

Stadt Esens



Landkreis Wittmund

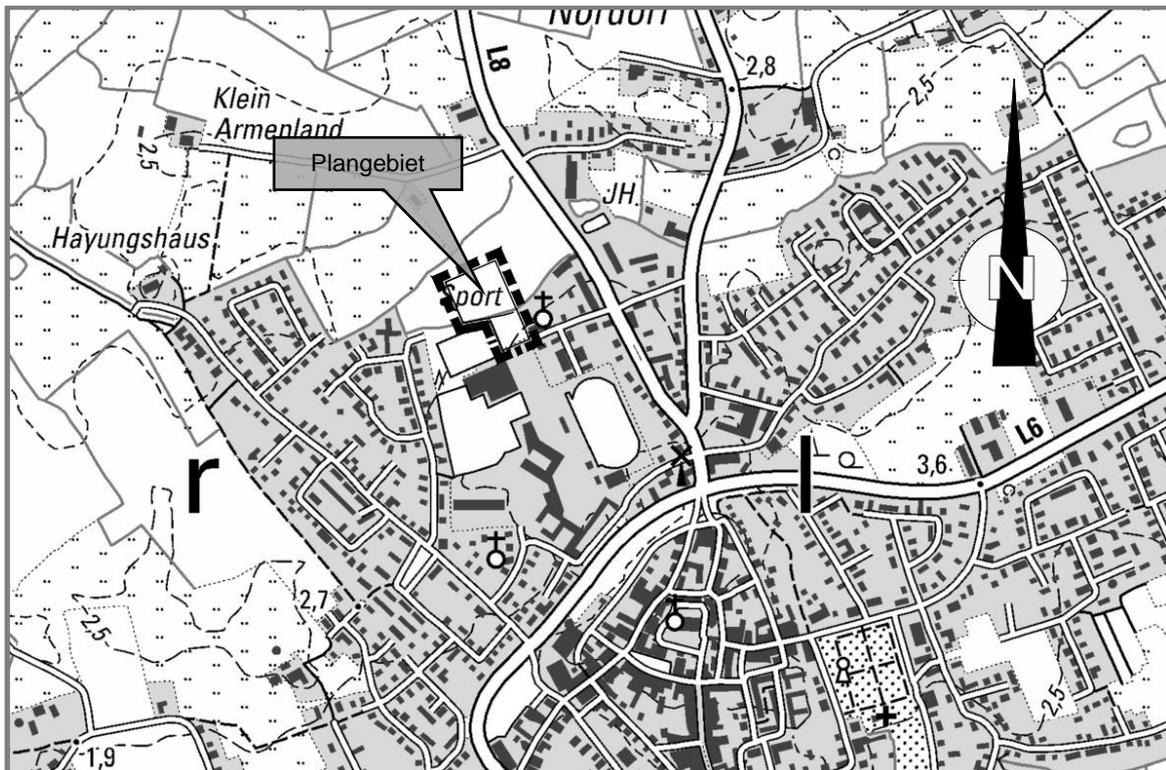
Bebauungsplan Nr. 99

„Neubau einer Kindertagesstätte in der Straße Hohekamp in Esens“

132. Flächennutzungsplanänderung

Abwägungsvorschläge

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Übersichtskarte

Stand: 22.10.2018

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



Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis zum 03.09.2018

<p>Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass keine Bedenken bestehen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. IHK für Ostfriesland und Papenburg – mit Schreiben vom 29.08.20182. Vodafone Kabel Deutschland GmbH – mit Schreiben vom 03.09.20183. Vodafone Kabel Deutschland GmbH – mit Schreiben vom 03.09.20184. Deutsche Telekom Technik GmbH – mit Schreiben vom 31.08.20185. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – mit Schreiben vom 30.08.20186. Nds. Heimatbund e.V. – mit Schreiben vom 23.08.20187. Landwirtschaftskammer Niedersachsen – mit Schreiben vom 20.08.20188. Gemeinde Dornum – mit Schreiben vom 10.08.20189. Gemeinde Dornum – mit Schreiben vom 10.08.201810. Meliorationsverband Wittmund - Friesland – mit Schreiben vom 20.08.201811. AvaconNetz GmbH – mit Schreiben vom 20.08.2018	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

