppelhaus, welches auf Pfählen gebaut wurde. Bodengutachten bei uns und meinem direkten Nachbarn ergaben folgende Ergebnisse: 1 m Mutterboden, danach 3 m Klei, dann 7 m Torfschicht und in 11 m tragende Sandschicht. Es wäre schön, wenn aus Rücksicht aller Bewohner und Nachbarn auf Rammarbeiten verzichtet werden würde und stattdessen das moderne Verfahren des Bohrens und Ausgießens der Bohrlöcher, wie beim Boardinghaus von Herrn Hippenstiehl, angewendet wird. Und dieses auch vertraglich zu fixieren.
- Bei Fertigstellung des Wohnbaugebietes den bestehenden Fußweg am "Hohe Weg" zu einem - wie aus dem Plan zu entnehmen ist - Fuß- und Radweg ordentlich auszubauen. Im Sinne von Asphaltweg. (Bei Regen wird die Fahrbahn genutzt, statt des Fußweges/ Sicherheitsrelevanz)
- Das Neubaugebiet in die "30 Zone" einzubinden oder noch besser, wie bei uns in der neuen Bakenstraat eine Widmung zur "Verkehrsberuhigten Straße" - allgemein als Spielstraße bekannt. Der Straßenverlauf und bei der Anzahl der zukünftigen Anwohner würden dem entsprechen. (Kenne ich so aus WHV Neubaugebieten) Ich bitte hiermit den Rat und den betreffenden Ausschuss meine und unsere Bedenken, Anregungen und Hinweise bei Ihren Entscheidungen zu berücksichtigen und mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Hubschrauberlandeplatz:

Die Einplanung eines speziellen Hubschrauberlandeplatzes ist weder sinnvoll noch zielführend, da die Anflüge und die Landungen im starken Maße von den Wetter- und Windverhältnissen abhängig sind. Einzig eine entsprechend große Fläche muss zur Verfügung stehen.

Gründungsarbeiten:

Die Art der Durchführung der Gründungsarbeiten kann nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein, sondern ist je nach dem vorkommenden Baugrundverhältnissen zu entscheiden und muss deshalb den Bauherren und ihren Architekten vorbehalten bleiben.

Ausbau des Fußweges

....kann ein Fußweg besser ausgebaut sein????



Tempo 30 Zone

Aktuell steht lediglich die Einrichtung einer Mischverkehrsfläche mit einer Beschränkung auf 30 km/h zur Diskussion. Ob Teile der Ringerschliessungen oder der Stich als „Spielstraße“ umgesetzt werden können, bleibt der weiteren verkehrstechnische Detailplanung vorbehalten.

B 2	Herr.....sowie Anwohner aus der Hamburger Straße vom 30.10.2019	Hinweise
<u>Originalstellungnahme</u> Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde Wangerland ausgelegten Flächennutzungsplanänderungen 114 und 115 und den Bebauungsplanentwürfen Nr. I/22 und Nr. III/42 möchte ich folgende Äußerungen und Anmerkungen abgeben: 1) Allgemeine Punkte zum Hohen Weg in Hooksiel: • Warum gibt es keine geplanten Spielplätze? • Ist die Kapazität der Kläranlage ausreichend? • Warum soll die Feuerwehr mitten in einem reinen Wohngebiet angesiedelt werden? • Ist das Wohngebiet als Spielstraße geplant? • Beim Bau der Häuser sollten bei Tiefengründungen Arbeiten im Rammverfahren ausgeschlossen werden, da sonst die Anwohner über die Maßen belastet werden und unnötige Schäden an vorhandenen Gebäuden entstehen. • Gibt es eine Abfrage beim LGLN zum Thema Kampfmittel? (Es gibt auf dem Acker vorhandene ehemalige Bombentrichter). • Der Acker ist drainiert. Wie wird mit den vorhandenen noch funktionstüchtigen Drainagen umgegangen. • Warum beplant die Stadt nicht schon den gesamten Bereich nördlich und südlich am Hohen Weg? So könnten z.B. schon Ausgleichsflächen als Parkanlagen, durchgehende Straßen- und Radwegachsen oder Freiflächen im Rahmen des Lärmschutzes an der Bäderstraße entlang geplant werden. • Warum wird nicht an der Bäderstraße ein durchgehender (Reihen-Häuserriegel als Lärmschutz für das übrige Gebiet geplant		<u>Abwägungsvorschläge:</u> Zu 1) • Die Gemeinde verzichtet auf die Planung eines neuen zusätzlichen Spielplatzes im Gebiet, da in unmittelbare Nachbarschaft (Gästehaus) und innerhalb der vorgesehenen öffentlichen Grünbereiche im Siedlungsgebiet hinreichend Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorhanden sind. • Nach Auskunft des OOWV ist die Kapazität der Kläranlage ausreichend. • Die Auswahl des Feuerwehrstandortes ist das Ergebnis langjähriger Abstimmungen mit der örtlichen Feuerwehr; vgl. hierzu auch Abwägungsvorschlag zu Bürger 1 auf Seite 4 und 5. • Aktuell steht ein Ausbau als Mischverkehrsfläche und Tempo 30-Zone zur Diskussion. • Die Art und Weise der Gründungsarbeiten sind jeweils im Einzelfall zu entscheiden; der Bebauungsplan kann hierzu keine Regelungen treffen. • Die angesprochene Luftbilddauswertung wird beim Kampfmittelbeseitigungsdienst kurzfristig beantragt. • Im Zuge der Durchführung der Erschließung (Kanal und Leitungsbau) werden die Drainageeinrichtungen sicherlich nicht zu erhalten sein. Künftig wird die ordnungsgemäße Entwässerung der Fläche durch den neu zu errichtenden Regenwasserkanal sichergestellt. • Aktuell stehen lediglich die im Bebauungsplan enthaltenen Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung. Die östlich anschließenden Flächen werden vom Eigentümer bis auf weiteres landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit nimmt die Gemeinde Abstand davon, diese Flächen in die Planung einzubeziehen. • Schallschutzmaßnahmen entlang der Bäderstraße sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan dort auch keine abschirmende Reihenhaus- oder Kettenhausbebauung fest. Vielmehr wird hier dem gewohnten Ortsbild, welches sich entlang der Bäderstraße durch Einzel- und Doppelhäuser abbildet, der Vorrang eingeräumt.



