Stadt Esens

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Bensersiel Alter Sielweg“

Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

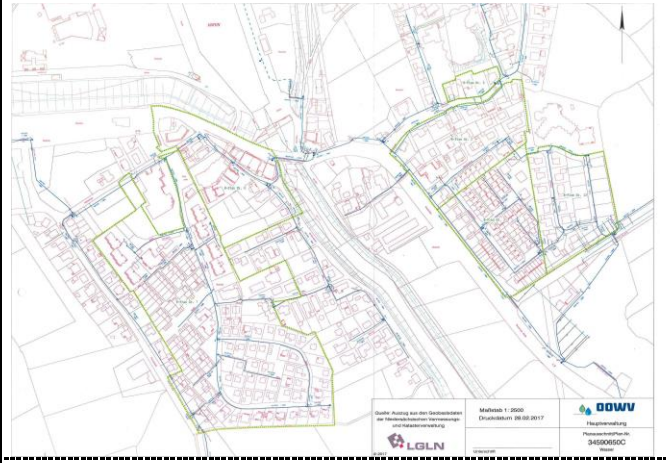
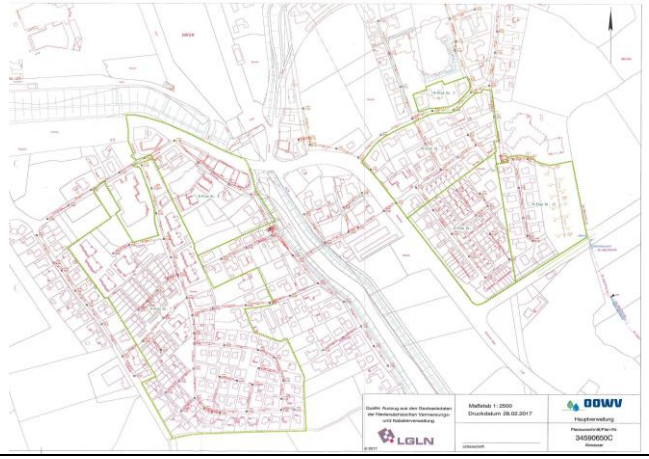
Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Landkreis Wittmund Bauamt Regional- und Bauleitplanung Am Markt 9 26409 Wittmund 16.03.2017	Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Ämter meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten: Amt 10 Amt für zentrale Dienste und Finanzen Amt 32 Ordnungsamt Amt 50 Sozial- und Jugendamt Amt 53 Gesundheitsamt Zweckverband Veterinäramt Jade Weser Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		1. Abt. 60.1 Bauen Keine Anregungen	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen bestehen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		2. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde **Untere Deichbehörde** Es wird auf die bisherigen Stellungnahmen der Unteren Deichbehörde in den einzelnen Bauleitplanungen verwiesen.	In der Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 weist der Landkreis Wittmund darauf hin, dass der nördliche Teil des Plangebiets innerhalb der 50 m Deichschutzzone gemäß § 16 NDG liegt. Die Freihaltung dieses Bereichs für Zwecke der etwaigen Deichverstärkung kann in diesem Einzelfall ohnehin nicht mehr gewährleistet werden, da es sich um eine vollkommen geschlossene Bebauung handelt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Bauwerke bereits vor Inkrafttreten des NDG bestanden haben. Ferner verläuft zwischen dieser Bebauung und dem Deich die Landesstraße 5. Auch die gesicherte Deichverteidigung ist in diesem Einzelfall durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht nachteilig beeinflusst. Die Lage der Deichschutzzone ist nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen. Die Stellungnahmen des vorherigen Verfahrens werden weiterhin berücksichtigt: Die Deichschutzzone ist im Vorentwurf bereits nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Auch besteht der Hinweis (Nr. 4) in der Planzeichnung, der auf das Nutzungsverbot hinweist. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen. Zusätzlich wird zum Schutz des Deiches eine bedingende Festsetzung gem. § 9 Abs.2 BauGB aufgenommen, dass innerhalb der Deichschutzzone eine Bebauung nur zulässig ist, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.
		Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der gewidmeten Hauptdeichlinie. Auf die sehr eingeschränkten Möglichkeiten für bauliche Maßnahmen in den Verbotsbereichen aus dem Nds. Deichgesetz (NDG) wird nochmals explizit hingewiesen.	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Von der Hauptdeichlinie ausgehend wurde die Deichschutzzone bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, siehe oben. Betroffen ist der nördliche Bereich des Bebauungsplanes. Unter den Hinweisen Nr. 4 wird auch auf das Nutzungsverbot nach § 14 NDG hingewiesen. In den Bebauungsplan wird zusätzlich folgende temporäre Festsetzung aufgenommen: *Innerhalb der Deichschutzzone ist eine Bebauung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.*
		Untere Wasserbehörde **Abwasserbehandlung/Grundwasserschutz** Grundsätzliche Bedenken gegen die geplanten Änderungen der o. g. B-Pläne bestehen nicht.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.
		Die Kläranlage Esens hat ihre Kapazitätsgrenze erreicht. Für eine Intensivierung der Touristik muss die Auslastung der Kläranlage Esens überprüft und die KA evtl. angepasst werden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kapazitätsgrenze der Kläranlage erreicht ist. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden jedoch keine zusätzlichen Bauvorhaben ermöglicht.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Oberflächenentwässerung Die o. g. Änderungen lassen keine bzw. nur eine geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades zu. Aus diesem Grunde ist mit einer signifikanten Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses nicht zu rechnen. Daher bestehen zu den Belangen der Oberflächenentwässerung keine Bedenken gegen die Planänderungen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung bestehen.
		3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde Keine Anregungen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.
		4. Stabsstelle Regionalplanung (60.3) **Bauleitplanung** Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt.	Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB geändert. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.
		Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle.	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich ortsüblich bekannt zu machen. Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
		Raumordnung und Landesplanung Keine Anregungen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen hervorgebracht werden.
	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 28.02.2017	Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung: Im Bereich der Bebauungsgebiete befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV, Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV im Plangebiet befinden. Die Schutzbestimmungen werden beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.	Die Sicherheitsabstände zum Schutz der Leitungen werden beachtet. Für die Hauptleitungen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird nachrichtlich ein entsprechendes Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.
		Die ausgewiesenen Planungsgebiete müssen durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 5 der allgemeinen Preisregelung des OOWV durchführen. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
		Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.	Der Hinweis wird beachtet.
		Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Söhlke von unserer Betriebsstelle in Harlingerland, Tel.: 04977-919211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
			Die Anlage wird zur Kenntnis genommen. Die sich innerhalb von privaten Flächen befinden Hauptleitungen sind bereits als unterirdische Leitung, hier Trink- und Abwasserleitung des OOWV, im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Einzeichnung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist daher nicht erforderlich.
			Die Anlage wird zur Kenntnis genommen. Die sich innerhalb von privaten Flächen befinden Hauptleitungen sind bereits als unterirdische Leitung, hier Trink- und Abwasserleitung des OOWV, im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Einzeichnung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist daher nicht erforderlich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich 06.03.2017	Durch die o. a. Bauleitplanung werden die Belange NLStBV-GB Aurich berührt, weil das Plangebiet einen Teilbereich der Landesstraße Nr. 5 umfasst. Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine grundsätzlichen Bedenken. Es sind jedoch die folgenden Belange der L 5 zu berücksichtigen:	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen.
		Mit Bezug auf die Textliche Festsetzung Nr. 4.1 dürfen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Flurstücke 54/20 teilw., 54/27 und 54/28, Flur 4, Gemarkung Bensersiel befinden sich außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 4(2) NStrG. Hier dürfen keinerlei bauliche Anlagen zwischen der Baugrenze und der L 5 errichtet werden.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Bauverbotszone wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die textliche Festsetzung wird wie folgt ergänzt: *Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; innerhalb der Bauverbotszone sowie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, dieser Abstand muss mindestens 3,0 m betragen, sind sie jedoch unzulässig*.
