



Samtgemeinde Esens
107. Änderung des Flächennutzungsplanes
Abwägung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und
der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
Stand 19.02.2015

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben</i> Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Landkreis Wittmund Bauamt Am Markt 9 26409 Wittmund 04.04.2013	<p>Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Ämter meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten.</p> <p>Abt. 10.2 Finanzen Abt. 10.4 Schulen Amt 32 Ordnungsamt Amt 50 Sozial- Jugendamt Amt 53 Gesundheitsamt Abt. 61 Raumordnung, Bauleitplanung, Wasserwirtschaft Abt. 63 Bauordnungswesen Abt. 68 Umwelt Zweckverband Veterinäramt Jade Weser</p> <p>Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung: <u>1. Abt. 61 Raumordnung, Bauleitplanung</u></p> <p>Raumordnung</p> <p>Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes sind auch die Vorsorgegebiete für Landwirtschaft nach Planzeichen 4.1 und 4.2 in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Bauleitplanung</p> <p>Keine Anregungen und / oder Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Grundstück Bettenwarfen Nr. 3 wird aus dem Änderungsbereich herausgenommen und ist daher weiter den Flächen für die Landwirtschaft zuzuordnen. Das Grundstück Bettenwarfen 1 wird als Sonderbaufläche dargestellt. Hierzu wird die Abwägung wie folgt ergänzt:</p> <p>Der südliche Abschnitt wird von einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen standortgebunden natürlichen landwirtschaftlichen Ertragspotentials und besonderer Funktionen der Landwirtschaft überlagert. Bei dem im Änderungsbereich gelegenen Bereich, der als Sonderbaufläche mit der Zielsetzung eines ländlichen Wohngebietes dargestellt werden soll, handelt es sich jedoch um keine landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsflächen, sondern um eine ehemalige Hofstelle mit bebauten und versiegelten Flächen sowie Hofgehölsen. Der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung werden daher keine Flächen entzogen. Der raumordnerische Vorsorgegedanke wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Samtgemeinde Esens
107. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Wittmund	<p><u>2. Abt. 61 Wasserwirtschaft</u></p> <p>Abwasserbeseitigung Zur Abwasserbeseitigung werden keine eindeutigen Angaben gemacht. Die Grundstücke Bettenwarfen 1 und 3 verfügen derzeit noch über eine dezentrale Abwasserbeseitigung, während das Wasserschloss bereits am Schmutzwasserkanal angeschlossen ist. Zukünftig ist das anfallende Abwasser des gesamten B-Plangebietes der zentralen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Der Weiterbetrieb von Kleinkläranlagen ist nicht zulässig.</p> <p>Etwas irreführend ist die Planzeichenerklärung Nr. 7. Bei der beschriebenen Anlage handelt es sich faktisch nicht (mehr) um eine Kläranlage, sondern um eine Abwasserpumpstation. Dieser Begriff sollte korrigiert werden, um Missverständnisse zu vermeiden.</p> <p>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Keine Anregungen und/oder Bedenken.</p> <p>Oberflächenentwässerung Den Angaben unter Pkt. 3.2.3 der Begründung kann nur zum Teil zugestimmt werden. Korrekt ist die Angabe, dass sich die Oberflächenentwässerung im nördlichen Teil des Plangebietes nicht verändern wird. Im südlichen Teil kann sich durch die eröffnete Möglichkeit von weiteren Versiegelungen allerdings eine nicht unerhebliche Verschärfung der auftretenden Abflüsse des Oberflächenwassers einstellen. Dieser Effekt wird in der Begründung auch genannt. Allerdings kann der Aussage, dass die Regelung (Maßnahmen) zur Oberflächenentwässerung auf das bzw. die Baugenehmigungsverfahren verschoben werden können, nicht beigepflichtet werden. Zur Ausweisung von Baugebieten ist zum Nachweis der gesicherten Erschließung bereits während des Bauleitplanverfahrens nachzuweisen, dass die Erschließung insgesamt gesichert ist. Hierzu gehört selbstverständlich auch der Nachweis einer gesicherten Oberflächenentwässerung.