

Samtgemeinde Esens

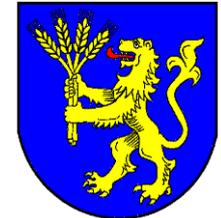
117. Flächennutzungsplanänderung



Gemeinde Stedesdorf

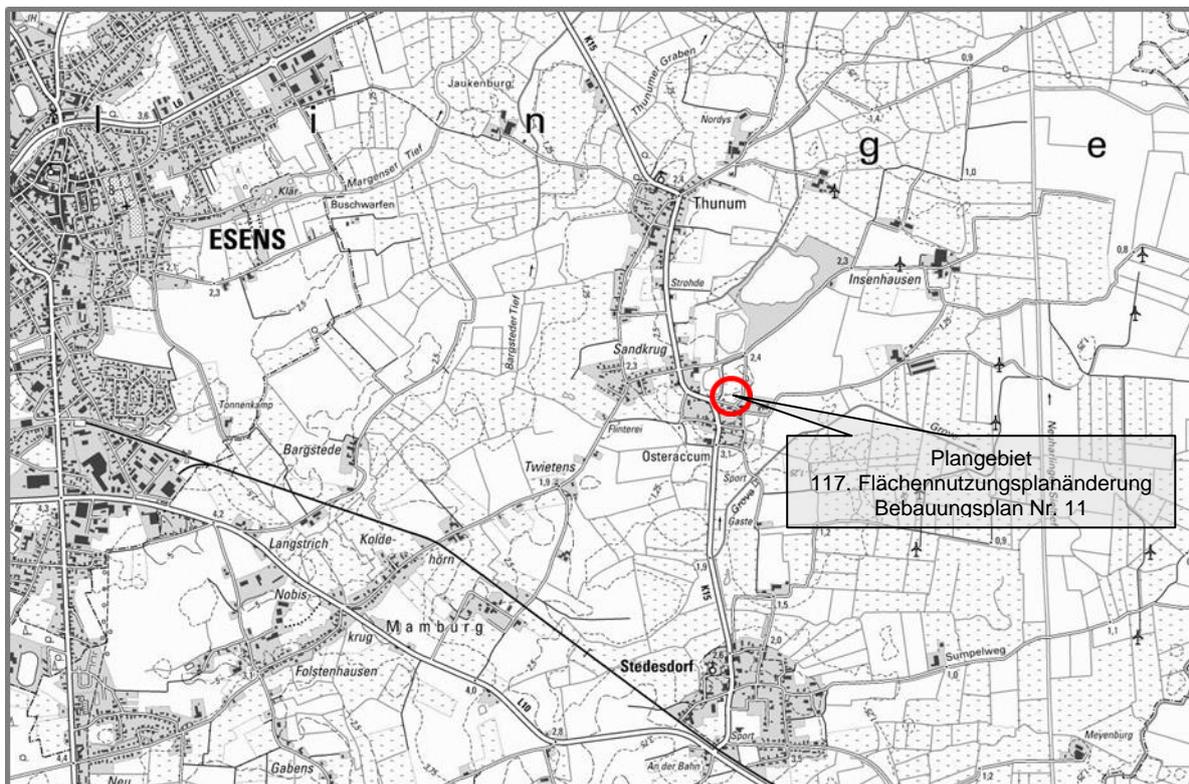
Bebauungsplan Nr. 11

„Wohngebiet an der Gaste / Insenhausener Straße“



Abwägungsvorschläge

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Planungsstand: 18.07.2017

Übersichtskarte

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.10.2016 bis zum 18.11.2016

<p>Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass keine Bedenken bestehen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, - mit Schreiben vom 10.11.20162. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, - mit Schreiben vom 10.11.20163. AVACON - mit Schreiben vom 05.12.20164. Landkreis Friesland - mit Schreiben vom 04.11.20165. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden – mit Schreiben vom 25.10.20166. Landwirtschaftskammer Niedersachsen – mit Schreiben vom 17.10.20167. IHK f. Ostfriesland u. Papenburg – mit Schreiben vom 16.11.2016	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen zu folgenden Themenbereichen eingegangen:

<p>8.</p>	<p>Landkreis Wittmund mit Schreiben vom 17.11.2016 Bauleitplanung der Gemeinde Stedesdorf, OT Osteraccum Bebauungsplan-Nr. 11 „Wohngebiet an der Gaste / Insenhausener Straße“ Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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 Amt 60 Bauamt Zweckverband Veterinäramt Jade Weser</p> <p>Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung: 1. Abt. 60.1 Bauen Denkmalschutz Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für das Flurstück 34/2 (Regenrückhaltebecken) sind die Erdarbeiten archäologisch fachlich begleitend durchzuführen. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens 3 Wochen vor Beginn dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich, Tel. 04941/1799-29/34, anzuzeigen. Sollten Bodendenkmäler zutage treten, so hat der Antragsteller eine sachgemäß durchzuführende Grabung durch den archäologischen Dienst der Ostfriesischen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Hinsichtlich des Vorhandenseins von archäologischen Bodenfunden liegen keine konkreten Hinweise vor. Der Hinweis wird im Sinne der Stellungnahme aufgenommen. Im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung erfolgt eine Abstimmung und frühzeitige Beteiligung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>
------------------	--	---