2) Zum Bebauungsplanentwurf Nr. III/42:

- Warum wird in der südwestlichen Ecke zur vorhandenen Bebauung in der Hamburger Str. hin ein solch großes Haus geplant? Dies würde direkt neben dem kleinsten Haus und tief stehenden Haus in Hamburger Str. entstehen. Dort sollte ein Einfamilienhaus geplant werden.



- Warum gibt es nur am östlichen Rand des Haus des Gastes einen geplanten Grünstreifen und nicht an dem kurzen nördlichen Rand?
- Der Kanal im Westen des Plangebietes läuft bisher wenn überhaupt Richtung Süden. Dadurch entsteht in nassen Jahren ein großer See vor dem Gelände des Haus des Gastes, da der Abfluss in die Graft dort nicht mehr gegeben ist. Dies muss im Entwässerungskonzept berücksichtigt werden.
- Im Punkt 9.3.10 heißt es „In den Randbereichen, aber außerhalb des eigentlichen Plangebietes wurden folgende Typen erfasst:“ Dies ist auch hier sachlich falsch und muss geändert werden. Die genannten Bereiche sind sehr wohl im Plangebiet. Durch diese notwendige Änderung werden weitere wesentliche Änderungen notwendig, z.B. bei der Bilanzierung. Außerdem besteht nach niedersächsischem Recht bei vorhandenen Biotopen ab Wertfaktor 3 die Pflicht zur Schaffung von Ausgleichsflächen

Zu 2)

- Hier wird der Anregung des Bürgers gefolgt. Das WA 6 mit der zweigeschossigen Bebauung wird für das künftige Eckgrundstück zurück genommen. Das Eckgrundstück wird künftig dem WA 4 (Einfamilienhausbebauung) zugeordnet

- Der gem. TF 7.3 vorgesehene öffentliche Grünstreifen soll den notwendigen Abstand zum Graben der Graft sicherstellen.
- Der Graben bzw. die Gruppe an der westlichen Geltungsbereichsgrenze dient der von den Anliegern praktizierten teilweisen Ableitung des Oberflächenwassers.
- Der Graben kann sowohl, je nach tatsächlichen Höhen Richtung Norden als auch Richtung Süden entwässern. Dieser Hinweis wird für die weitere Planung des Entwässerungskonzeptes aufgegriffen.
- Dieser Hinweis ist für diesen Plan nicht korrekt. Die kartierte Strauch- und Baumhecke (HFM) entlang der westlichen Grenze ist überwiegend auf den angrenzenden Grundstücken anzutreffen. Der Bereich der Gruppe ist eindeutig dem Biotoptyp Acker zu zurechnen.

