

Samtgemeinde Esens

124. Flächennutzungsplanänderung



Stadt Esens

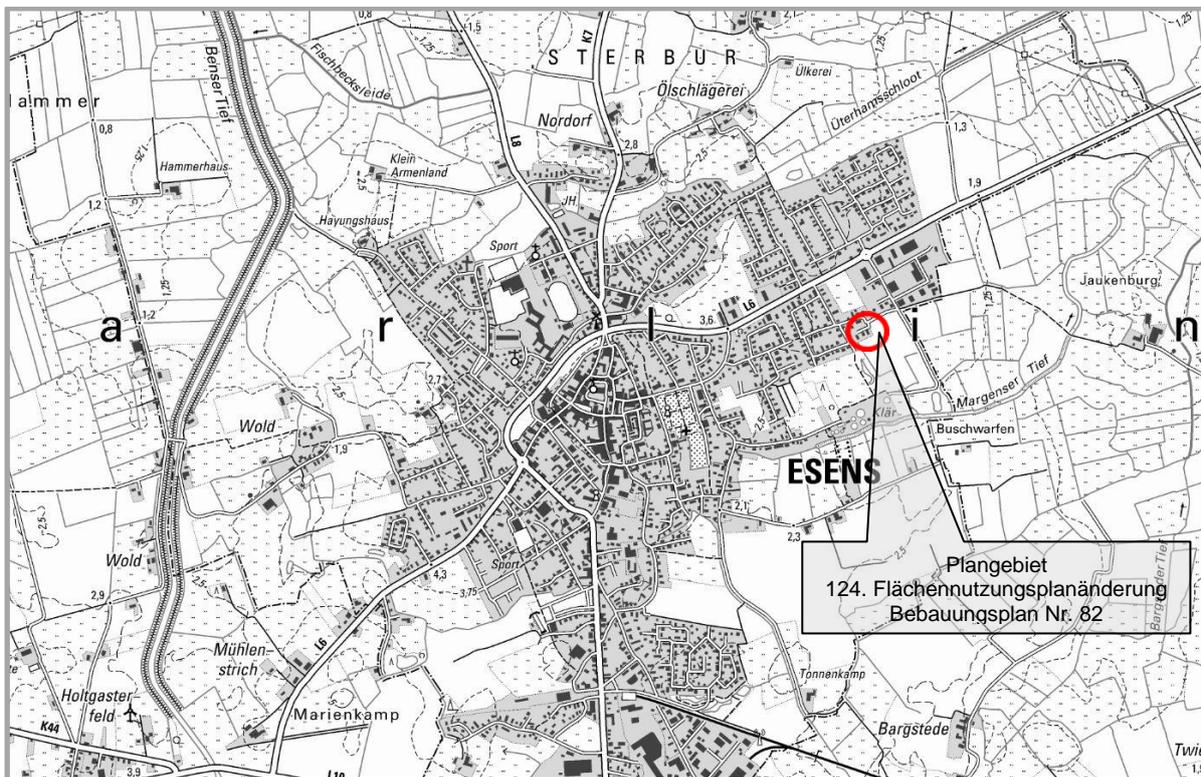
Bebauungsplan Nr. 82

„Wohnen am Thunumer Weg“



Abwägungsvorschläge

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Planungsstand: 21.04.2017

Übersichtskarte

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



Öffentliche Auslegung - und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

**Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2017 bis zum 21.04.2017**

<p>Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass keine Bedenken bestehen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. OOWV – mit Schreiben vom 23.03.20172. Deutsche Telekom Technik GmbH – mit Schreiben vom 05.04.20173. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Aurich – mit Schreiben vom 21.03.20174. IHK für Ostfriesland und Papenburg – mit Schreiben vom 18.04.20175. Avacon AG – mit Schreiben vom 18.04.20176. Vodafone Kabel Deutschland GmbH – mit Schreiben vom 20.04.20177. Vodafone Kabel Deutschland GmbH – mit Schreiben vom 20.04.2017	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Öffentliche Auslegung - und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

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

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

8.	<p>Landkreis Wittmund - mit Schreiben vom 19.04.2017 Bauleitplanung der Stadt Esens, Bebauungsplan – Nr. 82 „Wohnen am Thunumer Weg“</p> <p>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>	
-----------	--	--

