

Stadt Wittmund

**85. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
Bebauungsplan Nr. 6.1/B 110
„Zwischen Bundesstraße 210 und Krankenhaus“**

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach öffentlicher Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Sielacht Wittmund	04.04.2024
2. Ostfriesische Landschaft	05.04.2024
3. EWE Netz GmbH	05.04.2024
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Aurich	08.04.2024
5. Bundeswehr	15.04.2024
6. NLKWN	18.04.2024
7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg	22.04.2024
8. OOWV	06.05.2024
9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	08.05.2024
10. Vodafone GmbH	08.05.2024
11. Deutsche Telekom Technik GmbH	10.05.2024
12. Landkreis Wittmund	17.05.2024

Folgende Träger die antworteten, haben keine Bedenken oder Anregungen geäußert:

13. Avacon	05.04.2024
14. Sielacht Wangerland	05.04.2024
15. Niedersächsische Landesforsten	05.04.2024
16. SG Esens	11.04.2024
17. LWK Niedersachsen	12.04.2024
18. Tennet	12.04.2024
19. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	26.04.2024
20. IHK Emden	29.04.2024
21. Bundespolizeidirektion Hannover	06.05.2024

Von folgenden Trägern wurden folgende Hinweise/Anregungen gegeben:

1 Sielacht Wittmund		04.04.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Die Sielacht Wittmund hat keine Einwände gegen die Änderung des o.g. Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans. Die Regenrückhaltebecken sind den Anforderungen entsprechend dimensioniert.</p> <p>Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Sielacht Wittmund eine Hochwasserfreiheit des HQ100 im Stadtgebiet von Wittmund nur ab einer Höhe von NHN 1,0 m gewährleisten kann. Aus diesem Grund ist seitens der Sielacht Wittmund zu beauftragen, dass alle Fertigfußböden der Gebäude und öffentlichen Einrichtungen und die zu schaffende Infrastruktur (Zufahrten, Straßen, Fuß- und Gehwege, etc.) nicht unterhalb der o. g. Höhe errichtet bzw. eingebaut werden.</p> <p>Bei weiteren Fragen melden Sie sich.</p>	<p>Der Hinweis wurde in den Planunterlagen bereits beachtet, die Fertigfußböden aller Gebäude müssen eine Höhe von mindestens 1,10 m NHN einhalten.</p> <p>Die Erschließungsplanung sieht vor, die öffentlichen Straßen, Zuwegungen und Wegeverbindungen auf einer Höhe von 1,30 bis 1,60 m NHN auszubauen. Damit wird die Vorgabe eingehalten. Die Hochbauten werden sich an die Höhen der Infrastruktur ausrichten und liegen daher auch deutlich über den vorgegebenen 1,10 m NHN.</p>	

2 Ostfriesische Landschaft		05.04.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Da archäologische Funde jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist zur Erlangung von Planungssicherheit eine frühzeitige Prospektion notwendig.</p> <p>Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Ergebnisse ist das weitere Verfahren zu klären.</p> <p>Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.</p> <p>Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese einschließlich der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6,13 und 14, wonach einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

3 EWE Netz GmbH		05.04.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder 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 einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein.</p> <p>Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o.ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet. Im Plangebiet steht z.B. auf den Stellplatzflächen ggf. ausreichend Platz für eine Trafostation.</p>	

<p>Bitte informieren Sie uns zudem, Wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.</p>
<p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubauegebieterschiessung</p>	
<p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p> <p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Näherung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung: NOF-NetztechnikGW@ewe-netz.de in Verbindung.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.</p>	

4 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Aurich		08.04.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Zum o.a. Bauleitplanverfahren verweise ich auf meine Stellungnahme vom 25.07.2022. Die Maßgaben zur Bauverbotszone wurden in der neuen Planfassung berücksichtigt. Nicht dargestellt wurde das durchgehende Zu- und Abfahrtsverbot entlang der B210. Das findet sich zwar in der Legende wieder, im Plan ist es nicht erkennbar. Ich bitte um Ergänzung.</p> <p>Die Sichtfelder kann ich in der B-Planunterlagen schwer prüfen. Diese ergeben sich im Grunde aber aus der Planfeststellungsunterlage zur verkehrlichen Erschließung (siehe Anlage). Das Planfeststellungsverfahren läuft bereits.</p> <p>Bezüglich der Oberflächenentwässerungsplanung werden Belange der B 210 nur im Bereich der Grabenverrohrung für die neue Stadtstraßenverbindung und der dortigen Mulden berührt. Diese Bestandteile der Entwässerung werden über die Planfeststellung des Straßenausbaus abgedeckt. Der Planfeststellungsbeschluss wird die wasserrechtlichen Belange konzentrierend behandeln.</p> <p>Im Grunde bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.</p>	<p>Die Darstellung des Zu- und Abfahrverbots in der Planzeichnung wird zeichnerisch deutlicher dargestellt.</p> <p>Die Sichtfelder sind den Planfeststellungsunterlagen entnommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

5 Bundeswehr		15.04.2024
Stellungnahme 1	Abwägungsvorschlag	
<p>Aufgrund der Lage des Plangebiets zur Truppenunterkunft Wittmund ist mit Lärmemissionen zu rechnen. Ich weise Bereits jetzt daraufhin, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können. Ich bitte dies in die textliche Festsetzung aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis. Die Ausführungen in der Begründung sind ausreichend.</p>	
Stellungnahme 2 (Luftfahrtamt)	Abwägungsvorschlag	

<p>Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Da der Standort der o. g. Maßnahme sich im Plangebiet der Truppenunterkunft Wittmund befindet wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf ausgehende Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden,</p> <p>Außerdem ist die-Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, fechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen:</p> <p>Luftfahrtamt der Bundeswehr Referat 1 d Postfach 90 61 10 / 529 51127 Köln-Wahn Mail: LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org</p> <p>Auflagen zur Errichtung von Bauhilfsmitteln sind möglich.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.</p>
--	---