<p>Landschaft Aurich zur wissenschaftlichen Auswertung und ggf. Bergung der Bodendenkmäler in Auftrag zu geben und die Kosten zu tragen. Für die Bergung und Dokumentation ist ein ausreichender Zeitraum einzuräumen. Auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), in der z. Zt. gültigen Fassung, wird hingewiesen.</p> <p>2. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde Untere Deichbehörde Deichrechtliche Belange werden durch diese Planung nicht berührt.</p> <p>Untere Wasserbehörde Abwasserbeseitigung/Grundwasserschutz: Die entstehenden Baugrundstücke sind an die zentrale Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Südlich des geplanten Wohngebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe ein ehemaliger Müllablageplatz. Es darf durch diese Altlast zu keiner Grundwasserbeeinträchtigung innerhalb des Baugebietes kommen. Die geplante Spundwand muss vor Beginn der Erschließungsarbeiten fertig gestellt sein. Bau und Betrieb der Spundwand erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis, da der Grundwasserhaushalt und das westlich gelegene Gewässer durch diese beeinflusst werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn der Spundwand einzuholen.</p> <p>Die Erlaubnis wird nur unter Auflagen erteilt werden können. Insbesondere wird ein Monitoring des Grundwassers und des Teiches zu fordern sein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme werden die Baugrundstücke an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschossen. Im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung wird die rechtzeitige Herstellung der Spundwand in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden koordiniert. In diesem Zusammenhang werden die wasserrechtlichen Genehmigungen eingeholt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung:</p>
---	---

<p>In der Begründung zum Bebauungsplan sollte unter Punkt 5.1 der Wortlaut „Ausschluss von Nebenanlagen zur Gartenbewässerung und Hauskeller“ durch die Formulierung „Ausschluss von Nebenanlagen zur Grundwasserentnahme und Hauskeller“ ersetzt werden.</p> <p>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p> <p>Oberflächenentwässerung/ Gewässer allgemein/ Bodenabbau: Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist in einem prüffähigen Entwurf, der nach den Regeln der DWA- Arbeitsblätter (ehemals ATV-DVWK) aufzustellen ist, nachzuweisen.</p> <p>Die anfallenden Abflüsse sind, wie geplant, in geeigneter Weise in einem Regenrückhaltebecken zurückzuhalten und dürfen nur gedrosselt an die weiterführende Vorflut abgegeben werden. Es ist hierbei zu beachten, dass alle neu entstehenden Grundstücke, das heißt, sowohl entlang der K 15 „Hauptstraße“ als auch südlich des Gebäudes der Insenhausener Straße Nr. 2 über das RRB</p>	<p>Im Sinne der Stellungnahme erfolgt in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und anderen Fachbehörden ein Grundwassermonitoring.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Erläuterung: Der Bebauungsplan wird im Sinne der Stellungnahme geändert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Es wird ein Oberflächenentwässerungskonzept im Sinne der Stellungnahme erstellt. Hierbei ist keine Einleitung in den Kiessee vorgesehen. Es erfolgt eine externe Regenrückhaltung, die hierfür erforderliche hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen wird nachgewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Erläuterung: Die in der Stellungnahme genannten Grundstücksbereiche (entlang der K 15 „Hauptstraße“ und südlich des Gebäudes der Insenhausener Straße Nr. 2) werden aus dem räumlichen Geltungsbereich des</p>
--	--

<p>entwässert werden müssen. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird an dieser Stelle ferner nochmals dringend empfohlen, die Entwässerungsplanungen zum Feuerwehrhaus auf jeden Fall in die Gesamtbetrachtung der Oberflächenentwässerung mit einzubeziehen.</p> <p>Die Bebaubarkeit südlich des Angelsees (entlang der K 15) ist nach Auffassung der UWB noch näher zu untersuchen. Nach hiesigem Kenntnisstand besteht eine nennenswerte Höhendifferenz des zu bebauenden Geländes und der Kreisstraße. Ohne die Festlegung weiterer Höhen, z.B. des Fertigfußbodens, besteht die Gefahr, dass Bauinteressenten erwägen könnten, die Gebäude auf gleichem Niveau oder sogar höher als die Straße anzulegen. Das hätte eine größere Auffüllung zur Folge, die aus Sicht der UWB kritisch zu sehen wäre. Es würden sich Fragen zur Gestaltung der verbleibenden Böschung zum See, des Flächenverlustes durch die Auffüllung und natürlich auch in welcher Weise die Erschließung der Abwasser- und Oberflächenwasserleitungen erfolgen müsste ergeben.</p> <p>Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der planfestgestellte Sandabbau der Fa. Hermann Oldewurtel. Über das Gelände der westlich angrenzenden stillgelegten Sandgrube (jetziger „Angensee“) verläuft der dazugehörige genehmigte Transportweg für den v.g. Bodenabbau. Verankert ist diese Zuwegung in jeweiligen wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlüssen. Der letzte und damit derzeit geltende Beschluss datiert vom 24.09.2007. Die Regelungen zum festgelegten Transportweg finden sich in den Auflagen 7.1 bis 7.5. wieder. Die Führung des Transportweges ist verbindlich und könnte, falls erforderlich, nur durch ein offizielles Planänderungsverfahren geändert werden oder die Firma Oldewurtel müsste per schriftlicher Erklärung gegenüber der Unteren Wasserbehörde mitteilen, dass der</p>	<p>Bebauungsplanes Nr. 11 herausgenommen. Weiterhin wird die Planung eines Feuerwehrgebäudes an diesem Standort aufgegeben. Aufgrund dieser Planänderungen ist eine weitere Berücksichtigung dieser Bereiche im Rahmen der Entwässerungsplanung nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Erläuterung: Für diesen Bereich wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes aufgegeben (siehe oben).</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Erläuterung: Vor dem Hintergrund der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wurde zwischen dem Landkreis Wittmund, der Fa. Hermann Oldewurtel und der Gemeinde Stedesdorf eine Einigung über die Aufgabe der Bodenabbaustätte erzielt. Mit Schreiben vom 30.05.2017 hat die Fa. Hermann Oldewurtel eine Verzichtserklärung zum Planfeststellungsbeschluss vom 24.09.2007 zugestellt. Daher hat der Landkreis Wittmund die vorliegende Stellungnahme hinsichtlich der Bodenabbaustätte mit Schreiben vom 07.06.2017 zurückgezogen.</p>
--	---

