Stadt Esens

Landkreis Wittmund

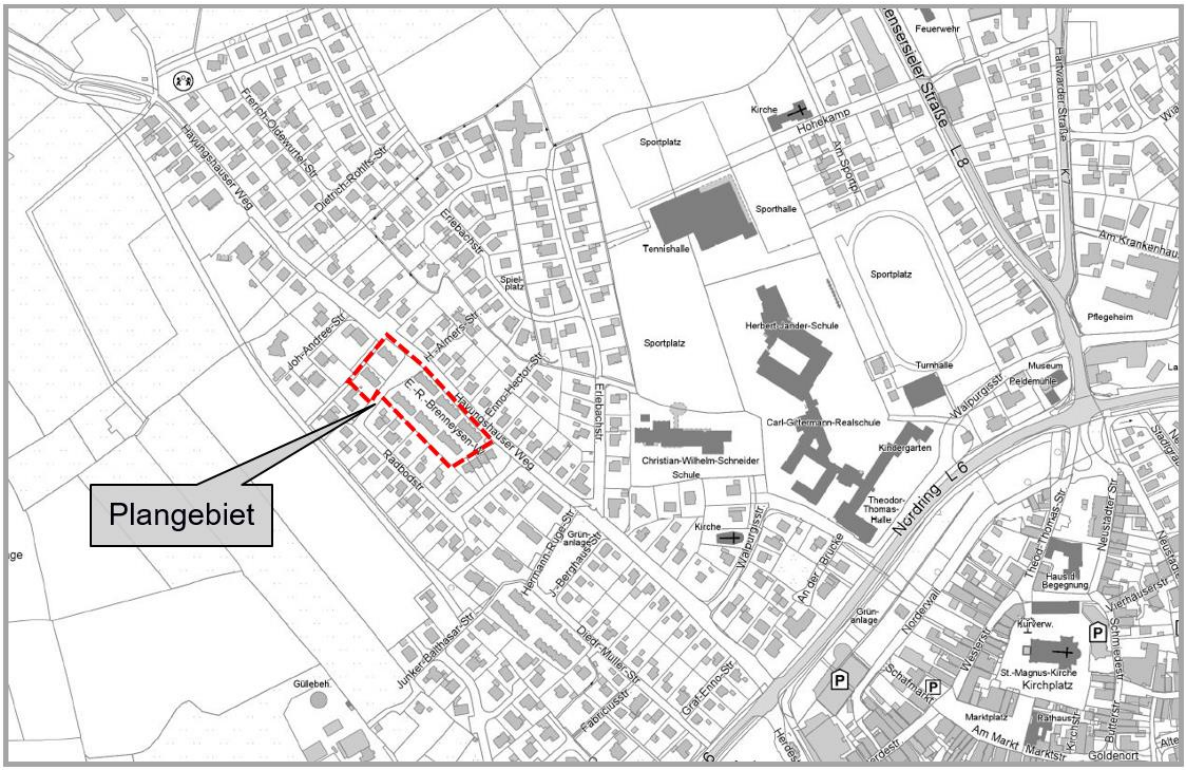
Bebauungsplan Nr. 1

5. Änderung

„Hayungshauser Weg“

Abwägungsvorschläge

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



Planungsstand: 22.11.2017 **Übersichtskarte**

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

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 10.10.2017 bis zum 10.11.2017

Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass keine Bedenken bestehen: 1. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Aurich – mit Schreiben vom 10.10.2017 2. Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. – mit Schreiben vom 16.10.2017 3. IHK für Ostfriesland und Papenburg – mit Schreiben vom 07.11.2017 4. Avacon AG – mit Schreiben vom 16.10.2017 5. Nds. Heimatbund e.V. – mit Schreiben vom 18.10.2017 6. Meliorationsverband Wittmund – Friesland – mit Schreiben vom 18.10.2017 7. NLWKN, Aurich – mit Schreiben vom 03.11.2017 8. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – mit Schreiben vom 24.10.2017	**Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.**

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung

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

9.	**Landkreis Wittmund - mit Schreiben vom 06.11.2017** 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 Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung: <u>1. Abt. 60.1 Bauen</u> Keine Anregungen. <u>2. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde</u> Keine Anregungen.	