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

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

12.	<p>Landkreis Wittmund - mit Schreiben vom 06.09.2018</p> <p>Bauleitplanung der Samtgemeinde Esens 132. Änderung des Flächennutzungsplanes -Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche in der Stadt Esens</p> <p>Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Ämter meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten.</p> <p>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:</p>	
-----	--	--

	<p><u>1. Abt. 60.1 Bauen</u></p> <p>Brandschutztechnische Stellungnahme Zur Gewährleistung des Brandschutzes ist eine ausreichende Menge an Löschwasser für das geplante Gebiet sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf für bebaute Gebiete ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu bemessen. Der Gemeindebrandmeister legt den Bedarf an Löschmittel in seiner Gemeinde fest. §2 (1) Nr. 2 NBrandSchG.</p> <p>Denkmalrechtliche Stellungnahme Keine Bedenken.</p> <p><u>2. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Untere Deichbehörde Deichrechtliche Belange werden durch diese Planung nicht berührt.</p> <p>Untere Wasserbehörde <u>Abwasserbeseitigung/ Grundwasserschutz:</u> Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p> <p>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Der Hinweis wird im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung beachtet.</p>
--	--	--

<p><u>Oberflächenentwässerung/ Gewässer allgemein:</u></p> <p>Den Angaben zur Wasserwirtschaft unter Punkt 5.6 und 8 der Begründung wird grundsätzlich beigepflichtet. Auf jeden Fall ist die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist in einem prüffähigen Entwurf, der nach den Regeln der DWA- Arbeitsblätter (ehemals ATV- DVWK) aufzustellen ist, nachzuweisen. Die Ableitung darf nur gedrosselt, sprich, über ein Regenrückhaltebecken erfolgen.</p> <p>Wie die Untere Wasserbehörde (UWB) in einen Vorgespräch zur Planung am 02.07.2018 bereits dargelegt hatte, wird die wasserwirtschaftliche Einzelplanung für dieses Projekt für unglücklich gehalten. Da es bereits recht konkrete Vorstellungen zu einem weiteren Baugebiet nördlich des hier vorliegenden Einzelprojektes gibt, wäre es begrüßenswert gewesen, eine wasserwirtschaftliche Gesamtplanung vorzunehmen. Die UWB möchte an dieser Stelle eine solche Generalplanung nochmals dringend empfehlen.</p> <p>Auf jeden Fall sollte ein Fachplaner für Wasserwirtschaft eingeschaltet werden, der frühzeitig die notwendigen Abstimmungen zu den anzusetzenden Grundwerten usw. vornimmt. An diesem Planungsgespräch sollten neben den zuständigen Planern Vertreter der Stadt Esens, der Sielacht Esens und der Unteren UWB teilnehmen.</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</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wird ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt. Dieser wurde zwischenzeitlich bei dem Ingenieurbüro Born & Ermel (Aurich) beauftragt. Ziel der Oberflächenentwässerungsplanung ist es, gegenüber dem Meliorationsabfluss landwirtschaftlicher Flächen keinen erhöhten Regenwasserabfluss durch die Bebauung zuzulassen.</p> <p>Die erforderliche Regenrückhaltung erfolgt durch ein Regenrückhaltebecken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Im Rahmen eines Oberflächenentwässerungsplanes wird die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen und der Regenrückhaltung nachgewiesen. Die hierfür erforderliche öffentlich – rechtliche Absicherung erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung. Die Entwürfe hierfür werden im Sinne der Stellungnahme mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.</p>
---	--