- Im Umweltbericht wird nicht auf das Biotop am Haus des Gastes und die Beeinflussung der dort vorhandenen Fauna eingegangen. Diese nutzt die Äcker als Jagdgebiet und Wandergebiet zu den Kanälen. Es gibt dort u.a. Uhus und andere Eulenarten, Sperber, Wiesenweihe, Grünspecht, Eisvogel; verschiedenste Libellen, wie die blau-grüne Mosaikjungfer; Molche; Fledermäuse; Schmetterlinge, wie der Bläuling und verschiedenste Käfer; Hummeln. Für die vorhandene Fauna müssten Störradien berechnet werden.
- Die Biotoptypenkartierung weist folgende Mängel auf:
 - Es gibt kein Biotop „WGR“
 - Der Bereich westlich des geplanten Gebietes zu der vorhanden Bebauung hin ist meiner Meinung nach falsch kartiert. Dort gibt es Schilfbereiche und Standgewässer mit einigen geschützten Arten, wie z.B. Schilfrohrsänger, Rohrammer und Teichrohrsänger, Schmetterlingen und Molchen. Es muss die Frage nach einem möglichen § 30 Biotop beantwortet werden.

Ich möchte betonen, dass ich ein neues Wohngebiet für dringend notwendig halte und die vorgenannten Punkte als Anregung und hoffentlich Startpunkt einer Diskussion sehe. Ziel der Planung sollte ein Gerichtsfester Bebauungsplan sein, der dann zügig umgesetzt werden kann.

An der nächsten Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Sanierung plane ich teilzunehmen und würde die oben genannten Punkte gerne mit Ihnen diskutieren.

Mit freundlichen Grüßen

- Der Umweltbericht wird in diesem Punkt ergänzt; dort wird auf die durch das Baugebiet verursachten Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen bzgl. des Artenschutzes eingegangen.
- Es wird aber auch an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Anbetracht der Lage des Gebietes innerhalb des Siedlungsbereichs keine weiterreichenden Untersuchungen gefordert werden.
- Die Bezeichnung für das Biotop wird angepasst, es handelt sich richtigerweise um ein die Bezeichnung WCR
- Der Bereich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze bildet lediglich einen ca. 1,0 m breiten Staudensaum mit Gruppe aus. In Folge der bislang intensiven Bewirtschaftung erfüllt dieser schmale Streifen, der bei nächster Bestellung der Ackerfläche auch umgebrochen werden könnte, nicht den Anspruch an ein geschütztes Biotop. Die primäre Nutzung ist Ackerfläche

Die Teilnahme an der Sitzung wird begrüßt. Fragen der Zuhörer an die Politik bzw. die Verwaltung beschränken sich allerdings ausschließlich auf das Zeitfenster der eingeräumten Einwohnerfragestunde.

II. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungs-Vorschlag, vgl. Punkt III
TÖB 1 02.10.2019	Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover	-	-	Empfehlung für eine Luftbildauswertung	Siehe Abwägung
TÖB 2 07.10.2019	Bundesnetzagentur	k.B.	Hinweis zu PV- Anlagen	-	Siehe Abwägung
TÖB 3 4.10.2019	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Oldbg.	k.B.	Hinweise Flächennutzung für die Landwirtschaft	-	Siehe Abwägung
TÖB 4 30.09.2019	Sielacht Wangerland	k.B.	Hinweise auf erforderliche Räumuferstreifen an den Gewässern II. und III. Ordnung-	-	Siehe Abwägung
TÖB 5 23.10.2019	OOWV	k.B.	Allgemeine Hinweise zu Leitungen und zur Versorgung	-	Siehe Abwägung
TÖB 6 28.10.2019	LBEG	k.B.	Allgemeine Hinweise zum Baugrund	-	Siehe Abwägung

TÖB 7 30.10.2019	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie	k.B.	Bitte um Beachtung des Allgemeinen Hinweises zu Bodenfunden	-	Siehe Abwägung
TÖB 8 30.10.2019	Landkreis Friesland	k.B.	Hinweise zum: - Ausbau der Mischverkehrsfläche - Hinweise zur Avifauna - Hinweise zur Bilanzierung (RRHB) - Hinweis zur Abfallentsorgung - Hinweis zum Bodenschutz	-	Siehe Abwägung
TÖB 9 08.10.2019	AVACON	k.B.	-	-	-
TÖB 10 08.10.2019	EWENetz	k.B.	Allgemeine Hinweise zu Leitung	-	-
TÖB 11 08.10.2019	TENNET	k.B.	-	-	-
TÖB 12 09.10.2019	Vodafone Kabel	k.B.	-	-	-

III. Abwägungsrelevante Stellungnahme von Trägern öffentlicher Belange

TÖB 1	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover vom 02.10.2019	Hinweise
<u>Originalstellungnahme</u> Sehr geehrte Damen und Herren, Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegluftebilder 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. Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:		<u>Abwägungsvorschläge:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html Mit freundlichen Grüßen <u>Hinweis des KBD in der Anlage:</u> Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A: <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel	Der Erschliessungsträger wurde zwischenzeitlich auf die nicht durchgeführte Luftbildauswertung hingewiesen, und gebeten, kurzfristig auf eigene Rechnung eine entsprechende Luftbildauswertung zu beantragen Die Ergebnisse sollten somit bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.
---	---