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Das Grundstück Bettenwarfen Nr. 3 wird aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen. Für das Grundstück Bettenwarfen Nr. 1 erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ sowie private Grünfläche und Flächen für Wald. Der Bebauungsplan reduziert die zulässige Ausnutzung für das Grundstück Bettenwarfen 1.</p> <p>Mit dem OOWV wird für das Grundstück Bettenwarfen Nr. 1 geklärt, ob ein freiwilliger Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation möglich ist oder ob ein Anschlusszwang besteht.</p> <p>Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet; die Planunterlagen werden korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Samtgemeinde Esens
107. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Wittmund	<p>Gerade in diesem Einzelfall, wo Grundstücke unterschiedlicher Eigentümer von der Planung betroffen sind, muss die UWB besonderen Wert auf ein abgestimmtes Entwässerungskonzept legen.</p> <p>Abschließend wird aus wasserbehördlicher Sicht darauf hingewiesen, dass für den südlichen Abschnitt des Plangebietes keine Baugenehmigungen mehr erteilt werden können, bevor nicht zumindest in einem prüfbar Entwässerungskonzept belegt wird, wie die zukünftige Entwässerung aller betroffenen Grundstücke fachgerecht erfolgen kann bzw. soll. Bis dahin gilt die Erschließung als nicht gesichert.</p> <p><u>3. Abt.63 Bauordnungswesen</u> Keine Anregungen und/oder Bedenken.</p> <p><u>4. Abt. 68 Umwelt</u> Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Dennoch stellt das Vorhaben besonders im südlichen Bereich eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Überschlägig können durch die Änderung des B-Planes 2300 m² mehr überbaut und 2800 m² Wald gerodet werden. Diese Eingriffe sind zu kompensieren. Gemäß den Planunterlagen sind nur 640 m² Neuanpflanzungen vorgesehen. Dies reicht aus naturschutzfachlicher Sicht nicht aus. Bevor eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann, sind die noch genau zu bilanzierenden Kompensationsmaßnahmen konkret zu benennen. Kompensationsflächen sind grundbuchlich abzusichern, falls sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden.</p>	<p>Da im südlichen Teil nur ein Grundstück betroffen ist, erfolgt der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Hierzu hat am 11.06.2013 ein Ortstermin mit Vertretern der Gemeinde, des Landkreises, des Forstamtes und des Planungsbüros sowie dem Grundstückseigentümer stattgefunden. Hier wurden die örtlichen Bestände begutachtet und festgelegt, dass bei Überplanung der nordöstlich als Wald einzustufenden Gehölzbestände ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 erforderlich ist.</p> <p>Das Grundstück Bettenwarfen Nr. 3 wird aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen. Für das Grundstück Bettenwarfen Nr. 1 erfolgt die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß „ 11 BauNVO „Ländliches Wohnen“ sowie private Grünfläche und Flächen für Wald. Die bauliche Entwicklung erfordert die Überplanung einer ca. 1.600 qm großen Waldfläche. Zum Ausgleich ist eine Ersatzaufforstung auf externen Flächen nachzuweisen. Hierzu steht eine Waldfläche in Friedeburg zur Verfügung. Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die erforderlichen Abstände zur verbleibenden Waldfläche können nicht eingehalten werden. Hierzu werden ggf. entsprechende privatrechtliche Regelungen für den künftigen Eigentümer des geplanten Wohnhauses aufgenommen.</p> <p>An der Westgrenze des Plangebietes grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an. Zielsetzung ist hier ein offener Raum für den Vogelschutz. Daher sollen randlich des Plangebietes keine dichten Bepflanzungen erfolgen. Diese Anforderung wird berücksichtigt.</p>



Samtgemeinde Esens
107. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Landkreis Wittmund	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. Eine darüber hinausgehende Prüfung der Zweckmäßigkeit (Fachaufsicht i. S. von § 171 Abs. 5 Nr. 3 NKomVG) erfolgt nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2	Nds. Landesforsten Neuenburg Zeteler Str. 18 26340 Zetel 18.04.2013	Nach einer Ortsbesichtigung erhalten Sie die folgende Stellungnahme. Im südlichen Plangebiet stockt ein Laubmischwald mit im Wesentlichen Erlen und Eschen in der Dimension schwaches bis mittleres Baumholz. Vereinzelt kommen Weiden und Kastanien vor, im Rand auch Feld- und Bergahorn. Der Bestand ist geschlossen und von nur mäßiger Qualität. Eine Brennholznutzung ist in diesem Stadium möglich und wird offenbar auch durchgeführt. Als Strauchvegetation kommen Holunder und Weide (eher im Randbereich) vor. Neben Gras- und Moosvegetation ist bodendeckend Scharbockskraut vorhanden. Die etwa 0,6 ha große Waldfläche hat eine Nord/Süd Ausdehnung von ca. 60 m und eine Ost/West Ausdehnung von ca. 100 m. Die Planung sieht vor, im Norden des südlichen Plangebiets einen Waldstreifen von 15 m Breite zu belassen und südlich daran anschließend eine nicht überbaubare Fläche von 5 m Breite. Die überbaubare Fläche würde sodann bis auf 5 m an den Waldrand heranreichen. Dies wird als problematisch angesehen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund aus dem Jahr 2005 heißt es unter Nr. D 3.310 „Dem Wald vorgelagert ist eine mindestens 50 m breite Schutz- und Pufferzone grundsätzlich von störenden Nutzungen und Bebauung freizuhalten. Eine Unterschreitung dieses Mindestabstandes ist mit der zuständigen Fortbehörde abzustimmen.“	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bestandsbeschreibung und -bewertung wird in den Umweltbericht übernommen. Das Plangebiet wurde reduziert. Das Grundstück Bettenwarfen Nr. 3 wird aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen. Für das Grundstück Bettenwarfen Nr. 1 erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung neben der Sicherung von privaten Grünflächen und Flächen für Wald die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Ländliches Wohnen“ mit einer überbaubaren Fläche, die einen Teil der nördlich gelegenen Waldfläche überlagert. Die erforderlichen Abstände zur verbleibenden Waldfläche können nicht eingehalten werden. Hierzu werden ggf. entsprechende privatrechtliche Regelungen für den künftigen Eigentümer des geplanten Wohnhauses aufgenommen.



Samtgemeinde Esens
107. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Nds. Landesforsten Neuenburg	<p>Waldränder sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie aus Gründen der Erholung und des Brandschutzes grundsätzlich von jeder Bebauung und störender Nutzung freizuhalten. Außerdem ist im Interesse des Waldbesitzers eine zukünftige Belastung mit Problemen der Verkehrssicherung zu vermeiden. Es kann dem Waldbesitzer regelmäßig nicht zugemutet werden, seinen Baumbestand im Interesse einer später errichteten Grenzbebauung zurückzunehmen oder ggfls. zukünftig durch umstürzende Bäume, herabfallende Äste o. ä. entstandene Schäden zu tragen. Insofern ist zwischen der Bebauung und dem Wald ein Abstand von mindestens einer Baumlänge (ca. 35 m) erforderlich.</p> <p>Bei Umsetzung des Bebauungsplanes wie vorgesehen, würde der Wald im südlichen Teil des Plangebietes in Anspruch genommen. Dies wäre eine Waldumwandlung im Sinne des § 8 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) und grundsätzlich durch die Waldbehörde zu genehmigen. Einer Genehmigung bedürfte es nicht, wenn die Waldumwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich wären. Eine Abwägung nach den Vorschriften des § 8 NWaldLG hätte dann der Träger der Bauleitplanung vorzunehmen.