

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“

Stadt Weener (Ems)

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 H
„Jelsgaste“**

Berücksichtigung der Stellungnahmen

**aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge-
mäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.**



19.02.2020

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“

Durchführung der öffentlichen Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Weener (Ems) hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 H „Jelsgaste“ hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 02.01.2020 bis einschließlich 03.02.2020 öffentlich ausgelegt. Im selben Zeitraum standen die Unterlagen in digitaler Form auf der Website der Stadt Weener (Ems) zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per Schreiben vom 12.12.2019 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 03.02.2020.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Einwendungen von Bürgern eingegangen.

Übersicht über die vorliegenden Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Inhalte der vorliegenden Stellungnahmen, soweit sie Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, wiedergegeben und Vorschläge zur Berücksichtigung gemacht. Der Inhalt von Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird nicht wiedergegeben.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“

INHALTSVERZEICHNIS

**STELLUNGNAHMEN AUS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND
SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

- 1. AMPRION GMBH 06.01.2020**
- 2. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 31.01.2020**
- 3. EWE NETZ GMBH 07.02.2020**
- 4. GASCADE GASTRANSPORT GMBH 06.01.2020**
- 5. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE 29.01.2020**
- 6. LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG
NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION AURICH, KATASTERAMT LEER
30.01.2020**
- 7. LANDKREIS LEER 29.01.2020**
- 8. NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND
VERKEHR, GESCHÄFTSBEREICH AURICH 30.12.2019**
- 9. NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND
VERKEHR, DEZ. 33 - STANDORT OLDENBURG 03.02.2020**
- 10. NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT,
KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ, BETRIEBSSTELLE AURICH 28.01.2020**
- 11. OSTFRIESISCHE LANDSCHAFT 05.02.2020**
- 12. PLEDOC GMBH 14.01.2020**
- 13. WASSERVERSORGUNGSVERBAND RHEIDERLAND 15.01.2020**

OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN

- 14. BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR 17.12.2019**
- 15. GEMEINDE JEMGUM 19.12.2019**
- 16. RHEIDER DEICHACHT 22.01.2020**

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 H „Jelsgaste“

17. SIELACHT RHEIDERLAND 16.01.2020

18. STADT PAPENBURG 13.01.2020

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen oder Bedenken von Bürgern eingereicht.

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
---------------------------------------	---

STELLUNGNAHMEN AUS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
--

1. Amprion GmbH	06.01.2020
<p>Im Geltungsbereich der Bauleitplanung verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurden mehrere Leitungsträger am Verfahren beteiligt.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>2. Deutsche Telekom Technik GmbH 31.01.2020</p>	
<p>2.1. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.11.2018 und haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung zu Punkt 2.4.</p>
<p>2.2. Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p>	<p>Siehe Abwägung zu Punkt 2.4. Anmerkung: Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>2.3. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt.</p>
<p>Stellungnahme vom 12.11.2018</p>	
<p>2.4. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach §78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung sondern die Erschließungsplanung.</p> <p>Die entsprechenden Hinweise wurden bei der bereits erfolgten Erschließung des Baugebietes beachtet.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen: „Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“ Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen. Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	<p>Es wird der Bitte, den entsprechenden Hinweis in die Bauleitplanung einzuarbeiten, nicht gefolgt, da der Hinweis die Erschließungsplanung betrifft und nicht die verbindliche Bauleitplanung.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

3. EWE Netz GmbH	07.02.2020
<p>3.1. Die uns zugesandten Unterlagen haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Hinrich Willms unter der folgenden Rufnummer: 0491-99754247.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

4. GASCADE Gastransport GmbH	06.01.2020
<p>4.1. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BILOnlineportal unter: https://portal.bil-leitungsauskunft.de</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4.2. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wurden mehrere Betreiber am Verfahren beteiligt.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
---------------------------------------	---