TÖB 2	Bundesnetzagentur vom 07.10.2019	Hinweise
	<u>Originalstellungnahme</u> Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m: Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der Bundesnetzagentur zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist daher im Kontext des Richtfunks zu verzichten. Ausnahmen bilden Photovoltaikanlagen ab einer Fläche von ca. 200 m ² , da diese die Funkmessstationen der Bundesnetzagentur auch bei geringeren Bauhöhen stören können.	<u>Abwägungsvorschläge:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan lediglich Gebäude von geringer Höhe (max. 9,50 m) erlaubt, erübrigen sich weitere Handlungsweisen diesbezüglich.

TÖB 3	Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldbg. vom 04.10.2019	Hinweise
<u>Originalstellungnahme</u> Sehr geehrte Damen und Herren, mit der o.g. F-Plan-Änderung sowie dem B-Plan III/42 beabsichtigt die Gemeinde Wangerland in einem Geltungsbereich von ca. 7 ha ein Wohngebiet zu entwickeln. Damit werden nunmehr große Flächenanteile, die bisher im Außenbereich Flächen für die Landwirtschaft sind, beplant. Dieses ist im Sinne des Bodenschutzes und unter Maßgabe des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sowie hinsichtlich des Flächenverlustes für die Landwirtschaft negativ zu beurteilen. Zur Flächeninanspruchnahme durch kommunale Entwicklung heißt es im §1 BauGB, dass, land- und forstwirtschaftliche Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind. Gemäß §1a (2) BauGB ist grundsätzlich mit Grund und Boden sparsam umzugehen." Durch die Novelle des BauGB im Jahr 2013 mit dem Titel, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung [...] wurde im § 1a (2) ein Prüferfordernis zur Abwägung von Alternativen vor Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen neu aufgenommen. Demnach, [...] 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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (BauGB)." Wir gehen davon aus, dass im weiteren Beteiligungsverfahren die Begründung für die Inanspruchnahme der Flächen unter der Berücksichtigung von Alternativen erfolgt.		<u>Abwägungsvorschläge:</u> Die Gemeinde hatte im Vorfeld der Planaufstellung Überlegungen zur Standortfrage angestellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass diese in den Siedlungskörper hineinragenden Flächen geradezu nach einer Arrondierung verlangen. Das Wohnraumversorgungskonzept empfiehlt dringend, gerade im Küstenbadeort der geänderten Nachfragesituation zusätzliche Angebote (Wohnraum für ältere Mitbürger und vor allem auch für Beschäftigte in der Tourismuswirtschaft) zu schaffen. Geeignete Flächenalternativen stehen hierfür im Ortsteil nicht zur Verfügung. Durch solch eine Entwicklung kann aber auch drohenden Konflikten, wie Belastung von Siedlungsteilen durch landwirtschaftliche Verkehre oder aber Kollisionen zwischen landwirtschaftlicher Nutzung mit der Wohnnutzung vorgebeugt werden. Im Übrigen wird auf den Übersichtsplan zur Orts- und Siedlungsstruktur in der Begründung auf Seite 13 verwiesen. Insofern stützt sich diese Standortentscheidung auf mehrere Rahmenplanungen und muss als städtebaulich abgewogen eingeschätzt werden. Die Begründung wird um diese Hinweise zu vorausgegangenen Planungen ergänzt. Da der bisherige Eigentümer seit mindestens zwei Jahren über die Veräußerung verhandelt hat, ist davon auszugehen, dass den betroffenen Landwirten diese Flächenaufgabe bekannt sein muss. Die Gemeinde sieht derzeit keinen tiefergehenden Begründungs- oder Untersuchungsbedarf zur Herleitung des Standortes.

Unter dieser Voraussetzung und der Voraussetzung der vorzeitigen Abstimmung der Planung und der potenziellen Umsetzung mit den derzeitigen Flächenbewirtschaftern (drei Betriebe mit unterschiedlichen Flächenanteilen), damit diese sich auf die zukünftigen Flächenverluste einstellen können, bestehen seitens unserer Bezirksstelle als Träger öffentlicher Belange — Landwirtschaft keine Bedenken gegen die oben genannte Planung. Mit freundlichen Grüßen	
--	--

