

Samtgemeinde Esens

110. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Baugebiet Oll Schoolpadd an der Barkholter Straße“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach öffentlicher Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Sielacht Dornum	14.01.2014
2. Landkreis Wittmund	09.02.2015
3. Ostfriesische Landschaft	15.01.2015
4. NLWKN Betriebsstelle Aurich	06.02.2015
5. Kabel Deutschland GmbH	09.02.2015
6. OOWV	11.02.2015
7. Deutsche Telekom	12.02.2015
8. EWE Netz GmbH	12.02.2015

Folgende Träger die antworteten, haben keine Hinweise / Anregungen geäußert:

9. Meliorationsverband Wittmund-Friesland	15.01.2015
10. Gemeinde Dornum	21.01.2015
11. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	21.01.2015
12. Avacon AG	27.01.2015
13. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	29.01.2015

Hinweise / Anregungen von Bürgern:

Anregungen und Hinweise von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange:

1 Sielacht Dornum		15.01.2015
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
In obiger Sache bestehen aus Sicht der Sielacht Dornum grundsätzlich keine Einwendungen. Es wird auf die Stellungnahme vom 30.10.2014 verwiesen.		
Stellungnahme vom 30.10.2014 Wie im Erläuterungsbericht dargestellt, wurden die Belange der Entwässerung bereits in der wasserrechtlichen Erlaubnis des Landkreises Wittmund zum Baugebiet „Haltestelle“ berücksichtigt. Dennoch wird darauf hingewiesen, die Möglichkeiten der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken auszuschöpfen. Des Weiteren entwickelt sich bezüglich der erforderlichen Bemessung von Regenrückhaltesystemen ein Trend weg von einem 5-jährigen hin zu einem 10-jährigen Regenereignis. Hintergrund sind die zu beobachtenden häufiger auftretende Starkregenereignisse.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der wird zur Kenntnis genommen und ist von den zukünftigen Grundeigentümern zu beachten. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	

2 Landkreis Wittmund		09.02.2015
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Ämter meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten. Abt. 10.2 Finanzen Abt. 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 Zweckverband Veterinäramt Jade Weser Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:		

<p><u>1. Abt. 61 Raumordnung. Bauleitplanung</u></p> <p>Raumordnung Keine Anregungen und / oder Bedenken.</p> <p>Bauleitplanung <u>Straßenverkehrslärm</u> Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur 110. Änderung des FNP der SG Esens ist die schalltechnische Prognose vorzulegen.</p> <p><u>Innenentwicklung / Außenentwicklung</u> Zukünftig ist im Sinne der Erforderlichkeit der Planung ein qualifizierter Nachweis über Möglichkeiten und Grenzen der Innenentwicklung zu führen, bevor Außenbereichsflächen in die städtebauliche Entwicklung einbezogen werden (siehe mein Schreiben vom 25.11.2014, Az.: 61/1).</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird in Zukunft beachtet.</p>
<p><u>2. Abt. 61 Wasserwirtschaft</u></p> <p>Abwasserbeseitigung Es werden keine Anregungen vorgetragen.</p> <p>Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen Es werden keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Oberflächenentwässerung Die Aussagen unter Pkt.6.1 der Begründung sind grundsätzlich korrekt. Die untere Wasserbehörde hat auf Anfrage der Gemeinde Holtgast bereits unter dem 29.01.2014 eine fachliche Stellungnahme zu dieser Erweiterungsplanung abgegeben. Die darin enthaltenen wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen sind rechtzeitig zu erfüllen bzw. mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. In den Randbereichen sind bereits einige problematische Entwässerungssituationen bekannt, die im Zuge der Erschließungsplanung gelöst werden müssen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
<p>Die Aussagen und Pkt.4.4 der Begründung hinsichtlich der Entwässerung der Grünflächen entlang der „Barkholter Straße“ bedürfen nach wie vor noch einer näheren Erläuterung. In Richtung Rückhaltebecken dürfen grundsätzlich nur Flächen des Baugebietes selbst angeschlossen werden, nicht von weiteren Obergebieten! Hierauf hat die Untere Wasserbehörde bereits in der frühzeitigen Beteiligung im Oktober des letzten Jahres hingewiesen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die Begründung des Bebauungsplanes ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</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>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><u>3. Abt. 63 Bauordnungswesen</u></p> <p>Es werden keine Anregungen vorgetragen.</p>	
<p><u>4. Abt. 68 Umwelt</u></p> <p>Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 04.11.2014. Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus naturschutz- und landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der vorgelegten Bilanzierung des Eingriffs wird zugestimmt. Die konkreten Kompensationsflächen und die zu ersetzende Wallhecke sind <u>vor Beschlußfassung des Bebauungsplanes</u> noch konkret zu benennen.</p> <p>Seitens der Abfallwirtschaft wird darauf hingewiesen, dass für den 3-achsigen EntsorgungslKW ein Wendekreis von rund 26,00 m und eine Mindestfahrbreite von 3,55 m erforderlich ist. Der geplante Wendekreis hat nur einen Durchmesser von 22,50 m.</p> <p>Allgemeiner Schlusssatz</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Eine abschließende Prüfung, ob die FNP-Änderung den formellrechtlichen und materiellrechtlichen 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>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Kompensationsflächen stehen fest und werden im Umweltbericht aufgeführt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorgesehene Erschließung im Bebauungsplan wird diesen Aspekt ausreichend berücksichtigen. Der geplante Wendekreis wird daher einen Durchmesser von 22,50 m erhalten, sodass eine Befahrung mit Müllfahrzeugen ohne Probleme möglich ist.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