	<p>Abbau definitiv ohne weiteren Abtransport von Böden jeglicher Art abgeschlossen werden soll. Das würde bedeuten, dass die Sandgrube erst nach den noch notwendigen Rekultivierungsarbeiten als endgültig abgeschlossen betrachtet werden könnte. Es sind der UWB zwar mündliche Absichtsbekundungen der Fa. Oldewurtel bekannt. Solange die vorgenannten Voraussetzungen jedoch nicht erfüllt sind, ist der dortige Bodenabbau so zu behandeln, als würde der Betrieb jederzeit und mit einem derzeit nicht abzusehenden Ende weitergeführt werden können.</p> <p>Nach derzeitiger Lage der Dinge würde es nach Einschätzung der unteren Wasserbehörde für die geplante Wohnbebauung östlich dieses Transportweges zu einer erheblichen Problematik durch Lärm- und Staubemissionen und auch durch Erschütterungen, die jeweils von dem dort herrschenden Schwerlastverkehr verursacht werden, kommen. Etwa weitergehende bzw. notwendig werdende Schutzvorkehrungen können nicht über eine Änderung des wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses abgewickelt werden. Es gilt das Verursacherprinzip, sprich, die Genehmigung für den Bodenabbau genießt Bestandsschutz. Andere Planungen haben sich an den hiermit verbundenen Gegebenheiten zu orientieren. Es wird daher dringend empfohlen, dass die Firma Oldewurtel zu den vorstehenden weiteren Schritten veranlasst wird.</p> <p>Im Gegenteil hat die Fa. Oldewurtel in einem Gespräch mit der UWB am 27.10.2016 erfragt, in welcher Weise die Restausbeutung der Abbaustätte erfolgen kann. Zu den Belangen des Bodenabbaus scheint es noch erheblichen rechtssicheren Abstimmungsbedarf zu geben.</p>	
--	--	--

<p>Ferner erscheint die vorgesehene Trasse (Leitungsrecht) nördlich des Hauses Insenhausener Straße Nr. 2, zur Absicherung der Zuleitung der Regenwasserkanalisation zum RRB, mit 3 m zu schmal bemessen zu sein. Diese Trasse dient nicht allein der Absicherung der reinen Lage der Leitung, sondern muss auch dazu dienen, etwa notwendig werdende Reparaturen oder eine gänzliche Erneuerung auf innerhalb dieser Trasse durchführen zu können. Zu diesem Punkt regt die UBW an, einen mindestens 6 m breiten Streifen vorzusehen, die gegebenen falls auch als öffentliche Fläche dauerhaft erhalten bleiben und als offizielle Zufahrt zum RRB deklariert werden sollte.</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>3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde Gegen die vorgesehene Bebauung bestehen aus naturschutz- und landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Der im Umweltbericht ermittelte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird anerkannt. Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden als ausreichend angesehen.</p> <p>Grundsätzlich bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht ebenfalls keine</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme erfolgt die Festsetzung des Geh, Fahr- und Leitungsrechtes mit einer Breite von 6m.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
---	---

<p>Bedenken gegen das Wohngebiet „An der Gaste / Insenhausener Straße“. Jedoch weise ich darauf hin, dass sich südlich angrenzend an das Baugebiet die Altablagerung „Müllabladeplatz Osteraccum - Anlagenummer 462 401-404 befindet. Darauf wurde bereits in mehreren diesbezüglichen Dienstbesprechungen hingewiesen und auch auf die Grundwasserproblematik, die sich daraus ergibt. Sollten dennoch bei den Tiefbauarbeiten Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund ist umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.</p> <p>4. Stabsstelle Regionalplanung (60.3) Bauleitplanung Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt. Deshalb wird gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die 117. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Die 117. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gem. § 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. 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.</p>	<p>Erläuterung: Ein Hinweis im Sinne der Stellungnahme ist bereits auf den Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

	Raumordnung und Landesplanung Keine Anregungen und / oder Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.	Landkreis Wittmund mit Schreiben vom 18.11.2016 Im Nachgang zur unten bereits übersandten Gesamtstellungnahme bitte ich den Text der Abt. 10.2 Finanzen mit aufzunehmen: Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Aurich) ist zu beteiligen.	Der Stellungnahme wird beachtet. Erläuterung: Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Aurich) wird im Sinne der Stellungnahme an der Planung beteiligt.
10.	Landkreis Wittmund mit Schreiben vom 17.11.2016 117. Flächennutzungsplanänderung der SG Esens „Wohngebiet an der Gaste / Insenhausener Straße“ Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Amt 53 Gesundheitsamt Amt 60 Bauamt Zweckverband Veterinäramt Jade Weser</p> <p>Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Abt. 60.1 Bauen Denkmalschutz</p> <p>Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Für das Flurstück 34/2 (Regenrückhaltebecken) sind die Erdarbeiten archäologisch fachlich begleitend durchzuführen. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens 3 Wochen vor Beginn dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich, Tel. 04941/1799-29/34, anzuzeigen.</p> <p>Sollten Bodendenkmäler zutage treten, so hat der Antragsteller eine sachgemäß durchzuführende Grabung durch den archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich zur wissenschaftlichen Auswertung und ggf. Bergung der Bodendenkmäler in Auftrag zu geben und die Kosten zu tragen. Für die Bergung und Dokumentation ist ein ausreichender Zeitraum einzuräumen.</p> <p>Auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), in der z. Zt. gültigen Fassung, wird hingewiesen.</p> <p>2. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde Untere Deichbehörde</p>	<p>Der Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Hinsichtlich des Vorhandenseins von archäologischen Bodenfunden liegen keine konkreten Hinweise vor. Der Hinweis wird im Sinne der Stellungnahme aufgenommen. Im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung erfolgt eine Abstimmung und frühzeitige Beteiligung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>
---	---