</p> <p>Gemäß § 8 (4) NWaldLG soll eine Waldumwandlung nur mit der Auflage einer Ersatzaufforstung genehmigt werden, die den in § 1 Nr.1 NWaldLG genannten Waldfunktionen entspricht, mindestens jedoch den gleichen Flächenumfang hat. Hier ist also im Abwägungsprozess anhand der Vorgaben des § 8 Abs. 3 bis 8 NWaldLG festzustellen, ob die Möglichkeit einer Waldumwandlung überhaupt gegeben ist.</p> <p>Aus der Waldfunktionenkarte für Niedersachsen geht hervor, dass die überplante Waldfläche in einem Gebiet mit Kleinwaldflächen liegt, die für die Landschaftsökologie, das Landschaftsbild und das Lokalklima von besonderer Bedeutung sind.</p>	<p>Die Beeinträchtigung der Waldrandfunktionen wird in der Waldbewertung nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG berücksichtigt.</p> <p>Zu den Abständen siehe oben.</p> <p>Die Waldumwandlung wird durch die Sicherung der baulichen Entwicklung im Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ erforderlich. Dieser Bestandsicherung mit Erweiterung räumt die Gemeinde ein höheres Gewicht ein als der vollständigen Erhaltung der Waldfläche.</p> <p>In dem am 11.06.2013 durchgeführten Ortstermin mit Vertretern der Gemeinde, des Landkreises, des Forstamtes und des Planungsbüros sowie dem Grundstückseigentümer wurden die örtlichen Bestände begutachtet und festgelegt, dass bei Überplanung der nordöstlich als Wald einzustufenden Gehölzbestände ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 erforderlich ist.</p> <p>Die bauliche Entwicklung erfordert die Überplanung einer ca. 1.600 qm großen Waldfläche. Zum Ausgleich ist eine Ersatzaufforstung auf externen Flächen nachzuweisen. Hierzu steht eine Waldfläche in Friedeburg zur Verfügung. Die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die Gemeinde Neuharlingersiel wird bis zum Satzungsbeschluss in Abstimmung mit dem Forstamt geeignete Flächen für eine Ersatzaufforstung sicherstellen und damit die Voraussetzungen für eine Waldumwandlung erfüllen.</p> <p>Die Bedeutung dieses Kleinwaldes wird bei der Bewertung des Waldes berücksichtigt.</p>



Samtgemeinde Esens
107. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung Nds. Landesforsten Neuenburg	<p>Nach dem RROP für den Landkreis Wittmund liegt der überplante Wald in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie einem Vorsorgegebiet für Erholung, das direkt an ein Vorranggebiet für Erholung angrenzt und ist damit als raumbedeutsames Waldgebiet eingestuft (Begründung zu D 3.3 allgemeiner Teil, S. 22 RROP).</p> <p>Weiter ist zu berücksichtigen, dass die beplante Waldfläche in einer Gemeinde liegt, deren Waldanteil erheblich hinter dem Landesdurchschnitt zurück bleibt. Die SG Esens hat einen Waldanteil von ca. 5 %, die Gemeinde Neuharlingersiel einen von unter 1 %. Der durchschnittliche Waldanteil in Niedersachsen liegt bei 22 % der Landesfläche.</p> <p>Aus waldrechtlicher Sicht wird die Überplanung des Waldes als bedenklich angesehen.</p>	<p>Die Aussage ist nicht zutreffend. Im RROP 2005 für den Landkreis Wittmund ist der südliche Teil des Plangebietes nicht als Vorranggebiet, sondern als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft eingestuft. Vorsorgegebiete unterliegen der Abwägung. Bei dem Vorranggebiet für die ruhige Erholung handelt es sich um ein raumordnerisch vorgesehenes Erholungsgebiet mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung. Die Nutzung als Jugendherberge entspricht den Vorgaben. Die Überplanung von Waldflächen im südlichen Plangebiet wird zugunsten der Sicherung einer Baufläche im Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ in Kauf genommen. Da Waldflächen im Naturraum an der Küste nicht typisch sind, wird der Vorsorgegedanke für Erholung und für Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt. Ein Naherholungswert in der freien Natur ist weiterhin gegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde gibt der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten im Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ den Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft und der vollständigen Erhaltung der Waldfläche.</p> <p>Die Bedenken konnten in dem Ortstermin ausgeräumt werden.</p>