6 NLKWN	18.04.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da Wesentliche-Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet ist mit sulfatsauren Böden zu rechnen (https://nibis.ibeg.de/cardomap3/?permalink=1hGFdWOD). Bei Eingriffen in sulfatsaure Böden sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Geofakten 24 und 25 des LBEG). <p>Stellungnahme als TOB:</p> <p>Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLP) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.</p>

7 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg		22.04.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Gegen die vorgenannte Bauleitplanung bestehen aufgrund der von meiner Behörde wahrzunehmenden luftverkehrsrechtlichen Belange keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Bei der Planung sind jedoch die Belange des Hub-schraubersonderlandeplatzes zu berücksichtigen.</p> <p>Belange der militärischen Luftfahrt bleiben unberührt: Diese werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.</p>	

8 OOWV		06.05.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 04. August 2022 - AP-LW-AWN/R6/08/22/Kr - haben Wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Ergänzend dazu bitten Wir um Beachtung folgender Hinweise:</p> <p>Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>		
Stellungnahme vom 04.08.2022		

Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.

Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen. 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.

Versorgungssicherheit

Das Plangebiet kann in Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Stadt durchgeführt werden. Nehmen Sie bitte vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten mit uns Kontakt auf, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen.

Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.

9 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie LBEG		08.05.2024
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden</p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden 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.</p>	<p>Im Umweltbericht wird der Aspekt Boden ausführlicher beschrieben.</p>	
<p>Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten - u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:</p> <p>Kategorie</p> <p>Begrabene Podsole</p> <p>Seltene Böden (statistisch)</p> <p>Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.</p>	<p>Die Ausführungen zum Boden sind der Bodenkarten entnommen worden um im Umweltbericht aufgeführt.</p>	

<p>Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.</p> <p>Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.</p>								
<p>Laut den Datengrundlagen des LBEG kommen im Plangebiet sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete vor.</p>									
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="213 822 400 853">Tiefenbereich</th> <th data-bbox="400 822 791 853">Massnahme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="213 853 400 931">0-2 m</td> <td data-bbox="400 853 791 931">flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert</td> </tr> <tr> <td data-bbox="213 931 400 1167">0-2 m</td> <td data-bbox="400 931 791 1167">Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum</td> </tr> <tr> <td data-bbox="213 1167 400 1290">Unterhalb 2 m</td> <td data-bbox="400 1167 791 1290">flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert</td> </tr> </tbody> </table>	Tiefenbereich	Massnahme	0-2 m	flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert	0-2 m	Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum	Unterhalb 2 m	flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert	
Tiefenbereich	Massnahme								
0-2 m	flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert								
0-2 m	Erkundung bei begründeten Hinweisen im Bodenprofil wie schwarzes Eisensulfid, Jarosit und/oder Eisenausfällungen (Feststellung durch bodenkundliches Fachpersonal) oder bei gehemmtem Pflanzenwachstum								
Unterhalb 2 m	flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert								
<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) in den Böden. Probleme treten dann auf, wenn diese z.B. im Rahmen von Bauvorhaben entwässert und/oder das Material aus dem natürlichen Verbund herausgenommen wird. Bei der daraus resultierenden Belüftung des Bodens bzw. des Bodenmaterials wird Pyrit oxidiert und erhebliche Mengen an Sulfat und Säure (bis pH < 4 im Boden) werden freigesetzt. Durch die Entwässerung und Umlagerung sulfatsaurer Böden ergeben sich erhebliche Gefährdungspotenziale für Boden, Wasser, Flora, Fauna und Bauwerke.</p> <p>Wir weisen auf die erschienenen LBEG Veröffentlichungen „Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten“ Geofakten 24 und „Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten Geofakten 25 hin.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.</p>								

<p>Zudem liegt der Erlass „Umlagerung von potentiell sulfatsauren Aushubmaterialien im Bereich des niedersächsischen Küstenholozäns“ (RdErl. d. MU vom 12.02.2019) vor.</p> <p>In diesen Unterlagen werden Hinweise für das Vor-Ort-Management gegeben sowie Möglichkeiten zum Umgang mit potentiell sulfatsaurem Aushubmaterial aufgezeigt. Unsere Auswertungskarten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.</p> <p>In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und - wenn möglich - in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten, wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).</p> <p>Der Geobericht 28: „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet. Sulfatsaure Böden werden ggf. fachgerecht entsorgt.</p>
<p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernäsung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen</p> <p>Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe, dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden können.</p>	

<p>Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie hier. Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:</p>				<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.</p>
Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus	
HD_PN70	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	
HD PN84	EWE NETZ GmbH	Gashochdruckleitung	betriebsbereit / in Betrieb	
<p>Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen. Wir bitten darum, sich mit dem/den betroffenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und die ggf. zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.</p>				<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.</p>
<p>Sofern Ihr Planungsvorhaben Windenergieanlagen betrifft, wird auf die Rundverfügung: Abstand von Windkraftanlagen (WEA) zu Einrichtungen des Bergbaus verwiesen, auch zu finden als Download auf der Webseite des LBEG.</p>				
<p>Hinweise</p> <p>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 des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p>				<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>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.</p>	
---	--

<p>10 Vodafone GmbH 08.05.2024</p>	
<p>Stellungnahme I</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p>	
<p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH.</u> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH.</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone GmbH.</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</u> 	
<p>Stellungnahme II</p>	
<p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg <u>Neubaugebiete.de@vodafone.com</u> Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	
<p>Stellungnahme III</p>	

<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRG-N.Bremen@vo-dafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls daraufhin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
---	--