Öffentliche Auslegung - und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

	<p>Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>I.Abt. 60.1 Bauen Bau- und Bodendenkmalpflege</p> <p>Die Wahrscheinlichkeit ist hoch, das mit archäologischer Substanz zu rechnen ist. Um eine zeitliche Verzögerung der Bauarbeiten auszuschließen, wird die frühzeitige Prospektion dringend empfohlen.</p> <p>Für die Prospektion ist eine maschinelle Unterstützung durch einen Bagger notwendig.</p> <p>Sollten bei der Prospektion archäologische Strukturen angetroffen werden, ist eine weitergehende Untersuchung erforderlich. Eine frühzeitige Prospektion ermöglicht auch eine frühzeitige Kostenkalkulation. Die Kosten sind durch den Veranlasser (Bauantragsteller) zu tragen.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass alle Erdarbeiten im Bereich archäologischer Verdachtsflächen nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen. Auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), in der z.Zt. gültigen Fassung, wird hingewiesen.</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>2. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde Abwasserbeseitigung/ Grundwasserschutz Es bestehen keine Bedenken, wenn ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung erfolgt.</p> <p>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p> <p>Oberflächenentwässerung Wie in der Begründung unter Pkt. 1 (Seite 3) zutreffend dargestellt wird, handelt es sich bei dieser Bauleitplanung zum einen um die planungsrechtliche Absicherung einer bestehenden Wohnbebauung im Westen und zum anderen um die Bereitstellung eines weiteren zusätzlichen Grundstücks zwecks Bebauung im Osten. Die Aussagen unter Pkt. 8 (Seite 13) „Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung“ treffen zu der Muldenversickerungsanlage nur insofern zu, als dass sie ausschließlich auf das zusätzliche Grundstück im Osten des Plangebiets eine Gültigkeit entfalten. Der bereits bebaute Bereich im Westen ist, was die Oberflächenentwässerung betrifft, als unregelt zu bezeichnen. In Gesprächen zur Vorplanung zu dieser Bauleitplanung ist man zu diesem Punkt allerdings übereingekommen, dass es als unverhältnismäßig anzusehen wäre, zum jetzigen Zeitpunkt das gesamte Gebiet mit einer Oberflächenentwässerungsplanung zu</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme erfolgt ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Inhalt der Stellungnahme wird sachlich zugestimmt.</p>
--	---	---

Öffentliche Auslegung - und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

	<p>überziehen und womöglich nachträgliche Erschließungskosten (etwa Beiträge zum Anschluss an eine Regenwasserkanalisation) erheben zu müssen. Die Untere Wasserbehörde muss an dieser Stelle jedoch deutlich darauf hinweisen, dass die Verantwortung für eine nachhaltig funktionsfähige Entwässerung des westlichen Bestandsgebietes bei den dortigen Bauherrn/ Grundstückseigentümern bzw. bei der Stadt Esens verbleibt.</p> <p>3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Alle zuvor vorgetragenen Bedenken und Anmerkungen wurden entsprechend dargestellt/bearbeitet.</p> <p>4. Stabssteile 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 124. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Die 124. 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	--

Öffentliche Auslegung - und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

	<p>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.</p>	
<p>9.</p>	<p>Landkreis Wittmund - mit Schreiben vom 19.04.2017 Bauleitplanung der Samtgemeinde Esens 124. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> <p>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:</p> <p>I.Abt. 60.1 Bauen Bau- und Bodendenkmalpflege</p> <p>Die Wahrscheinlichkeit ist hoch, das mit archäologischer Substanz zu rechnen ist. Um eine zeitliche Verzögerung der Bauarbeiten auszuschließen, wird die frühzeitige Prospektion dringend empfohlen.</p> <p>Für die Prospektion ist eine maschinelle Unterstützung durch einen Bagger notwendig.</p> <p>Sollten bei der Prospektion archäologische Strukturen angetroffen werden, ist eine weitergehende Untersuchung erforderlich. Eine frühzeitige Prospektion ermöglicht auch eine frühzeitige Kostenkalkulation. Die Kosten sind durch den Veranlasser (Bauantragsteller) zu tragen.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass alle Erdarbeiten im Bereich archäologischer Verdachtsflächen nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen. 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 Abwasserbeseitigung/ Grundwasserschutz</p> <p>Es bestehen keine Bedenken, wenn ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung erfolgt.</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>Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme erfolgt ein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung.</p>
--	---	---

Öffentliche Auslegung - und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

	<p>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p> <p>Oberflächenentwässerung Wie in der Begründung unter Pkt. 1 (Seite 3) zutreffend dargestellt wird, handelt es sich bei dieser Bauleitplanung zum einen um die planungsrechtliche Absicherung einer bestehenden Wohnbebauung im Westen und zum anderen um die Bereitstellung eines weiteren zusätzlichen Grundstücks zwecks Bebauung im Osten. Die Aussagen unter Pkt. 8 (Seite 13) „Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung“ treffen zu der Muldenversickerungsanlage nur insofern zu, als dass sie ausschließlich auf das zusätzliche Grundstück im Osten des Plangebiets eine Gültigkeit entfalten. Der bereits bebaute Bereich im Westen ist, was die Oberflächenentwässerung betrifft, als ungerregelt zu bezeichnen. In Gesprächen zur Vorplanung zu dieser Bauleitplanung ist man zu diesem Punkt allerdings übereingekommen, dass es als unverhältnismäßig anzusehen wäre, zum jetzigen Zeitpunkt das gesamte Gebiet mit einer Oberflächenentwässerungsplanung zu überziehen und womöglich nachträgliche Erschließungskosten (etwa Beiträge zum Anschluss an eine Regenwasserkanalisation) erheben zu müssen. Die Untere Wasserbehörde muss an dieser Stelle jedoch deutlich darauf hinweisen, dass die Verantwortung für eine nachhaltig funktionsfähige Entwässerung des westlichen Bestandsgebietes bei den dortigen Bauherrn/ Grundstückseigentümern bzw. bei der Stadt Esens verbleibt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Inhalt der Stellungnahme wird sachlich zugestimmt.</p>
--	---	--