<p>Deichrechtliche Belange werden durch diese Planung nicht berührt.</p> <p>Untere Wasserbehörde: Abwasserbeseitigung/Grundwasserschutz: Die entstehenden Baugrundstücke sind an die zentrale Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.</p> <p>Südlich des geplanten Wohngebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe ein ehemaliger Müllablageplatz. Es darf durch diese Altlast zu keiner Grundwasserbeeinträchtigung innerhalb des Baugebietes kommen. Die geplante Spundwand muss vor Beginn der Erschließungsarbeiten fertig gestellt sein.</p> <p>Bau und Betrieb der Spundwand erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis, da der Grundwasserhaushalt und das westlich gelegene Gewässer durch diese beeinflusst werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn der Spundwand einzuholen.</p> <p>Die Erlaubnis wird nur unter Auflagen erteilt werden können. Insbesondere wird ein Monitoring des Grundwassers und des Teiches zu fordern sein.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan sollte unter Punkt 5.1 der Wortlaut „Ausschluss von Nebenanlagen zur Gartenbewässerung und Hauskeller“ durch die Formulierung „Ausschluss von Nebenanlagen zur Grundwasserentnahme und Hauskeller“ ersetzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme werden die Baugrundstücke an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschossen. Im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung wird die rechtzeitige Herstellung der Spundwand in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden koordiniert. In diesem Zusammenhang werden die wasserrechtlichen Genehmigungen eingeholt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme erfolgt in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und anderen Fachbehörden ein Grundwassermonitoring.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Erläuterung: Der Bebauungsplan wird im Sinne der Stellungnahme geändert.</p>
---	--

<p>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p> <p>Oberflächenentwässerung/ Gewässer allgemein/ Bodenabbau: (Sachbearbeitung Herr Coordes, Tel.: 04462/86-1288)</p> <p>Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist in einem prüffähigen Entwurf, der nach den Regeln der DWA- Arbeitsblätter (ehemals ATV-DVWK) aufzustellen ist, nachzuweisen.</p> <p>Die anfallenden Abflüsse sind, wie geplant, in geeigneter Weise in einem Regenrückhaltebecken zurückzuhalten und dürfen nur gedrosselt an die weiterführende Vorflut abgegeben werden. Es ist hierbei zu beachten, dass alte neu entstehenden Grundstücke, das heißt, sowohl entlang der K 15 „Hauptstraße“ als auch südlich des Gebäudes der Insenhausener Straße Nr. 2 über das RRB entwässert werden müssen. Seitens der Unteren Wasserbehörde wird an dieser Stelle ferner nochmals dringend empfohlen, die Entwässerungsplanungen zum Feuerwehrhaus auf jeden Fall in die Gesamtbetrachtung der Oberflächenentwässerung mit einzubeziehen.</p> <p>Die Bebaubarkeit südlich des Angelsees (entlang der K 15) ist nach Auffassung der UWB noch näher zu untersuchen. Nach hiesigem Kenntnisstand besteht eine nennenswerte Höhendifferenz des zu bebauenden Geländes und der Kreisstraße.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Es wird ein Oberflächenentwässerungskonzept im Sinne der Stellungnahme erstellt. Hierbei ist keine Einleitung in den Kiessee vorgesehen. Es erfolgt eine externe Regenrückhaltung, die hierfür erforderliche hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen wird nachgewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Erläuterung: Die in der Stellungnahme genannten Grundstücksbereiche (entlang der K 15 „Hauptstraße“ und südlich des Gebäudes der Insenhausener Straße Nr. 2) werden aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 herausgenommen. Weiterhin wird die Planung eines Feuerwehrgebäudes an diesem Standort aufgegeben. Aufgrund dieser Planänderungen ist eine weitere Berücksichtigung dieser Bereiche im Rahmen der Entwässerungsplanung nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
--	---