		Es wirken Verkehrslärmimmissionen der **L** 5 auf das Plangebiet ein. Mit Bezug auf die Textliche Festsetzung Nr. 8 werden diese Immissionen berücksichtigt. Ich weise dennoch darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der Landesstraße von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen ist.	Da sich die bestehende Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen nicht ändert, wird die Schutzwürdigkeit der Bebauung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert, so dass eine erneute Untersuchung gegenüber Verkehrslärm nicht für erforderlich gehalten wird. Es wird jedoch ein Hinweis zur Vorbelastung in die Planzeichnung aufgenommen.
		Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
	Ostfriesische Landschaft Archäologischer Dienst & Forschungsinstitut Georgswall 1-5 26603 Aurich 03.03.2017	Gegen die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. CVBI. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBI. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet. Ein entsprechender Hinweis (Nr. 1) ist bereits auf der Planzeichnung vorhanden.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 09.03.2017	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.02.2017. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. 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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	LGLN Regionaldirektion Aurich Katasteramt Wittmund Isumer Str. 5 26409 Wittmund 14.03.2017	Im Hinblick auf die erforderliche **vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung** nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf Folgendes hin: die für den Bebauungsplan gefertigte Unterlage ist nur für Entwurfszwecke geeignet, sie entspricht nicht den Anforderungen des o. g. Erlasses. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch meine Behörde kann daher nicht zugesagt werden. **Ich bitte Sie daher, die Anfertigung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage zu beantragen.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erstellung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage mit Feldvergleich wurde bereits in Auftrag gegeben und wird für den Entwurf ausgetauscht.
	Deichacht Esens-Harlingerland Sielacht Dornum Sielacht Esens Hartwarder Str. 17 a 26427 Esens 15.03.2017	In obiger Angelegenheit bestehen aus Sicht der Sielacht Esens keine Einwände. Dabei wird davon ausgegangen, dass eine weitere Verdichtung der Versiegelung nicht erfolgt. Aus Sicht der Deichacht Esens-Harlingerland bestehen ebenfalls grundsätzlich keine Einwendungen, jedoch wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 8 (Kreiszahl 1) sich direkt entlang der Hauptdeichlinie erstreckt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Eine weitere Versiegelung zusätzlicher Flächen ist nicht Bestandteil der Änderung. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Bebauungsplan entlang der Hauptdeichlinie erstreckt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
		Für solche unmittelbaren Deichbereiche sind Festsetzungen in Bebauungsplänen grundsätzlich als kritisch anzusehen. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die bisherige Gebäudeflucht entlang der Hauptstraße in Bensersiel als max. Baufluchtlinie Richtung Hauptdeich anzusehen ist.	Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird weder ein Heranrücken an die Hauptdeichlinie, noch eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Zum Schutz des Deiches wurde die Deichschutzzone im Vorentwurf bereits nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zusätzlich besteht der Hinweis (Nr. 4) in der Planzeichnung, der auf das Nutzungsverbot hinweist Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen. In den Bebauungsplan wird zusätzlich folgende temporäre Festsetzung aufgenommen: *Innerhalb der Deichschutzzone ist eine Bebauung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.* Sie auch ergänzend die Abwägung der Stellungnahme des Landkreises Wittmund (Nr. 1) der Unteren Deichbehörde auf Seite 2.
		Bezüglich letztgenanntem Punkt bestand und besteht ja Einvernehmen zwischen der unteren Deichbehörde, der Stadt Esens und der Deichacht Esens-Harlingerland.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der nördliche Bereich des Plangebiets innerhalb der Deichschutzzone befindet und für die Nutzung eine Ausnahme besteht. Diese ist widerruflich. Eine Änderung der Gebäude wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht begünstigt. Lediglich wird die Art der Nutzung gesichert.

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. NLWKN Aurich, Schreiben vom 14.03.2017
2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.03.2017
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland, Schreiben vom 01.03.2017
4. Gemeinde Dornum, Schreiben vom 07.03.2017
5.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlussempfehlung
1			