	3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde Gegen die in den Unterlagen dargestellten Änderungen des Bebauungsplanes bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Die Grundfläche von 20.000 m^2 wird mit der zulässigen Grundfläche von 2.695 m^2 im Plangebiet deutlich unterschritten. Folgendes ist jedoch zu berücksichtigen: Das Gebiet soll vollständig neu bebaut werden. Daher ist es möglich, dass Baumbestände entfernt werden müssen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in den älteren Beständen Habitate in Form von Höhlen, die von Vogelarten und Fledermäusen genutzt werden können, entwickelt haben. Zur Berücksichtigung des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es daher erforderlich, zur Entfernung vorgesehene Baumbestände von fachkundigen Personen auf ein Vorhandensein solcher Habitaten zu überprüfen. Sollte ein Habitat festgestellt werden, ist Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen um das weitere Vorgehen zu erörtern. Die Naturschutzbehörde ist auch gerne im Vorfeld bei der Begutachtung von zu entfernenden Bäumen behilflich (04462/ 86 -1255, -1299 oder -1253). Vorsorglich weise ich darauf hin, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG gem. § 69 Abs. 2 mit einem Bußgeld geahndet werden kann.	Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung erfolgt eine ökologische Baubegleitung im Sinne der Stellungnahme. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes werden unter Absprache mit dem Landkreis Wittmund beachtet.
	4. Stabsstelle Regionalplanung (60.3) Bauleitplanung Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt. Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	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. Raumordnung und Landesplanung Das Kabinett hat am 04. Juli 2017 die neuste Änderung der Verordnung über das Landes Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 14. Juli 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten. Der Abschnitt 4.1 Landesraumordnung sollte dementsprechend angepasst werden.	Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme redaktionell geändert.
10.	**Ostfriesische Landschaft - mit Schreiben vom 16.10.2017** Gegen die 5. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBI. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBI. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Planunterlagen aufgenommen.

11.	**EWE Netz GmbH - mit Schreiben vom 24.10.2017** Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. 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 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/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. 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.	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

	Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Hinrich Willms unter der folgenden Rufnummer: 0491-99754247.	
12.	**OOWV - mit Schreiben vom 18.10.2017** Wir nehmen zu der o.g. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung: Sofern sicher gestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Die Einzeichnung der vorhandenen Entsorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Soehlke von unserer Betriebsstelle in Harlingerland, Tel: 04977-919211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

13.	**Vodafone Kabel Deutschland GmbH - mit Schreiben vom 08.11.2017** Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.10.2017. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: - Wichtiger Hinweis - Kabelschutzanweisunqen - Zeichenerklärunq	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.
14.	**Telekom Deutschland GmbH – mit Schreiben vom 10.11.2017** Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

	betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
15.	**LGLN Katasteramt Wittmund – mit Schreiben vom 18.10.2017** Im Hinblick auf die erforderliche Richtigkeitsbescheinigung bitte ich Sie für die weitere Planung die von mir am 16.08.2017 zugestellte geom. einwandfreie Planunterlage zu verwenden.	Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Mit Erstellung der endgültigen Planunterlagen werden die Anforderungen für eine Richtigkeitsbescheinigung im Sinne der Stellungnahme beachtet.
16.	**LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst – mit Schreiben vom 13.10.2017** Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der	Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Eine Luftbildauswertung zur Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition wird beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beauftragt und im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet.

	Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung. Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind in der Zeit vom 10.10.2017 bis zum 10.11.2017 folgende Stellungnahmen eingegangen:		
17.	**Anwohner – Stellungnahme vom 03.11.2017** Herr B., wohnhaft Hayungshauser Weg , moniert die geringe Anzahl an geplanten Stellplätzen. Er bezieht sich auf den beschlossenen Stellplatzschlüssel der Stadt Esens. Dieser besagt, dass bei zukünftigen Wohnbauprojekten ab 5 Wohnungen 1,25 Stellplätze pro Wohnung zu verwirklichen sind. Derzeit ist „nur“ ein Stellplatz pro Wohnung vorgesehen.	Die Stellungnahme wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Entsprechend der Ausführungen in der Begründung wird bei der vorliegenden Planung von einem geringeren Stellplatzbedarf als bei ortsüblichen Wohnbauprojekten ausgegangen. Innerhalb des Plangebietes werden Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 65 m² realisiert. Diese Wohnungsgröße entspricht einer 2-3-Zimmerwohnung, wie sie überwiegend von Alleinstehenden oder älteren Paaren in Anspruch genommen werden. Unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird daher 1 Stellplatz je Wohnung als ausreichend bewertet.