

## Stadt Esens

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76 „Molkereistr. 19“

**Verfahrensstand:** Abwägung nach Bürger- bzw. Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 08.04.2013 bis zum 10.05.2013 und der Anhörung Träger öffentlicher Belange vom 08.04.2013 bis zum 10.05.2013 gingen insgesamt 12 Stellungnahmen ein. 11 Träger öffentlicher Belange nahmen zum Bebauungsplanentwurf Stellung. Des Weiteren liegt 1 private Anregung vor.

### **Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen zur Bauleitplanung abgegeben haben.**

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom:	Die Stellungnahme beinhaltet:		
			Hinweise (H)	Anregungen (A)	keine H oder A
T 1	Landesamt für Bergbau, Energie u. Geologie, Hannover	18.04.2013			x
T 2	Deich- u. Sielacht Esens	08.04.2013	x		
T 3	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Wittmund	11.04.2013	x		
T 4	Landkreis Wittmund Abt. 10.2 – Finanzen Abt. 10.4 – Schulen Abt. 32 – Ordnungsamt Abt. 50 – Sozial- und Jugendamt Abt. 53 – Gesundheitsamt Abt. 61 – Planung: Raumordnung/ Bauleitplanung/ Wasserwirtschaft Abt. 63 – Bauordnungswesen Abt. 68 – Umwelt	10.05.2013	x		
T 5	Ostfriesische Landschaft, Aurich	03.05.2013	x		
T 6	Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, Aurich	26.04.2013	x		
T 7	Deutsche Telekom, Oldenburg	03.05.2013			x
T 8	EWE Netz GmbH, Norden	30.04.2013			x
T 9	Kabel Deutschland, Leer	25.04.2013	x		
T 10	OOWV, Brake	09.04.2013	x		
T 11	E.ON Netz GmbH, Lehrte	09.04.2013			x

Lfd. Nr.	Private Belange/ Anregungen	Stellungnahme vom	Die Stellungnahme beinhaltet:		
			Hinweise (H)	Anregungen (A)	keine H oder A
P 1	Margrit Witte über Rechtsanwalt Dipl.-Ing. Fligg, Olden-	26.04.2013	x	x	

burg				
------	--	--	--	--

## **T 2 – Sielacht Esens vom 08.04.2013**

### **Inhalt des Hinweises:**

In obiger Sache bestehen aus Sicht der Sielacht Esens keine Einwände. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Versiegelung sich gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht oder nur unwesentlich verändert.

### **Abwägung / Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die Versiegelung wird sich nur unwesentlich verändern.

## **T 3 – LGLN - Katasteramt Wittmund vom 11.04.2013**

### **Inhalt des Hinweises:**

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:

Die für den Bebauungsplan gefertigte Unterlage ist nur für Entwurfszwecke geeignet, sie entspricht nicht den Anforderungen des o.g. Erlasses. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch meine Behörde kann daher nicht zugesagt werden.

Ich bitte Sie daher, die Anfertigung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage zu beantragen.

### **Abwägung / Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die Anfertigung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage wurde zwischenzeitlich beantragt.

## **T 4 – Landkreis Wittmund vom 10.05.2013**

### **Inhalt des Hinweises:**

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der o.g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Ämter des Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten.

Amt 10.2	Finanzen
Amt 10.4	Schulen
Amt 32	Ordnungsamt
Amt 50	Sozial- und Jugendamt
Amt 53	Gesundheitsamt
Abt. 61	Raumordnung, Bauleitplanung, Wasserwirtschaft
Abt. 63	Bauordnungswesen
Abt. 68	Umwelt

Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:

**1. Abt. 61- Planung**  
**- Raumordnung/Bauleitplanung -**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Esens entwickelt.

Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 12 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.

**Abwägung / Beschluss**

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

**T 5 – Ostfriesische Landschaft vom 03.05.2013**

**Inhalt der Hinweise:**

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege Bedenken.

Das Areal befindet sich im Bereich der Altstadt von Esens. Auch jüngere Untersuchungen haben gezeigt, dass in der Altstadt von Esens mit einer Schichtenmächtigkeit der

archäologisch relevanten Starten von mindestens 2,50 m bis 3 m zu rechnen ist. Damit ist auch mit erhaltener Denkmalsubstanz unterhalb von bestehenden Gebäuden zu rechnen. Weiterhin sind große Areale der überplanten Fläche bisher unüberbaut.

Um die archäologischen Maßnahmen mit den Baumaßnahmen gut zu verzahnen sind sehr frühzeitig Absprachen zu Bauausführung, Terminplanung und den daraus resultierenden archäologischen Maßnahmen notwendig.