<p>nicht gesichert!</p> <p><u>3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde</u> Naturschutzbehörde</p> <p>Gegen die Realisierung des Vorhabens bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde nach dem derzeitigen Stand der Planung erhebliche Bedenken.</p> <p>Die im „Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB“ beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden von mir anerkannt.</p> <p>Der Bewertung des Ist-Zustands in der Tabelle 2 „Gegenüberstellung von erheblichen Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen stimme ich ebenfalls größtenteils zu. Allerdings halte ich die Bewertung des geplanten Räumstreifens (UHF) für zu hoch. Der Biotoptyp UHF (halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte) kann sich nur bei einer dauerhaft angepassten Pflege entwickeln. Diese müsste im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Ich empfehle jedoch, flächige Biotoptypen im Innenbereich nicht zu hoch zu bewerten, da diese Wertigkeiten bei der heute gängigen Freiflächenpflege nicht erreicht werden können. In der Regel lassen sich hier nur artenreichere Ausprägungen des Scherrasens entwickeln.</p> <p>Außerdem wurde in den Unterlagen keine konkrete, dafür geeignete Kompensationsfläche benannt. Bevor ich eine abschließende positive Stellungnahme abgeben kann, ist eine solche Fläche mit mir abzustimmen und in</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Die Eingriffsbilanzierung wurde im Sinne der Stellungnahme geändert die Wertigkeit des zukünftigen Räumstreifen wurde von der Wertstufe 3 auf die Wertstufe 2 herabgesetzt und wird damit einem Scheerrasen gleichgesetzt.</p> <p>Im Sinne der Stellungnahme wird die erforderliche Kompensation konkretisiert. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf einer Fläche von insgesamt 1,1 ha innerhalb des Kompensationspools der Landesforsten „Neue Ochsenweide“ ungesetzt.</p>
--	--

<p>den Unterlagen konkret zu benennen. Außerdem ist die Bewertung für den Räumstreifen anzupassen und in der Eingriffsbilanzierung zu ergänzen.</p> <p>Abfallentsorgung Es bestehen aus abfallrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Mir liegen keine Hinweise dafür vor, dass sich in diesem Bereich Altablagerung befinden.</p> <p>Die im Rahmen des Betriebes anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen, Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen.</p> <p>Bodenschutzbehörde Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei der Baumaßnahme sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.</p> <p>Sollten 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, um zu</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Planunterlagen aufgenommen.</p>
---	--

<p>entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.</p> <p>Im Rahmen der o.g. Maßnahme fällt auch Bodenmaterial an. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Materials wird in mehreren Rechtsverordnungen und Richtlinien (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Bauverordnung, LAGA-Richtlinie M20) geregelt. Diese sind zu beachten.</p> <p>Immissionsschutzbehörde Es werden keine Bedenken geltend gemacht.</p> <p><u>4. Stabsstelle Regionalplanung (60.3)</u></p> <p>Bauleitplanung Keine Anregungen und / oder Bedenken.</p> <p>Raumordnung und Landesplanung Keine Anregungen und / oder Bedenken.</p> <p>Allgemeiner Schlusssatz 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

<p>13.</p>	<p>Landkreis Wittmund - mit Schreiben vom 06.09.2018</p> <p>Bauleitplanung der Stadt Esens Bebauungsplan Nr. 99 „Neubau einer Kindertagesstätte in der Straße Hohekamp in Esens“</p> <p>Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Ämter meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten.</p> <p>Amt 10 Amt für zentrale Dienste und Finanzen Amt 32 Ordnungsamt Amt 50 Sozial- und Jugendamt Amt 53 Gesundheitsamt Amt 60 Bauamt Zweckverband Veterinärämter Jade Weser</p> <p>Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. Abt. 60.1 Bauen</u></p> <p>Brandschutztechnische Stellungnahme Zur Gewährleistung des Brandschutzes ist eine ausreichende Menge an Löschwasser für das geplante Gebiet sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf für bebaute Gebiete ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas-</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung:</p>