3	Sielacht Esens Hartwarde Str. 17a 26427 Esens (Ostfriesland) 26.03.2013	<p>In obiger Sache bestehen aus Sicht der Sielacht Esens keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden.</p> <p>Auf die Aufstellung eines Oberflächenentwässerungsplanes kann verzichtet werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Stärke der derzeitigen Versiegelung nicht oder nur unwesentlich zunimmt.</p> <p>Nördlich des Plangebietes verläuft das Gew. II. O. Bettenwarfer Leide. Für eine ungehinderte Unterhaltung, gerade auch mit schwerem Gerät, ist für die Errichtung von Gebäuden und Anpflanzung von Bäumen ein Abstand von mindestens 10 m ab Böschungsoberkante, für Anpflanzungen von Büschen und Hecken ein Abstand von mindestens 5 m ab BOK einzuhalten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass fest installierte Zäune oder Wallanlagen auch zu den baulichen Anlagen gehören. Bei Räumungen des Gewässers ist der Aushub wie z.B. Kraut oder Schlamm entschädigungslos aufzunehmen. Sollten dennoch Erschwernisse bei der Unterhaltung eintreten, so hat der Eigentümer des Plangebietes die Mehrkosten zu tragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück Bettenwarfen Nr. 3 wird aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen. Für das Grundstück Bettenwarfen Nr. 1 erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung als Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ sowie privater Grünfläche und Flächen für Wald. Da im südlichen Teil nur ein Grundstück betroffen ist, erfolgt der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird in die Planunterlagen mit aufgenommen und wird bei der Neuanlage von baulichen Anlagen und Bepflanzungen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Samtgemeinde Esens
107. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Fortsetzung Sielacht	<p>An der nordwestlichen Plangrenze ist die Errichtung eines Anlegesteges vorgesehen. Dazu bedarf es eine wasserrechtliche Genehmigung des Landkreises Wittmund. Es wird bereits hier darauf hingewiesen, dass die Wasserstände dort erheblich schwanken können (ca. 1,40 m).</p> <p>Bei der Einleitung des Oberflächenwassers dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in die Bettenwarfer Leide gelangen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	Ostfriesische Landschaft Hafenstraße 11 26603 Aurich 14.03.2013	<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>Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen und beachtet.</p>
5	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 18.03.2013	<p>Wir haben von der o. g. Bauleitplanung Kenntnis genommen.</p> <p>Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. In der anliegenden Planunterlage sind die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet.</p> <p>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.</p> <p>Anlage: Planunterlagen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Randbereich des nördlichen Abschnitts (Jugendherberge) liegt eine Hauptversorgungsleitung. Diese wird in der verbindlichen Bauleitplanung nachrichtlich übernommen, auf die Einhaltung von Schutzabständen wird hingewiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
------------	--	----------------------	--

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. EWE NETZ GmbH, Schreiben vom 18.03.2013
2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 04.04.2013
3. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, Schreiben vom 20.03.2013
4. Handelsverband Nordwest e.V., Schreiben vom 13.03.2013
5. LGLN, Regionaldirektion Aurich, Schreiben vom 27.03.2013
6. IHK f. Ostfriesland und Papenburg, Schreiben vom 25.03.2013
7. Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V., Schreiben vom 18.03.2013



Samtgemeinde Esens
107. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	RAe Giesemann und Henkel Schloßplatz 21 26122 Oldenburg 27.03.2013	<p>Wie Ihnen bekannt ist, vertreten wir die Interessen des Herrn Georg Becker, Elsterweg 6, 26188 Edewecht in seiner Eigenschaft als Eigentümer des landwirtschaftlichen Hofes in 26427 Neuharlingersiel, Bettenwarfen 2. Als Eigentümer dieses landwirtschaftlichen Hofes ist Herr Becker durch die vorgenannte Bauleitplanung in seinen persönlichen Belangen betroffen. Namens und in Vollmacht unseres Mandanten erheben wir die nachstehenden Anregungen und Bedenken gegen die vorliegende 107. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens sowie die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Neuharlingersiel:</p> <p>Zunächst soll auch diesseits nicht verkannt werden, dass zur Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten des innerhalb des Plangebietes des Ursprungplans Nr. 10, 5. Änderung ausgewiesenen Sondergebietes eine erneute Änderung dieses Bebauungsplanentwurfes erforderlich sein dürfte.</p> <p>Aus Sicht unseres Mandanten wird aber kein Planungserfordernis dafür gesehen, diesen Bebauungsplan um einen südlichen Teil zu erweitern und die beiden darin belegenen Hofflächen einzubeziehen. Bauleitpläne sind bekanntlich nur dann aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB). Vorliegend wird aus Sicht unseres Mandanten kein Erfordernis dafür gesehen, die Hofstelle seines landwirtschaftlichen Hofes sowie des unmittelbar benachbarten Hofes des Herrn Dr. Reinders zu überplanen.</p> <p>Der Außenbereich soll nach den Regelungen des § 35 BauGB unter dem Aspekt der Bodennutzung grundsätzlich für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für die weiteren in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichneten - privilegierten - Vorhaben bereit stehen und auch weiterhin bereit gehalten werden. Vor diesem Hintergrund stehen im Rahmen der privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung regelmäßig auch Hemmnisse für eine Erweiterung von Hofstellen im Rahmen des Bestandsschutzes nicht entgegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von einer Überplanung der südlich gelegenen Hofstelle auf dem Grundstück Bettenwarfen Nr. 3 wird abgesehen. Das Grundstück wird nicht in die Bauleitplanung einbezogen und ist somit dem Außenbereich zuzuordnen. Die Privilegierung als landwirtschaftlicher Betrieb gemäß § 35 Abs. 1 BauGB bleibt daher bestehen.</p> <p>Im Hinblick auf die geplante Erweiterung der Erholungsnutzung durch die Jugendherberge“ im nördlich der L 5 gelegenen Sondergebiet sieht die Gemeinde zur Konfliktbewältigung jedoch ein Planungserfordernis, das südlich der L 5 gelegene Grundstück Bettenwarfen 1 mit der ehemaligen Hofstelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.</p> <p>Die ehemalige Hofstelle liegt zwischen der stark touristisch genutzten Jugendherberge und dem größeren landwirtschaftlichen Betrieb des Einwenders. Die vorhandene ländlich geprägte Wohnnutzung auf der ehemaligen Hofstelle mit relativ geringem Schutzanspruch und ohne relevante Emissionswirkung sichert eine Abstufung zwischen der touristischen Nutzung mit höherem Schutzanspruch und dem emissionsstärkeren landwirtschaftlichen Betrieb.</p>



Samtgemeinde Esens
107. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung RA Gieselmann	<p>Dies gilt beispielhaft für die Erweiterung vorhandener Stallungen oder Gerätehallen oder eventuell auch des durch den Landwirt genutzten Wohnhauses. Insoweit genießen die beiden landwirtschaftlichen Hofstellen im Rahmen ihrer Privilegierung eine umfassende rechtliche Sicherheit gerade auch im Hinblick auf mögliche und im Rahmen der wirtschaftlichen Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes erforderliche Erweiterungen der Hofgebäude. Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll nun den beiden Hofstellen die Außenbereichslage genommen und ein MD-Gebiet festgesetzt werden.