Im unüberbauten Areal sollten frühzeitig Prospektionen stattfinden, um den Umfang und die Art der Denkmalsubstanz zu ermitteln. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Werden Ausgrabungen erforderlich, müssen diese einschließlich der Kosten nach dem Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14, wonach 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.

#### **Abwägung / Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorhabenträger wird kurzfristig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufnehmen und Absprachen zu Bauausführung, Terminplanung und den daraus resultierenden archäologischen Maßnahmen treffen. Für die Prospektionen wird eine maschinelle Unterstützung bereitgestellt.

### **T 6 – Nieders. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr v. 26.04.2013**

#### **Inhalt der Hinweise:**

Gegen die o.a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.

#### **Abwägung / Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der NLStBV-GB Aurich eine Ablichtung des gültigen Bebauungsplanes zugesandt.

### **T 9 – Kabel Deutschland vom 25.04.2013**

### **Inhalt der Hinweise:**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

#### **Abwägung / Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **T 10 – OOWV Brake vom 09.04.2013**

#### **Inhalt des Hinweises:**

Wir haben von der o.g. Bauleitplanung Kenntnis genommen. Das geplante Wohn- und Geschäftshaus kann an unsere zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden.

In der anliegenden Planunterlage sind die Entsorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Söhlke von der zuständigen Betriebsstelle in Harlingerland, Telefon: 04977 919211, in der Örtlichkeit angeben lassen.

#### **Abwägung / Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **P 1 – Rechtsanwalt Dipl.-Ing. Fligg, Oldenburg vom 26.04.2013**

#### **Inhalt der Hinweise und Anregungen:**

in der vorbezeichneten Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass wir die rechtlichen Interessen der Frau Margrit Witte vertreten. Frau Margrit Witte ist Eigentümerin des Grundstückes Molkereistraße 17 in 26427 Esens. Eine auf uns lautende Vollmacht ist im Original beigelegt.

Vorliegend kommen wir auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Molkereistraße 19“ zurück. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Nachbargrundstücks „Molkereistraße 17“.

Gemäß öffentlicher Bekanntgabe können Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bis zum 10.05.2013 geltend gemacht werden.

Insofern machen wir im Namen unserer Mandantin folgende Einwendungen geltend:

#### 1. fehlende Abstandsflächen

Nach den uns vorliegenden Lagezeichnungen des geplanten Gebäudes ist es so, dass zwischen dem geplanten Gebäude und dem Nachbargebäude unserer Mandantin ein Abstand von lediglich 3,50 m besteht. Das Gebäude unserer Mandantin wurde mit dem Abstand von 0,50 m genehmigt, so dass auch die bisherige Bebauung in Anbetracht der Abstandsflächen entsprechend von der nunmehrigen Baugrenze fernblieb. Da die Verletzung der Abstandsflächen eine nachbarrechtliche Wirkung auslöst, fordert unsere Mandantin, dass in Anbetracht der gesetzlichen Bestimmungen des § 5 NbauO (aktuelle Fassung) die Abstandsflächen eingehalten werden. Dies muss mit einem im Sinne des § 5 NbauO zulässigen Zurücktreten der geplanten Bebauung einhergehen.

#### 2. unzumutbare Verschattung

Des Weiteren wird sich durch die geplante Bebauung eine unzumutbare Verschattungssituation zu Lasten des gesamten Wohnhauses unserer Mandantin ergeben. Dies aus dem Grunde, da aufgrund der mangelnden Abstandsflächen eine unzumutbare Verschattungssituation eintritt, welche unsere Mandantin nicht hinnehmen muss. Auch eine unzumutbare Verschattungssituation hat eine drittschützende Wirkung und muss entsprechend berücksichtigt werden.

#### 3. unzumutbare Einsichtsmöglichkeit

Auch entsteht aufgrund der geplanten Gebäudehöhe (Traufhöhe) zum Wohnhaus unserer Mandantin eine unzumutbare Einsichtsmöglichkeit. Auf der zum Garten liegenden Seite des Wohnhauses unserer Mandantin liegt z.B. eine Terrasse. Zusätzlich sind großflächige Dachfenster vorhanden. Durch den geplanten Neubau ist eine unzumutbare Belästigung, welche nach der Rechtsprechung eine drittschützende Wirkung auslöst, gegeben. Dies auch aus dem Grunde, da im hinteren Bereich der geplanten Bebauung eine Dachterrasse vorgesehen ist, welche die unzumutbare Einsichtsmöglichkeit auf den Gartenbereich unserer Mandantin und der Mietparteien verstärkt.

Wir fordern daher, eine entsprechende Berücksichtigung, Beteiligung und Mitteilung uns gegenüber vorzunehmen.