<p>Ohne die Festlegung weiterer Höhen, z.B. des Fertigfußbodens, besteht die Gefahr, dass Bauinteressenten erwägen könnten, die Gebäude auf gleichem Niveau oder sogar höher als die Straße anzulegen. Das hätte eine größere Auffüllung zur Folge, die aus Sicht der UWB kritisch zu sehen wäre. Es würden sich Fragen zur Gestaltung der verbleibenden Böschung zum See, des Flächenverlustes durch die Auffüllung und natürlich auch in welcher Weise die Erschließung der Abwasser- und Oberflächenwasserleitungen erfolgen müsste ergeben.</p> <p>Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der planfestgestellte Sandabbau der Fa. Hermann Oldewurtel. Über das Gelände der westlich angrenzenden stillgelegten Sandgrube (jetziger „Angelsee“) verläuft der dazugehörige genehmigte Transportweg für den v.g. Bodenabbau. Verankert ist diese Zuwegung in jeweiligen wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlüssen. Der letzte und damit derzeit geltende Beschluss datiert vom 24.09.2007. Die Regelungen zum festgelegten Transportweg finden sich in den Auflagen 7.1 bis 7.5. wieder. Die Führung des Transportweges ist verbindlich und könnte, falls erforderlich, nur durch ein offizielles Planänderungsverfahren geändert werden oder die Firma Oldewurtel müsste per schriftlicher Erklärung gegenüber der Unteren Wasserbehörde mitteilen, dass der Abbau definitiv ohne weiteren Abtransport von Böden jeglicher Art abgeschlossen werden soll. Das würde bedeuten, dass die Sandgrube erst nach den noch notwendigen Rekultivierungsarbeiten als endgültig abgeschlossen betrachtet werden könnte. Es sind der UWB zwar mündliche Absichtsbekundungen der Fa. Oldewurtel bekannt. Solange die vorgenannten Voraussetzungen jedoch nicht erfüllt sind, ist der dortige Bodenabbau so zu behandeln, als würde der Betrieb jederzeit und mit einem derzeit nicht abzusehenden Ende weitergeführt werden können.</p> <p>Nach derzeitiger Lage der Dinge würde es nach Einschätzung der unteren Wasserbehörde für die geplante Wohnbebauung östlich dieses Transportweges zu einer erheblichen Problematik durch Lärm- und Staubemissionen und auch durch</p>	<p>Erläuterung: Für diesen Bereich wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes aufgegeben (siehe oben).</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Erläuterung: Vor dem Hintergrund der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wurde zwischen dem Landkreis Wittmund, der Fa. Hermann Oldewurtel und der Gemeinde Stedesdorf eine Einigung über die Aufgabe der Bodenabbaustätte erzielt. Mit Schreiben vom 30.05.2017 hat die Fa. Hermann Oldewurtel eine Verzichtserklärung zum Planfeststellungsbeschluss vom 24.09.2007 zugestellt. Daher hat der Landkreis Wittmund die vorliegende Stellungnahme hinsichtlich der Bodenabbaustätte mit Schreiben vom 07.06.2017 zurückgezogen.</p>
--	--

<p>Erschütterungen, die jeweils von dem dort herrschenden Schwerlastverkehr verursacht werden, kommen. Etwa weitergehende bzw. notwendig werdende Schutzvorkehrungen können nicht über eine Änderung des wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses abgewickelt werden. Es gilt das Verursacherprinzip, sprich, die Genehmigung für den Bodenabbau genießt Bestandsschutz. Andere Planungen haben sich an den hiermit verbundenen Gegebenheiten zu orientieren. Es wird daher dringend empfohlen, dass die Firma Oldewurtel zu den vorstehenden weiteren Schritten veranlasst wird.</p> <p>Im Gegenteil hat die Fa. Oldewurtel in einem Gespräch mit der UWB am 27.10.2016 erfragt, in welcher Weise die Restausbeutung der Abbaustätte erfolgen kann. Zu den Belangen des Bodenabbaus scheint es noch erheblichen rechtssicheren Abstimmungsbedarf zu geben.</p> <p>Ferner erscheint die vorgesehene Trasse (Leitungsrecht) nördlich des Hauses Insenhausener Straße Nr. 2, zur Absicherung der Zuleitung der Regenwasserkanalisation zum RRB, mit 3 m zu schmal bemessen zu sein. Diese Trasse dient nicht allein der Absicherung der reinen Lage der Leitung, sondern muss auch dazu dienen, etwa notwendig werdende Reparaturen oder eine gänzliche Erneuerung auf innerhalb dieser Trasse durchführen zu können. Zu diesem Punkt regt die UBW an, einen mindestens 6 m breiten Streifen vorzusehen, die gegebenen falls auch als öffentliche Fläche dauerhaft erhalten bleiben und als offizielle Zufahrt zum RRB deklariert werden sollte.</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>Der Hinweis wird berücksichtigt. Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme erfolgt die Festsetzung des Geh, Fahr- und Leitungsrechtes mit einer Breite von 6m.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Gegen die vorgesehene Bebauung bestehen aus naturschutz- und landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der im Umweltbericht ermittelte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird anerkannt. Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden als ausreichend angesehen.</p> <p>Grundsätzlich bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht ebenfalls keine Bedenken gegen das Wohngebiet „An der Gaste / Insenhausener Straße“. Jedoch weise ich darauf hin, dass sich südlich angrenzend an das Baugebiet die Altablagerung „Müllablageplatz Osteraccum - Anlagennummer 462 401-404 befindet. Darauf wurde bereits in mehreren diesbezüglichen Dienstbesprechungen hingewiesen und auch auf die Grundwasserproblematik, die sich daraus ergibt.</p> <p>Sollten dennoch bei den Tiefbauarbeiten Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund ist umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.</p> <p>4. Stabsstelle Regionalplanung (60.3)</p> <p>Bauleitplanung</p> <p>Keine Anregungen.</p> <p>Raumordnung und Landesplanung</p> <p>Keine Anregungen und / oder Bedenken</p> <p>Allgemeiner Schlusssatz</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Erläuterung: Ein Hinweis im Sinne der Stellungnahme ist bereits auf den Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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 darüber hinausgehende Prüfung der Zweckmäßigkeit (Fachaufsicht i.S. von § 171 Abs. 5 Nr. 3 NKomVG) erfolgt nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
11.	<p>EWE Netz – mit Schreiben vom 19.10.2016</p> <p>In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen, 20-kV und 1-kV Kabel der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben 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. Sollten Sie für Ihre weitere Planung Informationen benötigen, können Sie diese schriftlich oder auch gerne über unsere Internetseite (http://www.ewenetz.de/gas/gas-geodaten.php) anfordern.</p> <p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Die in der Stellungnahme genannten Leitungen befinden sich innerhalb des öffentlichen Straßenraumes.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>