<p style="text-align: center;">11 Deutsche Telekom Technik GmbH 10.05.2024</p>	
<p style="text-align: center;">Stellungnahme</p>	<p style="text-align: center;">Abwägungsvorschlag</p>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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 Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.</p>
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: https://trassenaiiskunft.kab61.telekom.de oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.</p>

12 Landkreis Wittmund		17.05.2024
Stellungnahme zum Bebauungsplan	Abwägungsvorschlag	
<p>Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Fachbereiche meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten.</p> <ul style="list-style-type: none"> FB 01 Steuerung und Kreisentwicklung FB 32 Ordnung FB 40 Schulen, IT, Gebäude FB 50 Jugend und Soziales FB 53 Gesundheit FB 60 Bauen FB 68 Umwelt <p>Zweckverband Veterinäramt Jade Weser</p> <p>Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:</p>		
<p>1. <u>FD 60.1 Bauordnung</u></p> <p>Bau- und Bodendenkmalpflege</p> <p>Es bestehen aus Sicht der unteren Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Da archäologische Funde jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist zur Erlangung von Planungssicherheit eine frühzeitige Prospektion notwendig. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Ergebnisse ist das weitere Verfahren zu klären.</p> <p>Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese einschl. der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6,13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet. Es erfolgt eine Abstimmung mit der Ostfriesischen Landschaft.</p>	
<p>Immissionsschutz</p> <p>Zu der o.a. Bauleitplanung wurde ein Schallgutachten der Fa. Lux Planung, Oldenburg erstellt. Bei Beachtung der dort genannten Maßnahmen zum Schallschutz bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>2. <u>FD 60.2 Planung</u></p> <p>Bauleitplanung</p> <p>Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wittmund entwickelt. Deshalb wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.</p> <p>Die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 DVO-BauGB der Genehmigung durch den Landkreis Wittmund. Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle.</p> <p>Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.</p> <p>Raumordnung und Landesplanung Keine Anregungen/Ergänzungen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. <u>FD 68.1 Natur- und Klimaschutz</u></p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Gegen die Realisierung der Bauleitplanung bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund teilweise noch erhebliche Bedenken. Diese begründen sich durch die nachstehenden Anmerkungen zum Umweltbericht in der Begründung des Bebauungsplans, welche entsprechend zu überarbeiten sind.</p> <p>Weiterhin besteht ein Kompensationserfordernis der Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 56/9, der Flur 7, Gemarkung Wittmund, aus dem Vorhaben „Neubau eines Radweges an der Kreisstraße 15 (Margens Osteraccum) von km 0,000 bis km 2,410“. Die Kompensationspflicht liegt beim Vorhabenträger und ist im vorliegenden Bauleitverfahren zu regeln.</p> <p>Kompensationserfordernis: Herstellung von 0,54 ha Extensivgrünland. Im Zuge des vorgenannten Bauleitplanverfahrens ist ein Flurstück zu benennen, auf dem die überplante Kompensationsmaßnahme umgesetzt wird.</p>	<p>Der Landkreis Wittmund wird entsprechende Kompensationsflächen zur Verfügung stellen.</p>

<p>In Kapitel 5.3.6 des Umweltberichts der vorgelegten Planung wird geäußert, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften noch untersucht werden. Bevor hierzu keine abschließende Aussage vorliegt, kann keine abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde abgegeben werden.</p> <p>Das Unterkapitel 5.4.1 Auswirkungen der Planung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - FFH-Gebiet „Teichfledermausgewässer“- beinhaltet Aussagen zur Betroffenheit des nahegelegenen LSG FRI128 "Teichfledermausgewässer". Das LSG FRI 128 dient dem Schutz des FFH-Gebietes Nr. 180 "Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven". Das vorgenannte Unterkapitel trägt den Charakter einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung. Aufgrund der Notwendigkeit der Abhandlung einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung sollte dieses Kapitel als eine solche Vorprüfung betitelt werden, um den rechtlichen Anforderungen nach § 34 BNatSchG erkennbar gerecht zu werden. Inhaltlich wird den Ausführungen gefolgt.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund kann erst nach entsprechender Überarbeitung der o.g. Punkte erfolgen.</p>	<p>Es handelt sich hier um einen redaktionellen Fehler im Umweltbericht. Der Umweltbericht wird hier korrigiert.</p> <p>Der Kap. Teichfledermaus wird hinsichtlich des Kapitels umgestellt, sodass die Anforderung nach § 334 BNatSchG erfüllt werden.</p>
<p><u>Empfehlung:</u></p> <p>Unter Berücksichtigung des in der Nähe liegenden FFH-Gebiet 180 „Teichfledermaushabitate im Raum Wilhelmshaven“ wird empfohlen, ein „fledermausfreundliches“ Beleuchtungskonzept in die weitere Planung zu integrieren.</p>	<p>Im Hinweis Nr. 6 des Bebauungsplanes wird bereits auf ein entsprechendes Beleuchtungskonzept hingewiesen.</p>