5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	29.01.2020
<p>5.1. aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>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.</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige 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). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte</p>	<p>Die ergänzenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese betreffen jedoch nicht die Inhalte der vorliegenden Bauleitplanung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 H.</p> <p>Die entsprechenden Normen wurden bei der bereits erfolgten Erschließung des Baugebietes beachtet.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>im Allgemeinen schicht-getreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.</p>	
<p>5.2. Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Untergrund der Planungsfläche sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen aus dem Gipshut des Salzstockes Bunde gegeben. Im Planungsgebiet und in der Umgebung sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Die Planungsfläche wird daher in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Für Bauvorhaben im Planungsgebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen es befindet sich bereits folgender Hinweis in der Begründung: <i>„Untergrund Im Untergrund der Planungsfläche sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen aus dem Gipshut des Salzstockes Bunde gegeben. Im Planungsgebiet und in der Umgebung sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Die Planungsfläche wird daher nach Aussagen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 02.11.2018 in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft.“</i></p> <p>Anm.: Das Erdfallrisiko ist als sehr gering einzustufen, da hier nur Einbrüche in großen Tiefen in Frage kommen. Diese beträgt ca. 400 m. Ein solches Ereignis hätte an der Oberfläche nur Auswirkungen, wenn hier - wie bspw. in anderen Regionen Deutschlands - die Dolmen bis zu 20 Meter unter die Erdoberfläche rei-</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	<p>chen und somit der „Bruch“ bis zur Oberfläche wirken kann. Dort entstehen dann kleinräumige Erdfälle.</p> <p>Andererseits wäre ein Ereignis, dass aus der o. g. großen Tiefe an der Oberfläche in Weener wirksam wäre, in seiner räumlichen Ausdehnung vergleichbar anzunehmen wie bspw. bei der Entstehung des Zwischenahner Meeres.</p>
<p>5.3.</p> <p>Die Konstruktion geplanter Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle herangezogen werden.</p>	<p>Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Sie gelten jedoch nicht für die Bauleitplanung, sondern für die Vorhabenplanung auf den Grundstücken.</p> <p>Die Informationen befinden sich bereits in den Hinweisen der Begründung.</p>

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
---------------------------------------	---

Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten			