Öffentliche Auslegung - und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

	<p>3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Alle zuvor vorgetragenen Bedenken und Anmerkungen wurden entsprechend dargestellt/bearbeitet.</p> <p>4. Stabsstelle Regionalplanung (60.3) Bauleitplanung Keine Anregungen.</p> <p>Raumordnung und Landesplanung Keine Anregungen.</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. 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
10.	<p>Ostfriesische Landschaft - mit Schreiben vom 24.03.2017 Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Da uns dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Oberflächenfunde bekannt sind, müssen um einen Überblick über die</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung:</p>

	<p>Befundsituation zu gewinnen frühzeitig Prospektionen stattfinden. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Ergebnisse ist das weitere Verfahren zu klären.</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>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.</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>11.</p>	<p>Landesjägerschaft Niedersachsen - mit Schreiben vom 20.03.2017</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen seitens der Jägerschaft Wittmund keine grundsätzlichen Bedenken. Es erschließt sich allerdings die Methode der Eingriffsbilanzierung nicht vollständig. Als Planungsalternative bitte ich, die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung zu prüfen, falls nicht eine Erweiterung der Siedlung in südlicher Richtung in absehbarer Zeit geplant ist.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Die Eingriffsbilanzierung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde und Landesforsten abgestimmt.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird auf die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung verzichtet. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung handelt es sich bei dem überwiegenden Teilbereich um die Absicherung einer Bestandssituation, wonach die Eingriffe in das Landschaftsbild bereits im</p>

		<p>Vorfeld erfolgt sind. Eine nachträgliche Festsetzung von Pflanzgeboten wird als ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentumsverhältnisse bewertet.</p>
<p>12.</p>	<p>Niedersächsischer Heimatbund - mit Schreiben vom 22.03.2017</p> <p>In unserer Eigenschaft als eine nach dem Bundesnaturschutzgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung teilen wir Ihnen mit, dass wir uns der Ihnen vorliegenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund vom 04.10. 2016 anschließen und um deren Beachtung bitten.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet</p> <p>Erläuterung:</p> <p>Im Sinne der Stellungnahme wurden die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde (Schreiben vom 04.10.2016) beachtet und die Planunterlagen bereits vor der öffentlichen Auslegung ergänzt.</p> <p>Auf die ursprüngliche Kompensation durch eine Wallhecke innerhalb des Plangebietes wird verzichtet. Im Rahmen der weiteren Planung wird die vollständige Kompensation auf einer externen Kompensationsfläche des Flächenpools der Landesforsten „Neue Ochsenweide“ umgesetzt.</p> <p>Bei einem Kompensationsbedarf von 1.016 WE wäre in dem Kompensationsflächenpool Ochsenweide eine Fläche von 635 m² erforderlich. Der Aufwertungsfaktor beträgt 1,6.</p> <p>Im Kompensationsflächenpool Ochsenweide können die Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensgemeinschaften kompensiert werden. Die Unterhaltung und Absicherung der Kompensation wird vertraglich an die Landesforsten übertragen.</p> <p>Bei der überplanten Grünlandfläche handelt es sich um eine artenarme intensiv genutzte Mähwiese. Mit Gräsern wie Wiesen-Fuchsschwanz,</p>

		<p>Glatthafer, Weidegras und Gewöhnlichem Rispengras. Zu den häufigsten Zweikeimblättrigen gehören Gewöhnlicher Löwenzahn, Kriechender Hahnenfuß und Weiß-Klee sowie Wiesen-Kerbel. Eine Pferdehaltung hat in diesem Bereich nicht stattgefunden.</p>
13.	<p>Sielacht Esens – mit Schreiben vom 13.04.2017</p> <p>In obiger Sache bestehen seitens der Sielacht Esens keine Einwendungen, wenn die in der Begründung beschriebene Muldenversickerungsanlage zur Oberflächenentwässerung installiert wird.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme wird die erforderliche Oberflächenentwässerung über die Herstellung einer Muldenversickerungsanlage sichergestellt. Auf einer Fläche von 92 m² mit einer max. Einstauhöhe von 7 cm wird das erforderliche Stauvolumen bereitgestellt.</p>
<p>Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind in der Zeit vom 20.03.2017 bis zum 21.04.2017 folgende Stellungnahmen eingegangen:</p>		
14.	<p>- Fehlanzeige -</p>	