<p>Da die Teichfledermaus empfindlich gegenüber Lichtemissionen ist, sollte dies bei der Entwicklung des Beleuchtungskonzeptes berücksichtigt werden. Voigt et al. (2019) geben Richtwerte für eine „fledermausfreundliche“ Straßenbeleuchtung mit >540 nm Wellenlänge und einer korrelierten Farbtemperatur <2700 K an. Im Hinblick auf Fledermäuse gilt zudem der Grundsatz, dass Dunkelheit immer einer Beleuchtung vorzuziehen ist.</p> <p>Hierzu wird bei der Art und der Qualität der Beleuchtung als Minimierungsmaßnahme gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG empfohlen zum Erhalt und zum Schutz der Lebensraumqualitäten für Fledermäuse die folgenden Belange zu berücksichtigen und verbindlich zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Reduzierung des Umfangs der Beleuchtung auf das für die Verkehrssicherheit erforderliche Maß. – Verwendung von nach unten gerichteten und nach oben hin abgeschirmten Lampen in geringstmöglicher Höhe. – Verwendung von Leuchtmitteln, deren Spektrum einen hohen Anteil an rot und einen geringen Anteil an blau aufweist (kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K). 	<p>Der Hinweis Nr. 6 des Bebauungsplanes wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet und ein „fledermausfreundliches“ Beleuchtungskonzept in die weitere Planung integriert.</p>
<p>Klimaschutz</p> <p>Träger Öffentlicher Belange haben gemäß § 13 Bundes Klimaschutzgesetz (KSG) bei Ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck und die Zielsetzung selbiger Rechtsgrundlage zu berücksichtigen. Insbesondere zur Erreichung der hieraus resultierenden Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahre 2040 (NKlimaG) ist es unabdingbar, Klimaschutzbelange im Verwaltungshandeln intensiv zu berücksichtigen.</p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht in § 1 a Abs. 1 u. 5 darüber hinaus noch einmal gesondert vor, bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen und entsprechend in die Abwägung einzustellen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Erwägungen, die sich mit den Klimaschutz- bzw. Klimafolgenanpassungsbelangen auseinandersetzen, sind in den Planunterlagen ersichtlich. In diesem Zusammenhang werden aus Sicht des Klimaschutzmanagements weitere Hinweise gegeben, die im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden sollen:</p>	

<p>Neubauten sollten aus Sicht des Klimaschutzes möglichst energieeffizient und aus nachhaltigen Materialien errichtet werden. Diese Aspekte sollten schon jetzt für eine spätere Umsetzung mitgedacht werden. Den verbleibenden Wärmebedarf gilt es dann treibhausgasneutral, aus erneuerbaren Energien zu decken. An dieser Stelle sollte über zukunftsorientierte Alternativen nachgedacht werden.</p>	
<p>Mit den etwa 3 ha an heutigen Freiflächen, die neu in Anspruch genommen werden, führt die Planung zu einer wesentlichen Versiegelung des Bodens. Die vorhandene Grünlandfläche, der Graben und die umzulegende Kompensationsfläche gehen verloren und werden durch stark versiegelte Flächen ersetzt. Grundsätzlich sollte das Ziel eine langfristige Entsiegelung von Flächen sein. Lässt sich eine Neuversiegelung nicht vermeiden, sollte hinsichtlich der zu erwartenden klimatischen Veränderungen im Landkreis Wittmund eine wasserdurchlässige Gestaltung (z. B. durch Rasengittersteine und die Eingrünung der befestigten Flächen) in Betracht gezogen werden, um den Niederschlagsabfluss sowie die Regenwasserversickerung zu ermöglichen. Dies gilt auch für die Anlegung von Stellplätzen. Die Geringhaltung der Flächenneuversiegelung kann zudem zur Vermeidung zusätzlicher Aufheizungseffekte im Sommer beitragen. Im Sinne der Barrierefreiheit wird bei der Planung eine frühzeitige Prüfung von Kombinationsmöglichkeiten aus trittfesten und entsiegelten Zugangswegen empfohlen. Auf den Stellplätzen sollte auch die Kombination aus PV-Anlagen und der Bereitstellung von Ladeinfrastruktur mitgedacht werden.</p> <p>Die Festsetzung einer großen Fläche für die Regenrückhaltung sowie der Höhen der Oberkanten der Fertigfußböden und Verkehrsflächen werden begrüßt. Grundsätzlich gilt, je mehr Rückhaltungs- und Versickerungsmaßnahmen in Außenanlagen umgesetzt werden, desto schneller kann Regenwasser vor Ort zwischengespeichert bzw. abgeführt werden, ohne das öffentliche Abwassersystem zu belasten. Zur weiteren Unterstützung der Regenrückhaltung sollten die Möglichkeiten zur Begrünung der Dächer der Neubauten frühzeitig in Erwägung gezogen und geprüft werden. Prinzipiell ist eine Dachbegrünung auf fast allen Dächern möglich. Besonders gut geeignet sind Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 5 Grad. Auch eine Photovoltaik-Anlage lässt sich gut mit einem Gründach kombinieren, sodass eine Zweitnutzung der Fläche zur Energiegewinnung möglich ist.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Planunterlagen thematisiert. Die gesetzlichen Auflagen zur Verwendung von Solarenergie werden beachtet.</p> <p>Zudem werden im Plangebiet großzügige Pflanzflächen festgesetzt.</p> <p>Bei Dächern gilt vorrangig die Umsetzung der Solarpflicht. Der Landkreis wird bei der Bebauung die Möglichkeiten der Anlage von Gründächer beachten.</p>

Die Festsetzung eines breiten Gehölzstreifens längs der B 210 sowie die Achtung auf typische und standortgerechte Arten bei der Pflanzplanung begrüßen wir sehr. Darüber hinaus sollte im Rahmen von Neu- und Ersatzpflanzungen auf robuste Arten geachtet werden, die den sich verändernden klimatischen Bedingungen standhalten können. Zusätzlich wird empfohlen zu prüfen, ob eine Bewässerung der Pflanzen durch Regenwassernutzung möglich wäre. Damit werden die öffentlichen Abwasserkanäle bei Starkregen entlastet und der Trinkwasserverbrauch zur Grünflächenbewässerung reduziert. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu speichern, z. B. durch eine einfache Regentonne oder eine Mulden-Rigolen-Versickerung.