	<p>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!</p>	
12.	<p>Sielacht Esens – mit Schreiben vom 17.11.2016</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 bestehen seitens der Sielacht Esens grundsätzlich keine Einwendungen, wenn die wasserwirtschaftlichen Belange in der vorgelegten Form (Regenrückhaltung) berücksichtigt werden.</p> <p>Wir bitten bei der Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes (siehe Punkt 5.6) um rechtzeitige Beteiligung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Es wird ein Oberflächenentwässerungskonzept im Sinne der Stellungnahme erstellt. Hierbei ist keine Einleitung in den Kiessee vorgesehen. Es erfolgt eine externe Regenrückhaltung, die hierfür</p>

		erforderliche hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen wird nachgewiesen.
13.	<p>LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 18.10.2016</p> <p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Im Rahmen der weiteren Planung wird eine Luftbildauswertung zur Gefahrenforschung beauftragt.</p>

	<p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	
14.	<p>Ostfriesische Landschaft Aurich mit Schreiben vom 27.10.2016</p> <p>Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege für Flurstück 34/2 keine grundsätzlichen Bedenken. Im Bereich RRB (34/2) können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. In diesem Bereich ist eine fachliche Begleitung der Erdarbeiten notwendig. Der Beginn der Erdarbeiten ist uns dem Archäologischen Dienst frühzeitig, d.h. 3 Wochen vor Beginn, anzuzeigen.</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 nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.</p> <p>Gegen die übrigen Bereiche bestehen aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</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, GVB1. 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>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Planunterlagen aufgenommen.</p>

<p>15.</p>	<p>LGLN Aurich mit Schreiben vom 19.10.2016</p> <p>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 gefertigten 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.</p> <p>Ich bitte Sie daher, die Anfertigung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage zu beantragen.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Eine Planunterlage im Sinne der Stellungnahme wird im weiteren Verfahren eingeholt.</p>
<p>16.</p>	<p>OOWV Brake mit Schreiben vom 03.11.2016</p> <p>Mit Schreiben vom 20. November 2015 -Tib-388/15/Hö/KE -- haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p> <p>OOWV Brake mit Schreiben vom 20.11.2015</p> <p><u>1. Trinkwasser</u></p> <p>Angrenzend an die Bebauungsgebiete befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Gemeinde die sich aus diesem</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>

<p>Paragrafen ergebende Verpflichtung rechtzeitig durch Kauf- oder Erschließungsverträge auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen kann.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 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.</p> <p>Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet, sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Um die Wiederaufnahme der Pflasterung bei der Herstellung von Hausanschlüssen zu vermeiden, sollte der Freiraum für die Versorgungsleitungen erst nach 75 %iger Bebauung der Grundstücke endgültig gepflastert werden. Sollten durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen Behinderungen bei der Erschließung des Baugebietes eintreten, lehnen wir für alle hieraus entstehenden Folgeschäden und Verzögerungen jegliche Verantwortung ab. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV</p>	
--	--

<p>nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen. Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen. Für die Planung der Abwasser- und Trinkwasseranlagen im Baugebiet, ist ein verbindlicher Deckenhöhenplan des Straßenendausbaus erforderlich! Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p><u>2. Schmutzwasser</u></p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere Schmutzwasserdruckrohrleitung angeschlossen werden. Zur Reinigung der anfallenden Abwässer seitens der zuständigen Kläranlage stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Falls ein Pumpwerk aus geodätischer Sicht benötigt wird, muss der Standort in einem Ortstermin festgelegt werden und unter Berücksichtigung der StVO für die Zufahrt und Abstellmöglichkeit der Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden. Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der besonderen Regelungen für die Gemeinde durchgeführt werden. Ein Schutzstreifen, der rechts und links zur</p>	
--	--

	<p>Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden oder unterirdisch mit Hindernissen (z.B. Versorgungsleitungen) versehen werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitungen hineinwachsen bzw. hineinragen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von den Abwasserleitungen haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben. Auf die Einhaltung der zurzeit gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p> <p>Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit Ihnen, um folgende Punkte, wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none">- Finanzierung- Geländehöhen der Erschließungsstraßen- Grundstücksparzellierung- anfallende Abwassermengen <p>zu klären.</p> <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen. Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Söhlke von unserer Betriebsstelle in Harlingerland, Telefon 04977 919211, in der Örtlichkeit an.</p>	
17.	<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 03.11.2016</p> <p>Das Plangebiet grenzt teilweise an die Kreisstraße Nr. 15, deren Belange die NLStBV-GB Aurich in Auftragsverwaltung vertritt.</p> <p>Gegen die 117. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p>