Besondere statisch-konstruktive Anforderungen an Wohngebäude(*) mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nicht mehr als zwei Vollgeschossen in erdfallgefährdeten Gebieten auf Bauflächen der Gefährdungskategorien 3 bis 6 Die Angaben gelten für die Fälle, in denen keine außergewöhnlichen baulichen Verhältnisse (z.B. besonders große Stützweiten von Decken u. Trägern, Abfangungen, stark gegliederte Grundrisse, Hanglagen) vorliegen (Stand 20.09.2006)		Die für das Kellergeschoss in den Gefährdungskategorien 5 und 6 vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen müssen bei Bauwerken ohne Keller für das unterste Geschoss eingehalten werden. (*) In erdfallgefährdeten Gebieten dürfen auch Wohngebäude und andere Bauwerke mit mehr als 2 Geschossen gebaut werden. Wohngebäude sollen auf max. 4 Geschosse beschränkt sein. Dabei ist die für zweigeschossige Bauwerke ermittelte Gefährdungskategorie um eins zu erhöhen.	
		Gefährdungskategorie (GK)	
		GK 3	GK 4
Gründung	Balkenrost	Fundamentbalken unter den tragenden Wänden und Stützen Abmessungen Breite/Höhe 30/40 cm Bewehrung BST 420 S (III S) 2 Ø 12 oben und unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden	
	Platte	Dicke 20 cm Bewehrung BST 500 S (IV S) 2cm ² /m oben und unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend	
Kellergeschoßwände (bzw. Untergeschoß)	Keine besonderen Anforderungen		Dicke 25 cm Bewehrung BST 500 S (IV S) 3,6 cm ² /m oben u. unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend
			Unter den Außenwänden Bewehrung BST 420 S (III S) 2 ø 14 oben u. unten, in den Eckpunkten zug- u. druckfest verbinden
		Unter den tragenden u. aussteifenden Wänden Bewehrung: s.h. unter "Kellergeschoßwände", letzter Satz	
		Tragende Wände aus - Mauerwerk, Steinfestigkeitsklasse/Mörtelgruppe 15/II - unbewehrtem Ortbeton oder Betonfertigteilen In den Gebäudedecken u. im Abstand von 5 m Gründungsplatte und unterste Decke durch in den Wänden vorzusehende Zuganker aus Rund- stäben BST 420 S (III S) verbinden. Querschnitt je Verbindung 4 cm ²	
		Tragende und aussteifende Wände aus Stahlbeton. - Ortbeton Dicke 20 cm, konstruktiv mit Gründungsplatte u. unterster Decke hohlkastentartig verbinden - Anschließbewehrung BST 500 S (IV S) 2 cm ² /m beidseitig. - Fertigteile Dicke 15 cm, senkrechte und waagerechte Stoß- fugenbewehrung BST 500 S (IV S) 2 cm ² /m beidseitig. Netzbewehrung BST 500 S (IV S) 2 cm ² /m beid- seitig Biegezugbewehrung in Decke und Gründungs- platte BST 420 S (III S) 6 cm ² oben und unten	
Decken unterste	Stahlbeton	Bewehrung in Längs- u. Querrichtg. durchgehend oder gem. DIN 1045 stoßen	
	andere Baustoffe	Über den tragenden u. aussteifenden Wänden Ringbalken, Bewehrung BST 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Schnittpunkten zug- u. druckfest verbinden	
	Übrige	Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abschnitt 8.2.1, Fall c (Nov. 1996)	
		Bewehrung BST 500 M (IV M) 2 cm ² /m oben u. unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend	
		Über den tragenden und aussteifenden Wänden Ringbalken, Bewehrung BST 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden	
		Dicke 20 cm Über den tragenden u. aussteifenden Wänden Bewehrung: s.h. unter "Kellergeschoßwände", letzter Satz	