Der Ausschluss von Schotterflächen sowie die Planung von Parkflächen werden begrüßt. Hinsichtlich der Zunahme an Sommer- und Hitzetagen sollten überdachte und sonnengeschützte Sitzelemente in Außenbereichen mitgedacht werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des festgesetzten Sondergebietes mit Seniorenwohnungen und Senioren- und Pflegeeinrichtungen. Vor allem bei pflegebedürftigen, älteren Menschen stellt Hitze ein zusätzliches Gesundheitsrisiko dar. Darüber hinaus wird empfohlen, weitere schattenspendende Elemente sowie Wasserelemente und Trinkwasserbrunnen frühzeitig in die Planung von Außenbereichen einzubeziehen.

Hinsichtlich der vulnerablen Bevölkerungsgruppe vor Ort sollte auch der Hitzeschutz an Gebäuden mitgedacht werden. So wird unter anderem empfohlen, die Möglichkeiten zur Begrünung der Fassaden in Erwägung zu ziehen und zu prüfen.

Eine Begrünung der Fassade schützt diese vor intensiver Sonneneinstrahlung und hat dadurch einen Kühleffekt. Eine Fassadenbegrünung schützt das Gebäude zudem gegen UV-Strahlen, Hagel, starke Temperaturschwankungen, Schadstoffe und Schmutz. Darüber hinaus können außen angebrachte Verschattungsvorrichtungen effektiv dazu beitragen, dass die Sonneneinstrahlung nicht direkt auf das Fensterglas trifft.

Die Ausführungen sind im Zuge der Erschließungs- und Grünplanung beachtet, sie betreffen die Ebene der Bauleitplanung nicht unmittelbar.

Die Ausführungen sind im Zuge der Erschließungs- und Bauplanungen zu beachten, sie betreffen die Ebene der Bauleitplanung nicht unmittelbar.

<p>Auch die Wahl der Baumaterialien für die Fassade ist entscheidend für einen Schutz gegen Hitze und ein angenehmes Raumklima in den Innenräumen. Hier wird die Nutzung natürlicher Baumaterialien empfohlen, die kühl bleiben und widerstandsfähig sind. In diesem Zusammenhang sind auch die Auswirkungen der Fassadenfarbe zu beachten. Helle Farben heizen sich nicht so stark auf wie dunkle (dies gilt auch für Wegebelaäge). Grundsätzlich wird empfohlen, bei der Wahl des Dämmmaterials sowohl den Schutz vor sommerlicher Hitze als auch den Schutz vor Wärmeverlust im Winter zu beachten. Diese Aspekte gilt es schon jetzt für eine spätere Umsetzung mitzudenken. Die genannten Maßnahmen, darunter Dach- und Fassadenbegrünungen sowie eine wasserdurchlässige Gestaltung der zu versiegelnden (Stellplatz-)Flächen, können dazu beitragen, den in der Stellungnahme genannten Wandel von bedingt naturnahen Formen (v.a. Grünland und Bebauung bzw. eine Stellplatzanlage) zu naturfernen Formen (Stellplätze, Verkehrsfläche, Bebauung) zu begrenzen. Naturnahe Formen lassen sich auf vielfältige Weise in naturferne Formen integrieren.</p> <p>Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchten wird begrüßt. Weitere Hinweise dazu können unter https://www.patender-nacht.de/reduzierung-lichtverschmutzung/ eingesehen werden.</p>	<p>Die Ausführungen sind im Zuge der Erschließungs- und Bauplanungen zu beachten, sie betreffen die Ebene der Bauleitplanung nicht unmittelbar.</p>
<p>4. <u>FD 68.2 Wasserwirtschaft / Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Oberflächenentwässerung/ Gewässer allgemein/ Hochwasserschutz</p> <p>Eine Hochwasserfreiheit des HQ₁₀₀ im Stadtgebiet von Wittmund kann aufgrund der technischen Möglichkeiten, die der Sielacht Wittmund derzeit zur Verfügung stehen, nur ab einer Höhe von NHN 1,0m gewährleistet werden. Das Plangebiet weist teilweise Geländehöhen von unter 1,0m auf. Aus diesem Grunde ist seitens der Wasserwirtschaft zu verlangen, dass alle Fertigfußbodenhöhen von Neubauten mindestens oder oberhalb einer Höhe von NHH 1,10m liegen müssen. Bei <u>allen</u> öffentlichen Einrichtungen sollte z.B. auch die dortige Infrastruktur (Zufahrten, Zugänge, Parkplätze usw.) nicht unterhalb der v.g. Höhe angeordnet werden. Entsprechende Festsetzungen sollten im B.- Plan aufgenommen werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde in den Planunterlagen bereits beachtet, die Fertigfußböden aller Gebäude müssen eine Höhe von mindestens 1,10 m NHN einhalten.</p> <p>Die Erschließungsplanung sieht vor, die öffentlichen Straßen, Zuwegungen und Wegeverbindungen auf einer Höhe von 1,30 bis 1,60 m NHN auszubauen. Damit wird die Vorgabe eingehalten. Die Hochbauten werden sich an die Höhen der Infrastruktur ausrichten und liegen daher auch deutlich über den vorgegebenen 1,10 m NHN.</p>