TÖB 4	Sielacht Wangerland vom 30.09.2019	Hinweise
	<u>Originalstellungnahme</u> Sehr geehrte Damen und Herren, zu den vorbezeichneten Bebauungsplanen nehmen wir wie folgt Stellung: Zu b) „BP III/42 in Hooksiel“) Für die erforderlichen Regenrückhaltemaßnahmen ist in der Bauleitplanung der erforderliche Flächenbedarf zu berücksichtigen.	<u>Abwägungsvorschläge:</u> Bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden entsprechende Überlegungen zur künftigen Entwässerung durch die Fa. Thalen Consult GmbH angestellt und mit der Geschäftsstelle der Wasser- und Bodenverbände abgestimmt. Demnach soll das Wasser in RW-Kanälen gesammelt und den in den Grünzügen integrierten Rückhaltegräben bzw. dem Rückhaltebecken zugeführt werden. Von dort wird das anfallende Oberflächenwasser dann gedrosselt in die nächstgelegene Vorflut, in den Graben an der Bäderstraße abgeleitet. Im Zuge dieser wassertechnischen Vorplanungen wurden die Flächenbedarfe für die Rückhalteinlagen und das Grabensystem ermittelt. Diese Flächenbedarfe bilden die Grundlage für die Festsetzung der für die Rückhaltung erforderlichen Flächen.

TÖB 5	OOWV, vom 23.10.2019	Hinweise
	<u>Originalstellungnahme:</u> Sehr geehrte Damen und Herren, wir nehmen zu dem oben genannten Bebauungsplan zu zwei Punkten wie folgt Stellung: 1. Trinkwasser 2. Schmutzwasser <u>Trinkwasser</u> Im äußeren südlichen Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung DN 200 PVC des OOWV. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetz-erweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde 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. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem Paragraphen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann. 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.	<u>Abwägungsvorschläge:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Vorbereitung der Umsetzung des Baugebietes an den Erschließungsträger bzw. an das beauftragte Fachbüro weiter geleitet. Da es sich im vorliegendem Falle um einen der Gemeinde bekannten regionalen Erschließungsträger, welcher schon mehrere Baugebiete in der Gemeinde umgesetzt hat, handelt, sind diesem diese Handlungsweisen und Verfahrensabläufe bekannt. Desweiteren wird mit der Planung und Bauleitung ein ebenfalls bekanntes und schon mehrfach in dieser Richtung für den Erschließungsträger tätiges Fachbüro eingeschaltet. Die angesprochene Versorgungsleitung DN 200 verläuft innerhalb eines nicht überbaubaren Bereichs auf dem geplanten Feuerwehrstandort. Insofern erübrigt sich die planungsrechtliche Sicherung dieser Leitung mittels Eintragung eines Leitungsrechtes. Ggfs. muss diese Leitung im Zug der Erschließungsarbeiten ohnehin ertüchtigt und verlegt werden.

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 versehen werden.

Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

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.

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.

Wir bitten vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten um einen Besprechungs-termin, an dem alle betroffenen Versorgungsträger teilnehmen.

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 Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

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.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Schmutzwasser

Im äußeren südlichen Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Schmutzwasserdruckleitung DN 300 des OOWV.

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetz-erweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden.

Die angeführten Regelwerke werden im Zuge der Durchführung der Erschließungsmaßnahme selbstverständlich eingehalten.

Der Löschwasserbedarf wird im Zuge der Vorbereitung der Erschließungsarbeiten geprüft und ggfs. werden hierzu Konzepte ausgearbeitet.

Hinzuweisen wäre in diesem Zusammenhang auch, dass in Anbetracht der Nähe zur Graft zumindest für den südlichen Abschnitt eine Löschwasserbereitstellung auf alle Fälle gewährleistet sein wird.

Auch diese Leitung verläuft über eine nicht überbaubare Fläche über das geplante Feuerwehr-Areal.

Die Kläranlage ist für die Aufbereitung der anfallenden Abwässer geeignet und die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend. Das Hauptpumpwerk 35 Hoher Weg ist komplett anzupassen. Baulich und technisch ist das Pumpwerk nicht in der Lage, die anfallenden Mengen innerhalb des Abwasserweges zur Kläranlage zu transportieren. Ob die Dimensionierung der vorhandenen Druckrohrleitung zur Kläranlage ausreichend ist, muss von der entsprechenden Fachabteilung des OOWV überprüft werden. Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen(z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen. Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Gemeinde, um folgende Punkte - Geländehöhen - Grundstückparzellierung - anfallende Abwassermengen zu klären. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der angrenzenden Entsorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Lübben von unserer Betriebsstelle in Schoost, Tel.: 04461-9810211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten. Mit freundlichem Gruß	Die Planung des Abwasserkanals wird gleichermaßen frühzeitig mit dem Entsorgungsunternehmen abgestimmt. Im Zuge der Vorbereitung der technischen Erschließungsplanung können diese speziellen Anforderungen mit dem Entsorgungsunternehmen geklärt und abgestimmt werden. Die Gemeinde wird dem OOWV nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Ausfertigungen zum Bebauungsplan zukommen lassen.
--	---