	<p>und Wasserfaches e.V. zu bemessen. Der Gemeindebrandmeister legt den Bedarf an Löschmittel in seiner Gemeinde fest. §2 (1) Nr. 2 NBrandSchG.</p> <p>Denkmalrechtliche Stellungnahme Keine Bedenken.</p> <p><u>2. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Untere Deichbehörde Deichrechtliche Belange werden durch diese Planung nicht berührt.</p> <p>Untere Wasserbehörde <u>Abwasserbeseitigung/ Grundwasserschutz:</u> Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p> <p>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p> <p><u>Oberflächenentwässerung/ Gewässer allgemein:</u> Den Angaben zur Wasserwirtschaft unter Punkt 5.6 und 8 der Begründung wird grundsätzlich beigepflichtet. Auf jeden Fall ist die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist in einem prüffähigen Entwurf, der nach den Regeln der DWA- Arbeitsblätter (ehemals ATV- DVWK) aufzustellen ist, nachzuweisen. Die Ableitung darf nur gedrosselt, sprich, über ein Regenrückhaltebecken erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wird ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt. Dieser wurde zwischenzeitlich bei dem Ingenieurbüro Born & Ermel (Aurich) beauftragt. Ziel der Oberflächenentwässerungsplanung ist es, gegenüber dem</p>
--	---	--

<p>Wie die Untere Wasserbehörde (UWB) in einem Vorgespräch zur Planung am 02.07.2018 bereits dargelegt hatte, wird die wasserwirtschaftliche Einzelplanung für dieses Projekt für unglücklich gehalten. Da es bereits recht konkrete Vorstellungen zu einem weiteren Baugebiet nördlich des hier vorliegenden Einzelprojektes gibt, wäre es begrüßenswert gewesen, eine wasserwirtschaftliche Gesamtplanung vorzunehmen. Die UWB möchte an dieser Stelle eine solche Generalplanung nochmals dringend empfehlen.</p> <p>Auf jeden Fall sollte ein Fachplaner für Wasserwirtschaft eingeschaltet werden, der frühzeitig die notwendigen Abstimmungen zu den anzusetzenden Grundwerten usw. vornimmt. An diesem Planungsgespräch sollten neben den zuständigen Planern Vertreter der Stadt Esens, der Sielacht Esens und der Unteren UWB teilnehmen.</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><u>3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde</u> Naturschutzbehörde</p> <p>Gegen die Realisierung des Vorhabens bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde nach dem derzeitigen Stand der Planung erhebliche Bedenken.</p>	<p>Meliorationsabfluss landwirtschaftlicher Flächen keinen erhöhten Regenwasserabfluss durch die Bebauung zuzulassen.</p> <p>Die erforderliche Regenrückhaltung erfolgt durch ein Regenrückhaltebecken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Im Rahmen eines Oberflächenentwässerungsplanes wird die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen und der Regenrückhaltung nachgewiesen. Die hierfür erforderliche öffentlich – rechtliche Absicherung erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung. Die Entwürfe hierfür werden im Sinne der Stellungnahme mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.</p>
--	---

<p>Die im „Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB“ beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden von mir anerkannt.</p> <p>Der Bewertung des Ist-Zustands in der Tabelle 2 „Gegenüberstellung von erheblichen Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen stimme ich ebenfalls größtenteils zu. Allerdings halte ich die Bewertung des geplanten Räumstreifens (UHF) für zu hoch. Der Biotoptyp UHF (halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte) kann sich nur bei einer dauerhaft angepassten Pflege entwickeln. Diese müsste im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Ich empfehle jedoch, flächige Biotoptypen im Innenbereich nicht zu hoch zu bewerten, da diese Wertigkeiten bei der heute gängigen Freiflächenpflege nicht erreicht werden können. In der Regel lassen sich hier nur artenreichere Ausprägungen des Scherrasens entwickeln.</p> <p>Außerdem wurde in den Unterlagen keine konkrete, dafür geeignete Kompensationsfläche benannt. Bevor ich eine abschließende positive Stellungnahme abgeben kann, ist eine solche Fläche mit mir abzustimmen und in den Unterlagen konkret zu benennen. Außerdem ist die Bewertung für den Räumstreifen anzupassen und in der Eingriffsbilanzierung zu ergänzen.</p> <p>Abfallentsorgung</p> <p>Es bestehen aus abfallrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Mir liegen keine Hinweise dafür vor, dass sich in diesem Bereich Altablagerung befinden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Die Eingriffsbilanzierung wurde im Sinne der Stellungnahme geändert die Wertigkeit des zukünftigen Räumstreifen wurde von der Wertstufe 3 auf die Wertstufe 2 herabgesetzt und wird damit einem Scheerrasen gleichgesetzt.</p> <p>Im Sinne der Stellungnahme wird die erforderliche Kompensation konkretisiert. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf einer Fläche von insgesamt 1,1 ha innerhalb des Kompensationspools der Landesforsten „Neue Ochsenweide“ ungesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