</p> <p>Es soll zwar Zielsetzung der Überplanung sein, „die dörflichen Strukturen und die landwirtschaftliche Nutzung sowie bauliche Erweiterungen planerisch abzusichern.“ Für die Sicherung der „landwirtschaftlichen Nutzung“ bedarf es aber vorliegend keiner Bauleitplanung. Diese genießt im Außenbereich Bestandsschutz und dies bekanntlich auch für Erweiterungen der privilegierten Nutzung. Durch die vorgesehen Überplanung sollen jedoch Bauteppiche über die Hofgrundstücke gelegt werden, die jedenfalls bezogen auf das Hofgrundstück unseres Mandanten eine Erweiterung nahezu ausschließen.</p> <p>Zudem sollen noch „ortsbildprägende Einzelbäume im Bereich der Hofzufahrten und der Grundstücksränder erhalten bleiben“, womit eine bauliche Erweiterung auf dem Hofgrundstück jedenfalls unseres Mandanten nahezu ausgeschlossen werden soll. Damit dient die vorgesehene Ausweisung des MD-Gebietes jedenfalls bezogen auf das Hofgrundstück unseres Mandanten nicht der Absicherung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie gar baulicher Erweiterungen derselben. Damit aber ist ein Erfordernis für die Überplanung der Hofstellen, hier ganz besonders der Hofstelle unseres Mandanten, nicht gegeben.</p>	<p>Zielsetzung ist es, einerseits die ehemalige Hofstelle als Pufferzone zur Konfliktbewältigung zu erhalten und andererseits die vorhandene ländlich geprägte Wohnnutzung im Bestand und in der Entwicklung planungsrechtlich sichern. Dabei sollen für den baulichen Bestand eine Umnutzung der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäude und in angemessenem Maße eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Hier wurde eine Bauvoranfrage für 3 Wohnungen im Haupthaus und 6 Ferienwohnungen in der Scheune durch den Landkreis Wittmund positiv beschieden. In Abstimmung mit dem benachbarten Einwander wurde diese Umnutzungsmöglichkeit auf 2 Wohnungen im Haupthaus und 2 Wohnungen in einem Neubau reduziert.</p> <p>Für das vorhandene Wohnhaus mit derzeit einer Wohneinheit soll damit die Option einer zweiten Wohneinheit planungsrechtlich gesichert werden. Das angrenzende ehemalige Wirtschaftsgebäude soll als Lager- und Abstellhalle für landwirtschaftliche Geräte, Fahrzeuge und ähnliches genutzt werden. Nördlich des Bestandes soll ein zusätzliches Wohnhaus mit zwei Wohnungen für nachrückende Generationen entstehen. Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung sind weder im Bestand noch im geplanten Neubau vorgesehen. Die Erschließung der Nutzungen im Plangebiet erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der L 5, neue Zufahrten sind nicht erforderlich.</p> <p>Da von einer Überplanung der Hofstelle Bettenwarfen Nr. 3 abgesehen wird, entfällt das Erhaltungsgebot. Die bauliche Entwicklung ist gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.</p>



Samtgemeinde Esens
107. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung RA Gieselmann	<p>Ist eine Planung nicht „erforderlich“ im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, handelt es sich nicht um eine Bauleitplanung im Sinne des BauGB (vgl. hierzu auch Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Auflage, § 1, Rn. 11 mit Verweis auf die grundlegende Entscheidung des BVerwG in BVerwGE 34, 301/305, dazu auch BVerwGE 45, 309/314; David in DVBl. 1972, 692). Das Bundesverwaltungsgericht hat demgemäß beispielhaft einen Bebauungsplan mangels Erforderlichkeit für nichtig erklärt, der Flächen für land- und forstwirtschaftliche Nutzung nicht im Interesse der Förderung der Land- und Forstwirtschaft, sondern deshalb festgesetzt hat, weil er durch das damit weitgehend erreichte Bauverbot zu Lasten landwirtschaftlicher Betriebe außerhalb der Land- und Forstwirtschaft liegende Ziele fördern wollte (BVerwGE 40, 258/262 f.).