TÖB 6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 28.10.2019	
	Originalstellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Hohenkirchen – Baugebiet Hooksiel- Hohe Weg Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) gibt für das Schutzgut Boden eine funktionale Betrachtungsweise vor. Laut § 1 BBodSchG sollen Funktionsbeeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen bei Einwirkungen vermieden werden. Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzguts Boden sollte dieses in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere aktualisierte Bodenkarte i. M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#). Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden. Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf). Dabei handelt es sich um Böden mit besonderer Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion. In diesem Fall handelt es sich um Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit.	<u>Abwägungsvorschläge:</u> In der Begründung zum Bebauungsplan und im dazugehörigen Umweltbericht wird bereits auf die Bodenfunktionen ausreichend eingegangen. Es handelt sich um durch Klei geprägte Ackerflächen. Auch wird dargestellt, dass durch die bauliche Entwicklung die natürlichen Funktionen der anzutreffenden Böden z.T. verloren gehen. Hierfür wird u. a. eine nicht unerhebliche Kompensation an anderer Stelle erforderlich; vgl. Umweltbericht Kapitel 9.3.1 und Tabelle unter Kapitel 9.4. Hierdurch kann den auf Ebene der Bauleitplanung relevanten Sachverhalten bzgl. Bodenschutzes hinreichend entsprochen werden. Weitergehende Festlegungen zum Umgang mit dem Boden werden Gegenstand der baulichen Umsetzung des Baugebietes. In den einschlägigen Planungen für das Erschliessungssystem bzw. die Bebauung der Grundstücke werden konkrete Maßnahmen im Sinne des Bodenschutzes festgeschrieben.

Entsprechend den Daten des LBEG weisen die Böden im Plangebiet z. T. hohe bis sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeiten auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Während der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Minimierung der Beeinträchtigungen in das Schutzgut bedenken und – wenn möglich – in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen.

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollten z.B. entsprechende DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

Aus Sicht des **Fachbereiches Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Wasserlösliche Gesteine (Karbonatgesteine aus der Oberkreide) liegen in den zwei Planungsgebieten in so großer Tiefe (> 500 m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht keine Erdfallgefährdung (Gefährdungskategorie 0 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben in den zwei Planungsbereichen verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht in den zwei Planungsbereichen setzungsempfindlicher Baugrund an.

Im Planungsbereich 115. Änderung des Flächennutzungsplanes (Hooksiel - Baugebiet Hohe Weg) und Bebauungsplan Nr. III/42 "Hooksiel - Baugebiet Hohe Weg" handelt es sich um Lockergesteine mit mittlerer bis großer Setzungsempfindlichkeit aufgrund sehr geringer Steifigkeit (fluvatile, brackische, marine Sedimente wie z. B. Klei).

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der

Die Hinweise zur Beschaffenheit des Baugrundes werden zur Kenntnis genommen. Allerdings werden im Zuge der Vorbereitung weiterer baulicher Maßnahmen detaillierte Baugrunderkundungen erstellt.

DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010- 12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

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

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

TÖB 7	Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologie 30.10.2019	Hinweis
<u>Originalstellungnahme</u> Sehr geehrte Damen und Herren, seitens der Archäologischen Denkmalpflege werden zu o. g. Planungen folgende Anregungen vorgetragen: Unmittelbar westlich neben dem Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Außenfort „Batterie“ der Festung Wilhelmshaven aus der 2. Hälfte des 19. Jh. Aus dem Areal selbst sind nach unserem derzeitigen Kenntnisstand jedoch keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da derartige Fundplätze jedoch nie auszuschließen sind, sollte, sofern noch nicht geschehen, folgender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen und besonders beachtet werden Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Mit freundlichen Grüßen		<u>Abwägungsvorschläge:</u> Der angeführte Hinweis ist bereits im Vorentwurf (Plan und Begründung) unter der Rubrik Hinweise als Nr. 2 enthalten.