### **Abwägung / Beschluss:**

#### Zu 1. Fehlende Abstandsflächen

Das Nachbargebäude Molkereistraße 17 hat einen Abstand von ca. 0,50 m von der Grundstücksgrenze. Eine Baulasteintragung für die Zurechnung von Teilflächen auf dem Baugrundstück Molkereistraße 19 zur Einhaltung der Gebäudeabstände des Nachbargebäudes gibt es nicht (Auskunft Bauordnungsamt des Landkreises Wittmund).

Insofern ist die vorhandene Grundstücksgrenze für die Bemessung der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück maßgebend.

*Zudem einige Anmerkungen/Auszüge aus dem Kommentar zu Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) von Barth/Müller, 4. Auflage (Vorbemerkungen, Randnummern 57 bis 62)*

*Die Vorschriften der NBauO über die Grenzabstände haben nachbarschützende Wirkung. Sie haben neben ihrer öffentlich-rechtlichen Zweckbestimmung auch den Zweck, das nachbarliche Interesse an einer ungehinderten Belichtung, Belüftung und Besonnung der Grundstücke und Gebäude zu schützen (OVG Lüneburg). Nachbarschützend ist insbesondere der Regelabstand von 0,5 H nach § 5 Abs. 2 Satz 1 NBauO. Soweit dieser Abstand unter bestimmten Voraussetzungen unterschritten werden darf, braucht der Nachbar eine Unterschreitung des Regelabstandes nur dann hinnehmen, wenn sämtliche Voraussetzungen für die Unterschreitung vorliegen. Das gilt insbesondere für die Voraussetzungen nach § 5 Abs. 8 NBauO.*

*Nach der Rechtsprechung ist eine Geltendmachung materieller nachbarrechtlicher Abwehrrechte gegen die Verletzung von Abstandsvorschriften jedoch im Hinblick auf das Verbot unzulässiger Rechtsausübung ausgeschlossen, wenn der Nachbar selbst die Abstandsvorschriften in gleicher Weise verletzt, selbst dann, wenn der Nachbar sein Gebäude seinerzeit in Übereinstimmung mit dem damals geltenden Baurecht errichtet hat, denn das nachbarliche Zusammenleben wird rechtlich nicht dadurch beeinträchtigt, dass der Bauherr von der gleichen Baufreiheit Gebrauch macht, die der Nachbar zuvor für sich in Anspruch genommen hat.*

Im Umkehrschluss kann man davon ausgehen, dass die nach jetzigem Baurecht unrechtmäßige Situation auf dem Nachbargrundstück nicht dazu führen kann, dass das Bauvorhaben auf dem Grundstück Molkereistraße 19 einen größeren Abstand als den Regelabstand nach § 5 NBauO einhalten muss.

Das geplante Gebäude auf dem Grundstück 3/4 der Flur 7 Gemarkung Esens (Molkereistraße 19) hält den erforderlichen Regelabstand von 0,5 H gemäß § 5 NBauO (aktuelle Fassung) zu dem Nachbargrundstück 142/3 (Molkereistraße 17) ein. Eine (wenn auch zulässige) Unterschreitung gemäß § 5 Abs. 8 NBauO (z.B. Garage oder Abstellraum) ist an der Grenze nicht vorgesehen.

## Zu 2. Unzumutbare Verschattung

Unabhängig davon, dass eine Verschattung durch ein nordwestlich angeordnetes Gebäude nicht so extrem sein kann, wird hier auf die nachbarschützende Wirkung der Grenzabstandsregeln des § 5 NBauO verwiesen (auch in Bezug auf ungehinderte Belichtung, Belüftung und Besonnung). Darüber hinaus wurden in der vorliegenden Planung die speziellen Vorgaben aus dem § 12 Abs. 5 Sätze 2 und 3 NBauO der Fassung 1973 berücksichtigt und eingehalten. Die Regelungen zu dem Thema Lichteinfall gibt es seit der NBauO 1986 nicht mehr, gleichwohl sollte diese frühere Regelung als Anhaltspunkt für heutige Planungen einbezogen werden.

Eine unzumutbare Verschattung wird daher nicht gesehen.

### Zu 3. Unzumutbare Einsichtsmöglichkeit

Gerade im innerstädtischen Bereich, wo nach Bundesbaurecht eine Innenverdichtung Vorrang haben sollte vor einer Zersiedelung der freien Landschaft (Außenbereich) wird es das Problem der Einsichtsmöglichkeiten immer geben. Jedes notwendige Fenster bietet wie auch jede Dachterrassen- oder Balkonfläche die Möglichkeit zur Einsicht der Nachbargrundstücke.

Auch hier wird wiederum auf den § 5 NBauO verwiesen, wo auch nachbarschützende Regelungen zu Abstandsvorschriften für Balkone und Terrassen enthalten sind.

Eine unzumutbare Einsichtsmöglichkeit wird daher nicht gesehen.

Aufgestellt:  
Esens, 15.05.2013