<p>NLStBV-GB Aurich keine Bedenken.</p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 gebe ich folgende Stellungnahme ab: Hinsichtlich einer verkehrlichen Erschließung über Zufahrten zur K 15 und hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße, verweise ich auf unsere Stellungnahme vom 24.11.2015, Az.: 2111-2141/21101-117. Änd. und 2111-2141/21102-11.</p> <p>Im Knotenpunkt K 15/Cabanser Straße sind die erforderlichen Sichtfelder gem. RAST 06 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Haufen, Bewuchs etc.) dauerhaft freizuhalten. Dementsprechend bitte ich Ihren Hinweis im Bebauungsplan zu korrigieren. Hier ist das Wort „sollten“ durch das Wort „sind“ zu ersetzen. Weiterhin bitte ich den Hinweis hinsichtlich der Pflanzung von Einzelbäumen im Sichtfeld ersatzlos zu streichen! Auch Einzelbäume können die Sichtfelder, insbesondere in den Sommermonaten durch neue Triebe im Wurzelbereich erheblich beeinträchtigen. Je nach Baumart wird zudem der Baumstamm an sich nach einigen Jahren ein deutliches Sichthindernis darstellen (wachsender Stammdurchmesser). Zu Ihrem Hinweis im Bebauungsplan möchte ich anmerken, dass § 13 (2) die Ablöse im Zusammenhang mit einem Widmungsverfahren behandelt. Ich gehe davon aus, dass hier § 31 (2) NStrG gemeint war. Auf die Freihaltung von ausreichenden Sichtfeldern in den Zufahrtsbereichen ist ebenfalls zu achten.</p> <p>Mit Bezug auf die Textliche Festsetzung Nr. 5 sind Nebenanlagen und Garagen auf den nicht überbaubaren Bereichen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße nicht zulässig. Diese Festsetzung wird seitens der NLStBV-GB Aurich grundsätzlich begrüßt. Allerdings</p>	<p>Im Rahmen der weiteren Planung wird auf die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, südlich der Kieskuhle bzw. nördlich der Hauptstraße /Cabanser Straße, verzichtet. Eine durch den Straßenverkehr verursachte Konfliktsituation, ist nicht mehr gegeben, da die verbleibenden Allgemeinen Wohngebiete sich in einem ausreichenden Abstand zur K 15 befinden. Mit dem Verzicht des o.g. Allgemeinen Wohngebietes ist eine schalltechnische Untersuchung nicht mehr erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Der Hinweis auf den Planunterlagen wird im Sinne der Stellungnahme geändert.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Im Rahmen der weiteren Planung wird auf die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, südlich der Kieskuhle bzw. nördlich der</p>
---	---

	<p>ist eine Regelung für den Bereich entlang der K15 nicht enthalten. Diese Straße ist im Text mit aufzuführen.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Hauptstraße /Cabanser Straße, verzichtet. Entsprechend der Bestandssituation wird dieser Bereich als Grünfläche festgesetzt. Eine Anpassung der genannten textlichen Festsetzung kann daher entfallen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Nach Abschluss des Verfahrens wird ein Exemplar der endgültigen Planunterlagen übersandt.</p>
<p>18.</p>	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit Schreiben vom 01.12.2016</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen von Bauleitplanungen bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz die Grundlage. Eine besondere Bedeutung kommt den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG).</p> <p>Die folgenden Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und die Archivfunktionen gelten als besonders schutzwürdig und sollten daher im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren regelmäßig berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte), • Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, • Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung, • seltene Böden. <p>Eine Karte der oben genannten schutzwürdigen Böden ist im Internet auf unserem Kartenserver (http://nibis.lbeq.de/cardomap3/) unter Bodenkunde > Bodenkundliche</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Rahmen der Eingriffsregelung beachtet und ausgeglichen.</p>

<p>und landwirtschaftliche Auswertungskarten > Suchräume für schutzwürdige Böden eingestellt. Der Leitfaden „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren" ist als Heft 8 in der Publikationsreihe GeoBerichte erschienen und als Download ebenfalls im Internet eingestellt (unter Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte).</p> <p>Nach unseren Kartenunterlagen kommen im Plangebiet Bereiche vor, in denen besonders schutzwürdige Böden zu erwarten sind. Dies sind Suchbereiche für</p> <ul style="list-style-type: none">• Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung (Plaggenesch unterlagert von Gley) <p>Durch die Planung wird eine teilweise Versiegelung der Böden vorbereitet. Bodenversiegelung führt immer zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, weil sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen (Vollversiegelung) bzw. beeinträchtigt werden (Teilversiegelung). Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind die besondere Schutzwürdigkeit der betroffenen Böden und der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Die landwirtschaftliche Nutzung von Böden rechtfertigt dabei keine generelle Abwertung des Schutzgutes Boden.</p> <p>Bei der Planung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Beeinträchtigungen besonders schutzwürdiger Böden sollte darauf geachtet werden, dass sich diese positiv auf das Schutzgut Boden auswirken und nicht ihrerseits zu weiteren Beeinträchtigungen von Böden führen.</p> <p>Die geplante Nutzungsaufgabe und Vernässung extensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen ist aus bodenschutzfachlicher Sicht eine zu begrüßende Kompensationsmaßnahme.</p> <p>Zufahrten sowie Lager- und anderweitig genutzte Bauflächen sollten sich nach Möglichkeit nicht auf den benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Flächen</p>	
--	--

	<p>befinden, um nachteilige Auswirkungen auf die Böden zu vermeiden.</p> <p>Um eine korrekte Umsetzung der Baumaßnahme hinsichtlich aller bodenrelevanten Aspekte sicherzustellen, empfehlen wir die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes durch eine fachkundige Person. Mithilfe eines Bodenschutzkonzeptes können frühzeitig die boden- schutzrelevanten Faktoren ermittelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen festgelegt werden. Inhalt eines solchen Gutachtens ist z.B. eine Beschreibung des physikalischen, chemischen und biologischen Ausgangszustands der von der Planung betroffenen Böden, eine quantitative Abschätzung der betroffenen Bodenmassen, deren Lagerung und Nachnutzung, die technische Umsetzung der Maßnahmen, u.a. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	
19.	<p>NLWKN mit Schreiben vom 18.11.2016</p> <p>Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass sich eine Altablagerung südlich des geplanten Wohngebietes befindet. Dieser Sachverhalt ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Grundsätzlich ist den Empfehlungen des vorgelegten Gutachtens zu folgen, d.h. es sind die noch vorgeschlagenen Grundwassermessstellen herzustellen und nachfolgend die Grundwassergüteuntersuchungen sowie Grundwasserstandsmessungen an allen Grundwassermessstellen durchzuführen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung sollte ein ausreichend belastbares Grundwasser-Monitoring durchgeführt und ausgewertet werden.</p> <p>Ich würde mich freuen, wenn sie die Ergebnisse des Grundwasser-Monitorings dem NLWKN als Dienststelle des Gewässerkundlicher Landesdienst regelmäßig zur Verfügung stellen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Im Sinne der Stellungnahme erfolgt in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und anderen Fachbehörden ein Grundwassermonitoring. Die Daten der Messstellen können durch das NLWKN bei der Gemeinde Stedesdorf abgefragt werden.</p>