Die Angaben über Bewehrung und über Bauteilabmessungen sind Mindestwerte
 Die Bemessungsregeln sowie die statisch-konstruktiven Anforderungen nach den Technischen Baubestimmungen bleiben im Übrigen unberührt. Generell gelten die jeweils aktuellen DIN-Normen-Ausgaben
 Weitere Informationen finden Sie im Internetportal Baugrund des LBEG unter: www.lbeg.niedersachsen.de/

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>5.4. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise die üblichen Baugrunderkundungen bei Wohnbebauungen betreffend, werden zur Kenntnis genommen. Sie gelten jedoch nicht für die Bauleitplanung, sondern für die Vorhabenplanung auf den Grundstücken.</p> <p>Anm.: Eine orientierende Baugrunduntersuchung wurde bereits durchgeführt. Deren Ergebnisse werden den Grundstückserwerbern zur Verfügung gestellt. Die Untersuchung ersetzt jedoch nicht die erforderliche detaillierte vorhabenbezogene Baugrunderkundung mit individueller Gründungsempfehlung.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
6. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer 30.01.2020	
<p>Als Kartengrundlage wurde eine zwischenzeitlich veraltete Planunterlage mit Stand vom 8.12.2017 verwendet.</p> <p>Die Vermessung des Baugebietes ist inzwischen erfolgt und bereits ins Liegenschaftskataster übernommen. Es wird empfohlen, für das weitere Verfahren eine aktuelle Planunterlage zu verwenden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es wird eine neue Planunterlage beim LGLN bestellt, die als Grundlage in die Planzeichnung übernommen wird.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>7. Landkreis Leer 29.01.2020</p>	
<p>7.1. Die Stadt Weener beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 H „Jelsgaste“ vorzunehmen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der wohnbaulichen Ausnutzbarkeit zweier Teilflächen im ursprünglichen Plangebiet zu schaffen. Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu der o. a. Bauleitplanung nehme ich daher - ohne dem von Ihnen vorzunehmenden Abwägungsprozess vorzugreifen - für die einzelnen von mir zu vertretenden Fachbereiche wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7.2. Aus naturschutzfachlicher, abfall- und bodenschutzrechtlicher sowie wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte 1. Änderung des B-Plans Nr. 147 H „Jelsgaste“ keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>7.3. Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich auf Folgendes hin: Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 H „Jelsgaste“ erfolgte in einem Verfahren gem. § 13 b BauGB. Zu der Verfahrenswahl ist anzumerken, dass das Einbeziehen von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b S. 1 BauGB nur für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in Frage kam. Insbesondere vor dem Hintergrund der Belange von Natur und Landschaft war die Wahl eines Verfahrens nach § 13 b BauGB und der damit verbundene Verzicht auf Kompensationsmaßnahmen eine sachgerechte Abwägungsentscheidung, die sachgerecht zu treffen war.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 147 H ist seit dem 31.05.2019 rechtskräftig. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplans erfolgt in einem zeitlich sehr engen Zusammenhang von weniger als einem Jahr. Da die Planungsparameter hinsichtlich der ausgewiesenen Grundfläche im Plangebiet seinerzeit bereits als „grenzwertig“ für eine Beplanung von Außenbereichsflächen angesehenen wurden, empfehle ich, nun in der Begründung Angaben zu ergänzen, die belegen, dass die neu hinzutretende Grundfläche die Zulässigkeit der ursprünglichen Planung nach § 13 b BauGB nicht in Frage stellt</p>	<p>Die Darstellung insbesondere mit dem Verweis auf die sachgerechte Abwägungsentscheidung ist zutreffend.</p> <p>Die Stadt hat in der Abwägung im Aufstellungsverfahren des B-Planes Nr. 147 H die genannten vorliegenden Nutzungen als „städtebauliche Lücke“ des gewachsenen Siedlungsgefüges mit geringerem Gewicht in die Abwägung eingestellt, als den an dieser Stelle deckbaren Bedarf an Wohnbauland und dies in Kap. 4 der dortigen Begründung ergänzt.</p> <p>Der Empfehlung wird gefolgt.</p> <p>Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 H „Jelsgaste“ wurden folgende Überlegungen angestellt: Ein Verfahren nach § 13 a BauGB soll angewendet werden, da</p> <ul style="list-style-type: none"> • mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern zu rechnen ist, • es sich um ein Vorhaben der Innentwicklung handelt, • keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unter-