</p> <p>Vor diesem Hintergrund sollte es aus Sicht unseres Mandanten dabei verbleiben, dass im F-Plan der Samtgemeinde Esens die hier interessierenden Hofgrundstücke als Flächen für die Landwirtschaft weiterhin erhalten bleiben und die Ausweisung eines MD-Gebietes für diese Hofgrundstücke mit den damit einhergehenden Beschränkungen unterbleibt. Dies ist ja offenbar in der Vergangenheit auch seitens der Samtgemeinde Esens und der Gemeinde Neuharlingersiel entsprechend gesehen worden, da der Bebauungsplan Nr. 10 bislang diesen nunmehr zur Überplanung vorgesehenen südlichen Bereich der beiden Hofgrundstücke nicht einbezogen hat.</p>	<p>Die Gemeinde sieht aus den o.g. Gründen der Konfliktbewältigung zwischen der touristischen Nutzung und dem landwirtschaftlichen Betrieb des Einwenders ein Planungserfordernis für das Grundstück Bettenwarfen Nr. 1 und wird hier zur Sicherung einer Pufferzone in der verbindlichen Bauleitplanung ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „ländliches Wohnen“ sowie eine private Grünfläche und Fläche für Wald festsetzen.</p> <p>Das Grundstück Bettenwarfen Nr. 3 wird nicht in die Bauleitplanung einbezogen und ist somit dem Außenbereich zuzuordnen. Die Privilegierung als landwirtschaftlicher Betrieb gemäß § 35 Abs. 1 BauGB bleibt daher bestehen. Die Anregungen des Einwenders werden damit berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde verbleibt aus den o.g. Gründen bei der planerischen Absicherung des ländlichen Wohnens für Grundstück Bettenwarfen Nr. 1 und wird hier eine Sonderbaufläche darstellen.</p> <p>Das Grundstück Bettenwarfen Nr. 3 wird aus dem Änderungsbereich herausgenommen und ist daher weiter den Flächen für die Landwirtschaft zuzuordnen. Die Anregungen des Einwenders werden damit berücksichtigt.</p>



Samtgemeinde Esens
107. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	Fortsetzung RA Gieselmann	<p>Sollte an einer Überplanung der beiden Hofgrundstücke Ihrerseits festgehalten werden, so wäre jedenfalls der Bauteppich auf dem Hofgrundstück unseres Mandanten in westlicher und südlicher Richtung deutlich zu erweitern. In westlicher Richtung bis zur Grenze des vorgesehenen Bebauungsplangebietes und in südlicher Richtung wäre das Plangebiet über die private Erschließungsstraße hinaus dergestalt zu erweitern, dass dort noch ein angemessener Bauteppich ausgewiesen würde für die etwaige Errichtung eines weiteren landwirtschaftlichen Nebengebäudes (z. B. Lagerhalle für Getreide) und/oder eines Altenteilerhauses. Dies vor dem Hintergrund, dass der bislang im Planentwurf vorgesehene Bauteppich eine angemessene Erweiterung der Hofgebäude nicht mehr zuließe mit Ausnahme des im südlichen Bereich des Bauteppichs auf dem Hofgrundstück unseres Mandanten vorgesehenen Bereiches, der lediglich eine geringfügige bauliche Erweiterung der vorhandenen Maschinenhalle zuließe.</p> <p>Ergänzende Erweiterungsmöglichkeiten wären jedoch ausgeschlossen. Da aber auch Landwirte bekanntlich gehalten sind, für den landwirtschaftlichen Betrieb erforderliche Hofgebäude landschaftsschonend zu errichten, geht damit die gesetzgeberische Vorgabe einher, Erweiterungsgebäude möglichst auf der Hofstelle oder sehr nahe der Hofstelle zu errichten. Diese Möglichkeit wäre unserem Mandanten aber gerade durch den vorgesehenen Bebauungsplan und den damit vorgesehenen Bauteppich genommen, der eine angemessene bauliche Erweiterung weitestgehend ausschließen würde.</p> <p>Abschließend möchten wir betonen, dass wir für eine eventuell auch Ihrerseits gewünschte Besprechung dieser Angelegenheit nach vorheriger Terminabsprache gerne zur Verfügung stehen.</p>	<p>In Abstimmung mit dem Einwender wurde die Bauleitplanung auf das Grundstück Bettenwarfen 1 reduziert, die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück Bettenwarfen 3 ist damit nach § 35 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Die Anregungen des Einwenders werden damit berücksichtigt.</p> <p>Sieh oben</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt, die Abwägung erfolgte nach Abstimmung mit den Einwendern.</p>