<p>Nach den Bestimmungen der geltenden Wassergesetze und auch aus versicherungstechnischen Gründen obliegt es <u>auch</u> jedem Hausbesitzer selbst, sich gegen eindringendes Wasser in Gebäude zu schützen (sog. Elementarschäden). Einen Schutz gegen das äußerliche Eindringen von Oberflächenwasser in Gebäude bietet nur eine ausreichende Höhenlage des Fertigfußbodens gegenüber dem umliegenden Gelände. In Bezug auf die Festlegung von Zwangshöhenmarken ist grundsätzlich eine besondere Sorgfalt geboten und zwar im Vorfeld der Planungen. Auch in der Hinsicht von immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen, möglicher Rückstauerscheinungen und Überflutungen von Straßen, gewinnt der Aspekt von Vorsorgeregulungen zum Schutze gegen in Häuser eindringendes Oberflächenwasser immer mehr an Bedeutung.</p>	
<p>Der <u>Vorschlag</u> der UWB zum Thema Höhenfestlegungen wäre wie folgt:</p> <p>Grundlage für alle Höhenfestlegungen sollte zunächst einmal ein von einem Fachbüro vor der Erschließung erarbeiteter Deckenhöhenplan sein, In diesem sind alle Straßenhöhen des Endausbaus verbindlich festzulegen.</p> <p>Ausgehend von den Festlegungen dieses Deckenhöhenplans sollten folgende Festsetzungen im B.- Plan getroffen werden:</p> <p>Bezugshorizont für alle nachgenannten Höhenangaben ist die Oberkante des Fahrbahnrandes der direkt vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsstraße im Baugebiet (Planhöhen nach Deckenhöhenplan der Gemeinde zum Endausbau) und zwar im Bereich der geplanten Zufahrt zum jeweiligen Baugrundstück.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle Fertigfußbodenhöhen der Erdgeschosse müssen <u>mindestens</u> 30 cm oberhalb des o.g. Bezugshorizontes angeordnet werden. – Die Höhenlage der Fertigfußböden der Erdgeschosse darf 50 cm oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten. – Pflasterungen (Auffahrten, Terrassen usw.) und auch alle sonstigen Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen eine Höhe von 30 cm oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten. <p>Es ist sicher Fakt, dass nicht alle potentiellen Streitigkeiten, die es bei der Erschließung von Baugebieten zu diesem Punkt geben kann, planungstechnisch im Vorfeld bereits erfasst werden können. Das gleiche gilt für tatsächliche Elementarschäden, die durch Wasser verursacht werden. Mit den v.g. Festsetzungen hätte die Stadt jedoch zumindest einen Großteil ihrer Fürsorgeverpflichtung, auch was den Hochwasserschutz betrifft, erfüllt.</p>	<p>Der Hinweis wurde in den Planunterlagen bereits beachtet, die Fertigfußböden aller Gebäude müssen eine Höhe von mindestens 1,10 m NHN einhalten.</p> <p>Die Erschließungsplanung sieht vor, die öffentlichen Straßen, Zuwegungen und Wegeverbindungen auf einer Höhe von 1,30 bis 1,60 m NHN auszubauen. Damit wird die Vorgabe eingehalten. Die Hochbauten werden sich an die Höhen der Infrastruktur ausrichten und liegen daher auch deutlich über den vorgegebenen 1,10 m NHN.</p>

<p>Spätere Details zu den Höhenlagen zu angrenzenden Nachbarn müssen die Bauherren auf privatrechtlicher Ebene untereinander vereinbaren.</p>	
<p>Das vorgelegte Entwässerungskonzept wurde auf seine Plausibilität hin geprüft. Grobe Mängel konnten nicht festgestellt werden. Rechtzeitig vor der Verwirklichung des Gesamtprojektes sind diese konzeptionellen Planungen zu konkretisieren. Die entsprechenden Anträge für die notwendigen Gewässerausbaumaßnahmen sowie für die Einleitungserlaubnis zum Ableiten des Oberflächenwassers sind rechtzeitig bei der UWB einzureichen.</p> <p>Abschließend wird aus wasserbehördlicher Sicht darauf hingewiesen, dass keine Baugenehmigungen innerhalb des Plangebietes erteilt werden können, bevor die wasserrechtlichen Belange abschließend geklärt und die entsprechenden Genehmigungen/ Erlaubnisse erteilt wurden. Die Erschließung gilt so lange als nicht gesichert!</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung beachtet.</p>
<p>5. <u>FD 68.3 Abfallwirtschaft / Untere Abfallbehörde</u></p> <p>Abfallentsorgung Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.</p> <p>Bodenschutz Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendigste Maß zu begrenzen.</p> <p>Treten bei eventuellen Baumaßnahmen Überschussboden auf oder ist es notwendig Fremdböden aufzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die Forderungen des § 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Des Weiteren sind die DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, wie zum Beispiel die separate Lagerung von Mutterboden, Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Veränderungen im Gefüge, zu beachten. Da bei der Maßnahme mehr als 3 000 qm durchwurzelbare Bodenschicht beansprucht wird, ist die Maßnahme gemäß § 4 Absatz 5 BBodSchV, gültig ab dem 01.08.2023, durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten.</p> <p>Gemäß NIBIS-Kartenserver ist im Planungsgebiet mit aktuell und potenziell sulfatsauren Böden mit mineralischen Anteilen und Torfen zu rechnen.</p> <p>Der Umgang mit sulfatsauren Böden und dessen eventuelle Entsorgung erfordern gesonderte Maßnahmen. Sofern dort Baumaßnahmen durchgeführt werden ist vorab durch einen Sachverständigen zu klären, ob ein Versauerungspotenzial vorliegt. Bei Vorhandensein von aktuell und potenziell sulfatsauren Böden ist die untere Bodenschutz-behörde hinsichtlich der weiteren Maßnahmen zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Landkreis Wittmund</p>	
<p>Stellungnahme zum Flächennutzungsplan</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Fachbereiche meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten.</p> <ul style="list-style-type: none"> FB 01 Steuerung und Kreisentwicklung FB 32 Ordnung FB 40 Schulen, IT, Gebäude FB 50 Jugend und Soziales FB 53 Gesundheit FB 60 Bauen FB 68 Umwelt Zweckverband Veterinäramt Jade Weser <p>Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:</p>	