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>und weiterhin unter 10.000 m² liegt. Denn gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden bei der Grundflächenermittlung mitzurechnen (sog. Kumulation). Auf diese Weise sollen europarechtswidrige Umgehungen der Grundflächenbegrenzung ausgeschlossen werden.</p> <p>Dabei kommt es nicht auf die „Absicht“ der Gemeinde zur Kumulation an, sondern darauf, dass Kumulation objektiv gegeben ist. Fraglich ist hier, welche Obergrenze anzunehmen ist, da Verfahren nach § 13 b BauGB und § 13 a BauGB hier vermischt werden. Sofern die Grundfläche von 10.000 m² mit dieser 1. Änderung des B-Plans 147 H überschritten wird, sollten in der Begründung die Zusammenhänge der Planungen derart dargelegt werden, dass selbst der Anschein einer Kumulation ausgeräumt wird.</p>	<p>liegen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten absehbar ist und • schwere Unfälle nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu beachten sind. <p>Die 1. Änderung ist ein unabhängiges Verfahren. Es existiert keine Verbindung zum vorherigen Verfahren nach § 13 b BauGB, welches ja bereits abgeschlossen ist. Daher ist ein Verfahren nach § 13 a BauGB möglich.</p> <p>Jedoch erfolgte auch die hypothetische Betrachtung der Planungsänderung auf eine mögliche Anwendung des § 13 b BauGB-Verfahrens, wenn diese bereits vor der Rechtskraft des Ursprungsplanes erfolgt wäre (z. B. im Rahmen einer erneuten Auslegung eines geänderten Entwurfes):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wird die Grundfläche unter 10.000 Quadratmetern liegen? • Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. • Die Flächen schließen sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. • Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. • Es ist keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
	<p>absehbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schwere Unfälle nach Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten. <p>Die noch offene Frage zur Grundfläche wird wie folgt beantwortet:</p> <p>Bebauungsplan Nr. 147 H maximal zulässige Grundfläche 9.151 m²</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 H</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderungsbereich A zusätzliche Grundfläche durch Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 auf 2.938 m² Baugebietsfläche ca. 294 m² • Änderungsbereich B zusätzliche Grundfläche bei 312 m² zusätzlicher Baugebietsfläche mit einer GRZ von 0,3 <u>ca. 94 m²</u> • Zwischensumme der Änderung ca. 388 m² <p>Gesamt 9.539 m²</p> <p>Damit wäre in dem v. g. hypothetischen Fall die Anwendung des § 13 b BauGB zulässig.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend um ein Kapitel 2.6 „Anwendungsvoraussetzungen der §§ 13 a und b BauGB“ ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>7.4. Der Hinweis Nr. 9 kann entfallen, da die beschriebene Folge einer B-Plan-Änderung immanent ist und kein eigenständiger B-Plan durch diese Planung überlagert wird.</p>	<p>Der Empfehlung wird gefolgt. Der Hinweis wird aus Begründung und Planzeichnung entfernt.</p>
<p>7.5. Ich bitte zu prüfen, ob die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein-/Ausfahrt im nördlichen Anschlussbereich der Wasserfläche für die Regenrückhaltung an die Straße „Jelsgaste“ entfallen sollte, da in der Begründung von der Zufahrt zum Unterhaltungstreifen des Regenrückhaltebereiches die Rede ist.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert.</p>
<p>7.6. Ich bitte, die Hinweise und Anregungen im weiteren Planverfahren zu beachten.</p>	<p>Der Bitte wird - wie vor unter Pkt. 7.1 bis 7.5 genannt - entsprochen.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
8. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich 30.12.2019	
8.1. Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
8.2. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Die Stadt übersendet die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens.

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>9. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Dez. 33 - Standort Oldenburg 03.02.2020</p>	
<p>9.1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 H "Jelsgaste" liegt etwa 600 m östlich der Bundesautobahn 31. Die Belange der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg (NLStBV-OL), als Straßenbaulastträger der BAB 31 sind berührt. Folgendes ist zu beachten: 1) Bei freier Schallausbreitung liegen die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 147 H "Jelsgaste" im Immissionsbereich der Bundesautobahn 31.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch bereits bekannt. Aus diesem Grunde wurde zum ursprünglichen Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt.</p>
<p>9.2. 2) Ich weise darauf hin, dass aus dem Gebiet der o.g. Bauleitplanung keine Ansprüche auf Immissionsschutz aufgrund der von der Bundesautobahn ausgehenden Emissionen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der A 31 bestehen und bitte einen entsprechenden nachrichtlichen Hinweis in die Planzeichnung des Bauleitplanes aufzunehmen.</p>	<p>Die ergänzenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Bitte jedoch nicht entsprochen. Die Hinweise betreffen nicht die Inhalte der vorliegenden Bauleitplanung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 H.</p>
<p>9.3. Ich bitte um schriftliche Benachrichtigung über die Abwägung meiner vorgetragenen Anregungen und Hinweise vor Veröffentlichung der Bauleitplanung. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer</p>	<p>Die Stadt benachrichtigt die Behörde über die Abwägungsentscheidung und stellt die rechtskräftige Planung nach Abschluss des Verfahrens zur Verfügung.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung von zwei Ablichtungen der gültigen Bauleitplanung einschließlich Begründung.	