TÖB 8	Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 30.10.2019	Hinweise
	<u>Originalstellungnahme:</u> Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: <u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>untere Naturschutzbehörde:</u> Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Die ökologische Bewertung des geplanten Regenrückhaltebeckens ist jedoch zu hoch angesetzt. Im Punkt 9.4 „Bilanzierung (Bestand und Planung)“ der Begründung wird die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens RRHB mit dem Wertfaktor 2 berechnet. Dadurch würde das RRHB eine Kompensationsmaßnahme darstellen. Durch jahrelange Erfahrung mit „naturnahen“ Rückhaltebecken werden diese nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Friesland aber nicht mehr als Kompensationsmaßnahme anerkannt. Bei einem Regenrückhaltebecken handelt es sich um ein technisches Bauwerk, dass eine ganz bestimmte Funktion zu erfüllen hat und zwar die Regenrückhaltung – Stauung. Regenrückhaltebecken dienen der Aufnahme von Regenwasser aus einem bebauten, versiegelten Gebiet. Diese Funktion kann zu starken Wasserstandsschwankungen führen. Auch ist eine Gewässerunreinigung aufgrund der angeschlossenen Haushalte, Betriebe und Straßen nicht ausgeschlossen und gehört zum Teil auch zu den Aufgaben des Beckens. Um diese Hochwasser auffangende Funktion zu jederzeit erfüllen zu können, ist eine regelmäßige Pflege, sprich ein regelmäßiger Ruckschnitt der Gehölz- und Röhrichtvegetation zwingend erforderlich. Zudem ist eine Verlandung ebenso unerwünscht wie die Entstehung einer Schwimmblattgesellschaft. Beides würde zu einer Reduzierung des Querschnittes und damit zu einer Verringerung des Rückhaltevolumens führen. Wir stufen Regenrückhaltebecken somit nur als sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS) mit der Wertstufe 1 (mit schlechter Ausprägung) nach Drachenfels ein. Die von Ihnen vorgenommene Einstufung des Beckens mit der Wertstufe 2 würde bedeuten, dass eine Entwicklung von Gehölz- und Röhrichtvegetation ermöglicht werden soll. Dies wiederum würde die notwendige Pflege zu jederzeit praktisch unmöglich machen.	<u>Abwägungsvorschläge:</u> <u>Fachbereich Umwelt:</u> <u>untere Naturschutzbehörde</u> Die Bilanzierung unter Pkt. 9.4 wird entsprechend den Anregungen des Landkreises korrigiert. Im Entwurf wird die Fläche des Regenrückhaltebeckens künftig mit dem Wertfaktor 1 angesetzt. Dementsprechend erhöht sich der Kompensationsbedarf von ehemals 27.175 Wert-einheiten (Vorentwurf) um 5.384 Werteinheiten auf nunmehr 32.559 WE im aktualisierten Entwurf

Untere Abfallbehörde:

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Punkt

„Abfallwirtschaft“

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Hinweis:

Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig (auch zeitweilig) in der Durchfahrt eingeschränkt (z.B. Privatstraßen, parkende Fahrzeuge, Bäume, Hecken usw.), werden von der Abfallentsorgung **nicht angefahren**. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.

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 in Verbindung mit der DGUV Information 214-033 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.

Lt. RAST 06, Tab.17 haben 3-achsige Müllfahrzeuge einen äußeren Wenderadius von 10,25m. Hinzu kommt eine Freihaltezone von je 1,0 m für die Fahrzeugüberhänge (= 22,50 m), in diesen Bereichen kann z.B. ein überfahrbarer Fußweg angelegt werden, aber keine Schilder, Gestaltungsobjekte o.ä..

In der vorliegenden Planung hat die Stichstraße keine Wendemöglichkeit und wird nicht angefahren. Die Grundstückseigentümer der angekündigten Behälterstandorte sollten darüber informiert werden, dass vor ihrem Grundstück ein solcher Standort mit allen davon ausgehenden Belästigungen geplant ist.

Untere Abfallbehörde:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen

Punkt

„Abfallwirtschaft“

Der Sachverhalt bzgl. des Anschlusszwangs ist bekannt. Nach dem Bebauungsplan mit seinem internen Erschließungsraster und den vorgesehenen Müllsammelplätzen kann die Abfallentsorgung ordnungsgemäß durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan zeichnet sich überwiegend durch Ringerschliessungen aus. Lediglich eine kleine Stichstraße erschließt eine innenliegende Fläche. An den Einmündungsbereichen sieht der Bebauungsplan zur Müllabholung extra zwei Aufstellflächen vor. Somit ist die Erreichbarkeit aller Grundstücke für die Müllentsorgung gewährleistet.

Die im Plan angegebene Straßenbreite ist mit teilweise 6 m u.U. knapp bemessen. Aus dem Plan geht nicht hervor, ob hier von der verfügbaren, nutzbaren Straßenbreite noch Fußwege oder Grünstreifen abgezogen werden müssen. Bei einer nach DGUV Information 214-033 erforderlichen Durchfahrtsbreite von bereits 3,55 m sollten gestalterische Maßnahmen und Parkbuchten sehr genau überlegt/geplant werden. Insbesondere durch Bäume und Wohnmobile, sowie parkende Fahrzeuge von Gästen wird die Durchfahrt häufig behindert. In Kurven ist der Platzbedarf ebenfalls höher.

Dieser Hinweis soll an die Investoren und potentiellen Grundstückskäufer 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.