<p>6. <u>FD 60.1 Bauordnung</u></p> <p>Bau- und Bodendenkmalpflege</p> <p>Es bestehen aus Sicht der unteren Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Da archäologische Funde jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, ist zur Erlangung von Planungssicherheit eine frühzeitige Prospektion notwendig. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Ergebnisse ist das weitere Verfahren zu klären.</p> <p>Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese einschl. der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6,13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet. Es erfolgt eine Abstimmung mit der Ostfriesischen Landschaft.</p>
<p>Immissionsschutz</p> <p>Zu der o.a. Bauleitplanung wurde ein Schallgutachten der Fa. Lux Planung, Oldenburg erstellt. Bei Beachtung der dort genannten Maßnahmen zum Schallschutz bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. <u>FD 60.2 Planung</u></p> <p>Bauleitplanung</p> <p>Keine Anregungen/Ergänzungen.</p> <p>Raumordnung und Landesplanung</p> <p>Keine Anregungen/Ergänzungen.</p>	

<p>8. <u>FD 68.1 Natur- und Klimaschutz</u></p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Gegen die Realisierung der Bauleitplanung bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund teilweise noch erhebliche Bedenken. Diese begründen sich durch die nachstehenden Anmerkungen zum Umweltbericht in der Begründung des Bebauungsplans, welche entsprechend zu überarbeiten sind.</p> <p>Weiterhin besteht ein Kompensationserfordernis der Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 56/9, der Flur 7, Gemarkung Wittmund, aus dem Vorhaben „Neubau eines Radweges an der Kreisstraße 15 (Margens Osteraccum) von km 0,000 bis km 2,410“. Die Kompensationspflicht liegt beim Vorhabenträger und ist im vorliegenden Bauleitverfahren zu regeln.</p> <p>Kompensationserfordernis: Herstellung von 0,54 ha Extensivgrünland. Im Zuge des vorgenannten Bauleitplanverfahrens ist ein Flurstück zu benennen, auf dem die überplante Kompensationsmaßnahme umgesetzt wird.</p>	<p>Der Landkreis Wittmund wird entsprechende Kompensationsflächen zur Verfügung stellen.</p>
<p>In Kapitel 5.3.6 des Umweltberichts der vorgelegten Planung wird geäußert, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften noch untersucht werden. Bevor hierzu keine abschließende Aussage vorliegt, kann keine abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde abgegeben werden.</p> <p>Das Unterkapitel 5.4.1 Auswirkungen der Planung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - FFH-Gebiet „Teichfledermausgewässer“- beinhaltet Aussagen zur Betroffenheit des nahegelegenen LSG FRI128 "Teichfledermausgewässer". Das LSG FRI 128 dient dem Schutz des FFH-Gebietes Nr. 180 "Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven". Das vorgenannte Unterkapitel trägt den Charakter einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung. Aufgrund der Notwendigkeit der Abhandlung einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung sollte dieses Kapitel als eine solche Vorprüfung betitelt werden, um den rechtlichen Anforderungen nach § 34 BNatSchG erkennbar gerecht zu werden. Inhaltlich wird den Ausführungen gefolgt.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund kann erst nach entsprechender Überarbeitung der o.g. Punkte erfolgen.</p>	<p>Es handelt sich hier um einen redaktionellen Fehler im Umweltbericht. Der Umweltbericht wird hier korrigiert.</p> <p>Der Kap. Teichfledermaus wird hinsichtlich des Kapitels umgestellt, sodass die Anforderung nach § 334 BNatSchG erfüllt werden.</p>
<p><u>Empfehlung:</u></p> <p>Unter Berücksichtigung des in der Nähe liegenden FFH-Gebiet 180 „Teichfledermaushabitate im Raum Wilhelmshaven“ wird empfohlen, ein „fledermausfreundliches“ Beleuchtungskonzept in die weitere Planung zu integrieren.</p>	<p>Im Hinweis Nr. 6 wird bereits auf ein entsprechendes Beleuchtungskonzept hingewiesen.</p>

<p>Da die Teichfledermaus empfindlich gegenüber Lichtemissionen ist, sollte dies bei der Entwicklung des Beleuchtungskonzeptes berücksichtigt werden. Voigt et al. (2019) geben Richtwerte für eine „fledermausfreundliche“ Straßenbeleuchtung mit >540 nm Wellenlänge und einer korrelierten Farbtemperatur <2700 K an. Im Hinblick auf Fledermäuse gilt zudem der Grundsatz, dass Dunkelheit immer einer Beleuchtung vorzuziehen ist.</p> <p>Hierzu wird bei der Art und der Qualität der Beleuchtung als Minimierungsmaßnahme gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG empfohlen zum Erhalt und zum Schutz der Lebensraumqualitäten für Fledermäuse die folgenden Belange zu berücksichtigen und verbindlich zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Reduzierung des Umfangs der Beleuchtung auf das für die Verkehrssicherheit erforderliche Maß. – Verwendung von nach unten gerichteten und nach oben hin abgeschirmten Lampen in geringstmöglicher Höhe. – Verwendung von Leuchtmitteln, deren Spektrum einen hohen Anteil an rot und einen geringen Anteil an blau aufweist (kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K). 	<p>Der Hinweis Nr. 6 in den Bebauungsplanunterlagen wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet und ein „fledermausfreundliches“ Beleuchtungskonzept in die weitere Planung integriert.</p>
<p>9. <u>FD 68.2 Wasserwirtschaft / Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Oberflächenentwässerung/ Gewässer allgemein/ Hochwasserschutz</p> <p>Eine Hochwasserfreiheit des HQ₁₀₀ im Stadtgebiet von Wittmund kann aufgrund der technischen Möglichkeiten, die der Sielacht Wittmund derzeit zur Verfügung stehen, nur ab einer Höhe von NHN 1,0m gewährleistet werden. Das Plangebiet weist teilweise Geländehöhen von unter 1,0m auf. Aus diesem Grunde ist seitens der Wasserwirtschaft zu verlangen, dass alle Fertigfußbodenhöhen von Neubauten mindestens oder oberhalb einer Höhe von NHH 1,10m liegen müssen. Bei <u>allen</u> öffentlichen Einrichtungen sollte z.B. auch die dortige Infrastruktur (Zufahrten, Zugänge, Parkplätze usw.) nicht unterhalb der v.g. Höhe angeordnet werden. Entsprechende Festsetzungen sollten im B.- Plan aufgenommen werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde in den Planunterlagen bereits beachtet, die Fertigfußböden aller Gebäude müssen eine Höhe von mindestens 1,10 m NHN einhalten.</p> <p>Die Erschließungsplanung sieht vor, die öffentlichen Straßen, Zuwegungen und Wegeverbindungen auf einer Höhe von 1,30 bis 1,60 m NHN auszubauen. Damit wird die Vorgabe eingehalten. Die Hochbauten werden sich an die Höhen der Infrastruktur ausrichten und liegen daher auch deutlich über den vorgegebenen 1,10 m NHN.</p>