	<p>Die im Rahmen des Betriebes anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen, Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen.</p> <p>Bodenschutzbehörde</p> <p>Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei der Baumaßnahme sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.</p> <p>Sollten 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, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.</p> <p>Im Rahmen der o.g. Maßnahme fällt auch Bodenmaterial an. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Materials wird in mehreren Rechtsverordnungen und Richtlinien (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Bauverordnung, LAGA-Richtlinie M20) geregelt. Diese sind zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Planunterlagen aufgenommen.</p>
--	---	---

	<p>Immissionsschutzbehörde Es werden keine Bedenken geltend gemacht.</p> <p><u>4. Stabsstelle Regionalplanung (60.3)</u></p> <p>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 132. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Die 132. 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>Raumordnung und Landesplanung Keine Anregungen und / oder Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

<p>14.</p>	<p>EWE Netz GmbH - mit Schreiben vom 17.09.2018</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/ Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes</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 Fachbehörden.</p>
------------	--	--

	<p>Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/aeschaefts-kunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus.</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.</p>	
<p>15.</p>	<p>OOWV - mit Schreiben vom 28.08.2018</p> <p>Die nachfolgende Stellungnahme gliedert sich in zwei Punkte:</p> <p>1. Trinkwasser</p> <p>2. Schmutzwasser</p> <p>1. Trinkwasser</p> <p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrnetzerweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird,</p>	<p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.</p>

	<p>müssen die Stadt 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.</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 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.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der</p>	
--	---	--

	<p>Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p> <p>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.</p> <p>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 Stadt durchgeführt werden.</p> <p>Ein Schutzstreifen, der rechts und links zur Abwasserleitung 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.</p> <p>Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von den Abwasserleitungen haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-,</p>	
--	---	--

	<p>Reinigungs- und Unterhaltungsmaßnahmen anfahrbar bleiben.</p> <p>Auf die Einhaltung der z.Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen.</p> <p>Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Söhlke von unserer Betriebsstelle in Harlingerland, Tel. 04977-919211, in der Örtlichkeit an.</p>	
<p>16.</p>	<p>Sielacht Esens – mit Schreiben vom 05.09.2018</p> <p>Gemäß des Erläuterungsberichtes unter Punkt 5.6, Belange der Wasserwirtschaft, ist vorgesehen, einen entsprechenden Oberflächenentwässerungsplan mit einem Regenrückhaltebecken aufzustellen. Bezüglich dessen Aufstellung bittet die Sielacht Esens, frühzeitig beteiligt zu werden. Nach den derzeit vorliegenden Informationen erfolgt die Entwässerung in westliche Richtung durch das Baugebiet „Hayungshaus“, schließlich in das Gewässer II. Ordnung „Wolder Wasserzug“. Die aufnehmende Vorflut ist bereits zum heutigen Zeitpunkt in dessen hydraulischer Leistungsfähigkeit grenzwertig zu sehen. Demgemäß ist es daher aus Sicht der Sielacht Esens dringend geboten, für die Berechnung des Regenrückhaltebeckens ein mindestens 10jähriges Regenereignis miteinzuplanen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wird ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt. Dieser wurde zwischenzeitlich bei dem Ingenieurbüro Born & Ermel (Aurich) beauftragt. Ziel der Oberflächenentwässerungsplanung ist es, gegenüber dem Meliorationsabfluss landwirtschaftlicher Flächen keinen erhöhten Regenwasserabfluss durch die Bebauung zuzulassen. Die erforderliche Regenrückhaltung erfolgt durch ein Regenrückhaltebecken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Im</p>