Rechtliche Grundlagen

- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) insbesondere §§ 9, 23, 35
- DGUV Vorschrift 43 und 44 „Müllbeseitigung“
(bisher BGV C 27 und GUV-V C 27)

Weitere Informationen

- DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ (bisher BGI 5104)
- DGUV Regel 114-601 Branche Abfallwirtschaft Teil 1, Sammlung
Veröffentlichung des Länderausschusses für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik (LASI):
- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06)

untere Bodenschutzbehörde:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken bei Einhaltung der folgenden Auflagen:

- Sollten bei Erdbewegungen organoleptisch wahrnehmbare Auffälligkeiten des Bodens, anthropogenen Ursprungs, wie z.B. Mineralölkohlenwasserstoffgeruch oder sichtbare Verunreinigungen durch Abfälle, zum Vorschein kommen, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen. Die untere Bodenschutzbehörde ist in diesem Fall sofort zu verständigen. Die Erdarbeiten können erst nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde wieder aufgenommen werden.

Die differenziert gewählten Breiten der öffentlichen Verkehrsanlagen (7,0 m bzw. 6,5 m für die Haupteinfahrtsanlagen und 6,0 m für eine Anliegersstraße) erlauben einen verkehrsgerechten und dem Gebietscharakter entsprechenden Ausbau.

Der Hinweis auf die Notwendigkeit die Müllbehälter an den Abfuhrtagen zu den Sammelplätzen am Hauptweg zu bringen wird an die Erwerber der Grundstücke weitergegeben.

Die genannten rechtlichen Grundlagen und Regelwerke zur Ausgestaltung von Siedlungsstraßen unter dem Aspekt der Müllentsorgung werden bei der Aufstellung der technischen Erschließungsplanung berücksichtigt.

untere Bodenschutzbehörde:

Der Bebauungsplan enthält bereits unter Hinweis Nr. 3 entsprechende Regelungen für den Fall, dass Auffälligkeiten (Altablagerungen) zu Tage treten sollten.

- Im Plangebiet sind laut NIBIS Kartenserver potentiell sulfatsaure Böden anzutreffen. Die Böden im Bereich der Maßnahme können bei Entwässerung und Belüftung (Paritoxidation) zu aktuell sulfatsauren Böden werden. Aufgrund des Gefährdungspotenzials sulfatsaurer Böden (extreme Versauerung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr, für Stahlkonstruktionen) sind im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Vorerkundungen zur Abschätzung des Versauerungspotenzials und der Bewertung des anfallenden Bodenaushubs gemäß GeoFakten 25 des LBEG durchzuführen.

untere Immissionsschutzbehörde:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

untere Wasserbehörde:

Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken.

Fachbereich Straßenverkehr:

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.

Es werden offensichtlich 75 – 85 Baugrundstücke geschaffen, Anbindungen für den Kfz-Verkehr bestehen zum Hohe Weg und zur Bäderstraße. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass rechtzeitig mit der Verkehrsbehörde abgestimmt werden sollte, ob für Fußgänger und Radfahrer zur Querung der außerhalb des Plangebietes liegenden Bäderstraße Veränderungen vorgenommen werden müssen.

Laut Begründung soll die öffentliche Verkehrsfläche, voraussichtlich als Mischverkehrsfläche im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereiches ausgebaut werden. Unter Hinweis auf die Verwaltungsvorschriften zu Zeichen 325 StVO müssen die entsprechenden Straßen „durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat“. Der Ausbau der Straße sollte rechtzeitig mit dem Ziel einer abgestimmten verkehrsbehördlichen Regelung mit der Verkehrsbehörde erörtert werden.

Dieser Aspekt wird im Zuge der Vorbereitung der technischen Erschließungsmaßnahme konkretisiert. Einerseits wird im Vorfeld der Ausschreibung der Erdbauarbeiten zu den Erschließungsanlagen ein Baugrundgutachten erstellt und andererseits wird die Durchführung der Erdarbeiten fachtechnisch durch ein Ing-Büro begleitet so dass bei Auftreten solcher Verdachtsmomente hinreichend reagiert werden kann.

Belange des Straßenverkehr:

Der Hinweis zur Ausgestaltung der Erschließungsstraßen als Mischverkehrsfläche wird im Zuge der Erstellung der technischen Erschließungsplanung berücksichtigt und mit der Verkehrsbehörde des Landkreises abgestimmt.

- <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Städtebaurecht:</u> Keine Bedenken aus bauplanungsrechtlicher Sicht - <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</u> - <u>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</u> - <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Brand- u. Denkmalschutz</u> - <u>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauaufsicht</u> Es bestehen keine Bedenken. In Vertretung	Die Zustimmungen der neben stehenden Fachbereiche werden zur Kenntnis genommen
--	---

Aufgestellt: Bockhorn, den 18.11.2019

HWPLAN- Stadtplanung

Herbert Weydringer