<p>Nach den Bestimmungen der geltenden Wassergesetze und auch aus versicherungstechnischen Gründen obliegt es <u>auch</u> jedem Hausbesitzer selbst, sich gegen eindringendes Wasser in Gebäude zu schützen (sog. Elementarschäden). Einen Schutz gegen das äußerliche Eindringen von Oberflächenwasser in Gebäude bietet nur eine ausreichende Höhenlage des Fertigfußbodens gegenüber dem umliegenden Gelände. In Bezug auf die Festlegung von Zwangshöhenmarken ist grundsätzlich eine besondere Sorgfalt geboten und zwar im Vorfeld der Planungen. Auch in der Hinsicht von immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen, möglicher Rückstauerscheinungen und Überflutungen von Straßen, gewinnt der Aspekt von Vorsorgeregulungen zum Schutze gegen in Häuser eindringendes Oberflächenwasser immer mehr an Bedeutung.</p>	
<p>Der <u>Vorschlag</u> der UWB zum Thema Höhenfestlegungen wäre wie folgt:</p> <p>Grundlage für alle Höhenfestlegungen sollte zunächst einmal ein von einem Fachbüro vor der Erschließung erarbeiteter Deckenhöhenplan sein, In diesem sind alle Straßenhöhen des Endausbaus verbindlich festzulegen.</p> <p>Ausgehend von den Festlegungen dieses Deckenhöhenplans sollten folgende Festsetzungen im B.- Plan getroffen werden:</p> <p>Bezugshorizont für alle nachgenannten Höhenangaben ist die Oberkante des Fahrbahnrandes der direkt vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsstraße im Baugebiet (Planhöhen nach Deckenhöhenplan der Gemeinde zum Endausbau) und zwar im Bereich der geplanten Zufahrt zum jeweiligen Baugrundstück.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle Fertigfußbodenhöhen der Erdgeschosse müssen <u>mindestens</u> 30 cm oberhalb des o.g. Bezugshorizontes angeordnet werden. – Die Höhenlage der Fertigfußböden der Erdgeschosse darf 50 cm oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten. – Pflasterungen (Auffahrten, Terrassen usw.) und auch alle sonstigen Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen eine Höhe von 30 cm oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten. <p>Es ist sicher Fakt, dass nicht alle potentiellen Streitigkeiten, die es bei der Erschließung von Baugebieten zu diesem Punkt geben kann, planungstechnisch im Vorfeld bereits erfasst werden können. Das gleiche gilt für tatsächliche Elementarschäden, die durch Wasser verursacht werden. Mit den v.g. Festsetzungen hätte die Stadt jedoch zumindest einen Großteil ihrer Fürsorgeverpflichtung, auch was den Hochwasserschutz betrifft, erfüllt.</p>	<p>Der Hinweis wurde in den Planunterlagen bereits beachtet, die Fertigfußböden aller Gebäude müssen eine Höhe von mindestens 1,10 m NHN einhalten.</p> <p>Die Erschließungsplanung sieht vor, die öffentlichen Straßen, Zuwegungen und Wegeverbindungen auf einer Höhe von 1,30 bis 1,60 m NHN auszubauen. Damit wird die Vorgabe eingehalten. Die Hochbauten werden sich an die Höhen der Infrastruktur ausrichten und liegen daher auch deutlich über den vorgegebenen 1,10 m NHN.</p>

<p>Spätere Details zu den Höhenlagen zu angrenzenden Nachbarn müssen die Bauherren auf privatrechtlicher Ebene untereinander vereinbaren.</p>	
<p>Das vorgelegte Entwässerungskonzept wurde auf seine Plausibilität hin geprüft. Grobe Mängel konnten nicht festgestellt werden. Rechtzeitig vor der Verwirklichung des Gesamtprojektes sind diese konzeptionellen Planungen zu konkretisieren. Die entsprechenden Anträge für die notwendigen Gewässerausbaumaßnahmen sowie für die Einleitungserlaubnis zum Ableiten des Oberflächenwassers sind rechtzeitig bei der UWB einzureichen.</p> <p>Abschließend wird aus wasserbehördlicher Sicht darauf hingewiesen, dass keine Baugenehmigungen innerhalb des Plangebietes erteilt werden können, bevor die wasserrechtlichen Belange abschließend geklärt und die entsprechenden Genehmigungen/ Erlaubnisse erteilt wurden. Die Erschließung gilt so lange als nicht gesichert!</p>	<p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung beachtet.</p>
<p>Allgemeiner Schlusssatz</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Eine abschließende Prüfung, ob die FNP-Änderung den formell-rechtlichen und materiell-rechtlichen Anforderungen entspricht, bleibt dem erforderlichen Genehmigungsverfahren nach dem BauGB vorbehalten.</p> <p>Eine darüberhinausgehende Prüfung der Zweckmäßigkeit (Fachaufsicht i.S. von § 171 Abs. 5 Nr. 3 NKomVG) erfolgt nicht.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>