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
10. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Betriebsstelle Aurich 28.01.2020	
<p>10.1. 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">• Trotz Reduzierung des Speichervolumens des Regenrückhaltebeckens ist eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen.• Neben der Oberflächenentwässerung ist auch eine ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers zu gewährleisten.• Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass das Baugebiet im Trinkwassergewinnungsgebiet Weener liegt. In diesem sind besondere Schutzbestimmungen einzuhalten.• Für das Gebiet ist eine Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei ist nachzuweisen, dass der beauftragte Wasserversorger ausreichende Wassermengen zur Verfügung stellen kann.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; er betrifft jedoch die verbindliche Bauleitplanung nur mittelbar.</p> <p>Die entsprechenden Normen, Hinweise und Handlungsempfehlungen wurden bei der bereits erfolgten Erschließung des Baugebietes beachtet.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>10.2. Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB 1 (Lan- deseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
---------------------------------------	---

11. Ostfriesische Landschaft	05.02.2020
<p>11.1. Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</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), S 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Bebauungsplangebiet Nr. 147 H „Jelsgaste“ wurde im Frühjahr 2017 im Zuge einer Baggerprospektion untersucht. Archäologisch relevante Funde und Befunde konnten nicht festgestellt werden.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in den Planunterlagen. Ergänzungen werden als nicht notwendig erachtet.</p>

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

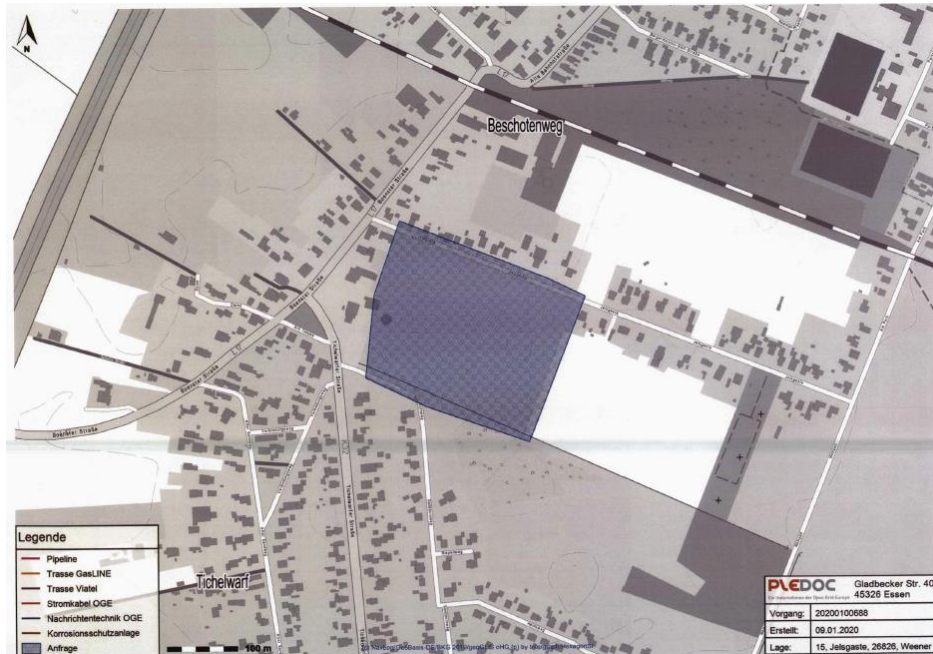
Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
---------------------------------------	---

12. PLEDOC GmbH	14.01.2020
<p>Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, • Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</p>	<p>Das Plangebiet ist nicht von Leitungen der PLEDOC GmbH tangiert.</p>

Hinweise, Anregungen, Bedenken

Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung

Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.



Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
---------------------------------------	---

13. Wasserversorgungsverband Rheiderland		15.01.2020
<p>Seitens des Wasserversorgungsverbandes Rheiderland bestehen keine Bedenken zu der Bauleitplanung.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits erschlossen und kann somit ausreichend versorgt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Bebauungsplan Nr. 147 H „Jelsgaste“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
---------------------------------------	---

Ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken
--

14.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	17.12.2019
15.	Gemeinde Jemgum	19.12.2019
16.	Rheider Deichacht	22.01.2020
17.	Sielacht Rheiderland	16.01.2020
18.	Stadt Papenburg	13.01.2020

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 19.02.2020

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

T:\Weener\10603_P_Baugebiet Jelsgaste\07_Abwaegung\1. Änderung\2020_02_19_10603_BP 147 H_1 Ae_Abwaegung öff. Ausl.docx