	<p>Daneben ist dem Verband bekannt, dass direkt nördlich dieses Plangebietes weitere Bebauungen in größerem Stil vorgesehen sind. Daher wird dringend angeraten, die erforderliche Regenrückhaltung in einem sinnvollen Zusammenhang mit dem derzeitigen Plangebiet zu betrachten. Erfahrungen benachbarter Gemeinden zeigen die positiven Effekte (wie geringerer Gesamtflächenverbrauch, geringere Investitions- und Unterhaltungskosten) bei der verbindenden Bauplanung und darin eingeschlossen die Belange der Wasserwirtschaft mit einem gemeinschaftlichen Regenrückhaltesystem.</p> <p>Gemäß Punkt 6 der Begründung ist für die zusätzliche Versiegelung ein externer Kompensationsbedarf vorgesehen. Sofern sich diese Flächen entlang von Gewässern II. Ordnung befinden, so ist darauf zu achten, dass ein Räumstreifen in einer Breite von 10 m ab Böschungsoberkante von jeglichen Kompensationsmaßnahmen freizuhalten ist bzw. zeitlich einschränkende Nutzungen für die Gewässerunterhaltung nicht zulässig sind.</p>	<p>Rahmen eines Oberflächenentwässerungsplanes wird die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen und der Regenrückhaltung nachgewiesen. Die hierfür erforderliche öffentlich – rechtliche Absicherung erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung. Die Entwürfe hierfür werden im Sinne der Stellungnahme mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.</p> <p>Das nördlich zum Plangebiet geplante Baugebiet befindet sich in der Vorbereitung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen hierfür die Grundzüge der Planung jedoch noch nicht vor. Vor diesem Hintergrund können noch keine Aussagen hinsichtlich der geplanten Oberflächenentwässerung getätigt werden. Die Entwicklung des nördlich angrenzenden Baugebietes erfolgt in einem späteren gesonderten Bauleitplanverfahren und ist daher nicht Gegenstand dieser Abwägung.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf dem Kompensationspool der Landesforsten „Neue Ochsenweide“ ungesetzt.</p>
--	---	--

<p>17.</p>	<p>NLWKN – mit Schreiben vom 03.09.2018</p> <p>Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) gemäß § 29(3) NWG (RdErl. d. MU v. 06.03.2018 - 23-62018 Nds. MBl. Nr. 10/2018):</p> <p><i>Sehr geehrte Damen und Herren,</i></p> <p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Derzeit liegt noch kein Konzept für die Entsorgung von Ab- und Oberflächenwasser vor. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Ab- und Oberflächenwassers ist jedoch zu gewährleisten.</p> <p>Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wird ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt. Dieser wurde zwischenzeitlich bei dem Ingenieurbüro Born & Ermel (Aurich) beauftragt. Ziel der Oberflächenentwässerungsplanung ist es, gegenüber dem Meliorationsabfluss landwirtschaftlicher Flächen keinen erhöhten Regenwasserabfluss durch die Bebauung zuzulassen. Die erforderliche Regenrückhaltung erfolgt durch ein Regenrückhaltebecken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Im Rahmen eines Oberflächenentwässerungsplanes wird die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen und der Regenrückhaltung nachgewiesen. Die hierfür erforderliche öffentlich – rechtliche Absicherung erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung. Die Entwürfe hierfür werden im Sinne der Stellungnahme mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
------------	--	--