<p>20.</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH – mit Schreiben vom 15.11.2016</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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-PlanunRsanzeigen@telekom.de</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern.</p>
------------	--	---

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind vom 17.10.2016 bis zum 18.11.2016 folgende Stellungnahmen eingegangen:

<p>21.</p>	<p>Angelgemeinschaft Thunum - Stedesdorf e.V. mit Schreiben vom 15.11.2016</p> <p>Wir, die Angelgemeinschaft Thunum-Stedesdorf e.V. wenden uns gegen den Bebauungsplan Nr.11, hier insbesondere gegen die geplante Bebauung (2-3 Bauplätze) am südlichen Areal unserer gepachteten Angelkuhle.</p> <p>Begründung: Unsere Angelgemeinschaft benutzt die Kuhle und das umliegende Areal seit 22 Jahren als Angelgewässer. Seit dem Jahr 2002 wird dies auch mit einem Pachtvertrag dokumentiert. In dieser Zeit haben wir neben dem Angelsport die Kuhle und das umliegende Areal in einem pfleglichen Zustand gehalten. Zwischenzeitlich haben wir im südlichen Bereich des Areals eine Schutz bzw. Anglerhütte gebaut, wo auch gelegentlich gegrillt, sowie Nachwuchsbetreuung betrieben wird. Einheimische und auch viele Gäste finden hier ihre Ruhe. Vom ehemaligen Bürgermeister Oelrichs sind wir vom Verkauf des Angelgewässers ohne jeglichen Kommentar überrascht worden. Wir hoffen darauf, dass nach neuerlicher Durchsicht dieser Planung ein für alle Seiten vertretbarer Kompromiss gefunden wird.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Im Rahmen der weiteren Planung wird auf die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, südlich der Kieskuhle bzw. nördlich der Hauptstraße /Cabanser Straße, verzichtet. Entsprechend der Bestandssituation wird dieser Bereich als Grünfläche festgesetzt. Eine Verlegung der Anglerhütte, die als Nebenanlage des Gewässers beurteilt wird, ist daher nicht erforderlich.</p>
<p>22.</p>	<p>Anlieger, mit Schreiben vom 28.04.2017</p> <p>Mein Grundstück in Osteraccum, Cabanser Str. 1 gehört in Teilen zu dem von der Gemeinde initiiertem Neubaugebiet.</p> <p>Dieses Grundstück, das von der Überwälzung der Abdichtungskosten zur Mülldeponie betroffen sein soll, gehört mir schon sehr lange. Dieses Grundstück hat auch keinen Vorteil davon, dass die Wand zur Mülldeponie errichtet wird. Schon aus diesem Grund sehe ich keinen Anlass, dass mein Grundstück in die Erschließungsgebühren einbezogen wird.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer wird das in der Stellungnahme genannte Grundstück aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 herausgenommen. Folglich wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes</p>

<p>Tiefgehend frage ich mich, warum die Abdichtung zur Mülldeponie überhaupt die Grundstückseigentümer außerhalb dieser bezahlen sollen. Für die durch den Betrieb einer Mülldeponie resultierenden Folgekosten haftet zunächst der Betreiber, oder falls dieser nicht mehr existiert, der Grundstückseigentümer. Der Betreiber wäre der Verhaltensstörer. der Eigentümer des Grundstücks der sogenannte Zustandsstörer. Aus diesen beiden Rechtsgründen ist der Verhaltens- und/oder der Zustandsstörer verpflichtet, die Mülldeponie so abzudichten, dass sich keine negativen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke ergeben. Damit können die mit der Schadensabwehr oder -beseitigung entstehenden Kosten gerade nicht an die Grundstückseigentümer weiterbelastet werden. Die würde sowohl der Verhaltensstörer-Haftung wie auch der Zustandsverantwortung widersprechen. Aus meinen beruflichen Erfahrungen mit der Dekontaminierung und Schadensabwehr im Zusammenhang mit kontaminierten Flächen weiß ich, dass diese Maßnahmen sowohl ausgesprochen kostspielig wie auch sehr langwierig sein können.</p> <p>Für ein persönliches Gespräch stehe ich selbstverständlich zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Nummer 0174-2094475.</p>	<p>aufgegeben, wonach dieser Bereich als landwirtschaftlicher Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen ist.</p> <p>Mit Schreiben vom 20.06.2017 wurde die Gemeinde gebeten Die Grundstücke südöstlich der Insenhausener Straße aus dem räumlichen Geltungsbereich herauszunehmen.</p> <p>Da auf die Bereitstellung von Baurechten verzichtet wird, entfallen für den Grundstückseigentümer keine Erschließungsbeiträge.</p> <p>Aufgrund dieser Planänderung erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung.</p>
---	---