<p>18.</p>	<p>Ostfriesische Landschaft - mit Schreiben vom 23.08.2018</p> <p>Gegen die o.g. Bauleitpläne 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), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Planunterlagen aufgenommen.</p>
<p>19.</p>	<p>LGLN Katasteramt Wittmund – mit Schreiben vom 21.08.2018</p> <p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung gem. RdErl. d. Nds. SozM vom 08.10.92 (Nds. MinBl. Nr. 38/1992 Seite 1470) Absatz 41.3 weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin:</p> <p>Die vorgelegte Unterlage entspricht nicht der von Herrn Janssen am 26.07.2018 zugestellten geom. einwandfreien Planunterlage mit Stand vom 11.07.2018.</p> <p>Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung kann nur auf der vollständigen Planunterlage zugesagt werden. Es fehlen die eingearbeiteten Gehwege, Grabenflächen, Fuß- und Gehwege, Parkplatzflächen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung:</p> <p>Mit Erstellung der endgültigen Planunterlagen werden die Anforderungen für eine Richtigkeitsbescheinigung im Sinne der Stellungnahme beachtet.</p>

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind in der Zeit vom 20.08.2018 bis zum 03.09.2018 folgende Stellungnahmen eingegangen:

<p>20.</p>	<p>Anwohner – Stellungnahme vom 30.08.2018</p> <p>Die vorgesehene Zufahrt zur Kindertagesstätte soll nicht als Durchgangsstraße für das noch zu errichtende Baugebiet ausgelegt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Das nördlich zum Plangebiet geplante Baugebiet befindet sich in der Vorbereitung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen hierfür die Grundzüge der Planung jedoch noch nicht vor. Vor diesem Hintergrund können noch keine Aussagen hinsichtlich der geplanten Erschließung getätigt werden. Die Entwicklung des nördlich angrenzenden Baugebietes erfolgt in einem späteren gesonderten Bauleitplanverfahren und ist daher nicht Gegenstand dieser Abwägung.</p> <p>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Straße Hohekamp entsprechend der RAST 06 als Wohnstraße zu beurteilen, da mit max. 310 Kfz/h der Richtwert von 400 Kfz/h deutlich unterschritten wird. Durch den Bau der Kindertagesstätte und der damit verbundenen Bring- und Hohlfahrten ist nicht von einer Überschreitung der Richtwerte auszugehen.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung des nördlich angrenzenden Baugebietes werden die Richtgrößen der Verkehrsmengen berücksichtigt. Hierbei werden auch im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung Maßnahmen zur Verkehrlenkung berücksichtigt.</p>
------------	--	---

<p>21.</p>	<p>Anwohner – Stellungnahme vom 28.08.2018</p> <p>Wir beantragen zur Zufahrtsbebauung folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fußweg bis Stadion-Parkplatz • Zufahrt über Einfahrt von H. Montan <p>Vorteile sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kostengünstiger • Weniger Lärm für Anwohner • Bewegung für Kinder 	<p>Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung werden für die Erschließung des Plangebietes öffentliche Straßenverkehrsflächen und Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die weitere Unterteilung und Ausgestaltung dieser Flächen ist Gegenstand der Tief- und Ausbauplanung. Hierbei wird ein durchgängiger Fußweg berücksichtigt.</p> <p>Entgegen der Stellungnahme wird eine Erschließungsvariante aus nördlicher Richtung für die Kindertagesstätte verworfen. Neben dem deutlich höheren Erschließungsaufwand verfügt die Stadt Esens nicht über die erforderlichen Grundstücksflächen.</p> <p>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Straße Hohekamp entsprechend der RAST 06 als Wohnstraße zu beurteilen, da mit max. 310 Kfz/h der Richtwert von 400 Kfz/h deutlich unterschritten wird. Durch den Bau der Kindertagesstätte und der damit verbundenen Bring- und Hohlfahrten ist nicht von einer Überschreitung der Richtwerte auszugehen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist von einer Gebietsverträglichkeit der geplanten Kindertagesstätte auszugehen, da zudem soziale Einrichtungen innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig sind (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).</p>
------------	---	--