3 Ostfriesische Landschaft	15.01.2015
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die archäologischen Untersuchungen sind abgeschlossen.</p> <p>Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen somit aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken mehr.</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. GVBI. S. 135), § 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>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

4 NLWKN Betriebsstelle Aurich		06.02.2015
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Auf folgende Punkte möchte ich hinweisen:</p> <p><u>Abwasser:</u></p> <p>Gemäß Niederschrift über die Schau der Kläranlage Esens vom 30.10.2013 hat die Kläranlage die Kapazitätsgrenze erreicht. Daher ist ein Konzept zur Erweiterung der Kapazität dringend erforderlich.</p> <p>Stellungnahme als TÖB:</p> <p>Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) in den GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht betroffen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind nicht unmittelbarer Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

5 Kabel Deutschland		09.02.2015
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

6 OOWV		11.02.2015
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Mit Schreiben vom 12. November 2014 haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird weiterhin in vollem Umfang aufrechterhalten.</p>		
<p>Im Folgenden werden die Stellungnahme und die Abwägungsvorschläge vom 12.11.14 nochmals aufgeführt:</p>		
<p><u>Trinkwasser</u></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, müssen Gemeinde und OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	

<p>Sofern eine Erweiterung durch einen Investor notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden und ist somit bei den Erschließungs- und Kaufverträgen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in der anliegenden Planunterlage ist nicht maßstäblich, sondern soll nur das Vorhandensein der Leitungen aufzeigen. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von dem zuständigen Dienststellenleiter Herrn Söhlke, Telefon: 04977 919211, von unserer Betriebsstelle Harlingerland, in der Örtlichkeit angeben lassen, bevor diese in Ihre Bebauungsplanunterlagen eingetragen wird.</p> <p>Ferner weisen wir darauf hin, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen in den Planstraßen ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden sollte. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) vorgesehen werden.</p> <p>Um Beachtung der DIN 1998 wird in diesem Zusammenhang gebeten.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, die Baugenehmigungen erst zu erteilen, wenn die Versorgungsleitungen unseres Hauses verlegt worden sind. Sollten die Genehmigungen bereits vorher ausgestellt werden, ist es notwendig, die Bauherren darüber zu informieren, dass die Trinkwasseranschlüsse erst zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt werden können.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Im Hinblick auf den der Gemeinde 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>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

<p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Allerdings können im Zuge der geplanten Rohrverlegungsarbeiten Unterflurhydranten für einen anteiligen Löschwasserbezug eingebaut werden. Lieferung und Einbau der Feuerlöschhydranten regeln sich nach den bestehenden Verträgen.</p> <p>Wir bitten, die von Ihnen gewünschten Unterflurhydranten nach Rücksprache mit dem Brandverhütungsingenieur in den genehmigten Bebauungsplan einzutragen. 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>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p><u>Abwasser</u></p> <p>Für die Abwasserentsorgung kann aufgrund fehlender Geländehöhen derzeit keine Aussage über die Wahl eines geeigneten Entsorgungsverfahrens getroffen werden.</p> <p>Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit Ihnen, um folgende Punkte, wie z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finanzierung • Geländehöhen der Erschließungsstraßen • Grundstückparzellierungen • Anfallende Abwassermenge <p>zu klären.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Wird das Bebauungsgebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung bitten wir um Übersendung eines genehmigten Bebauungsplanes.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>

7 Deutsche Telekom		12.02.2015
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>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.</p> <p>Zu den o. g. Planungen nehmen wir wie folgt Stellung: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Niederlassung Nord, Jahnstraße 5, 26789, Leer, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

8 EWE Netz GmbH		12.02.2015
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen und 1-kV Kabel der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.</p> <p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wege-recht für die EWE NETZ GmbH fest zu legen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>	

<p>Falls vom Erschließungsträger ein Bodenaustausch im Bereich der Leitungstrassen gefordert wird, trägt die EWE NETZ GmbH diese zusätzlichen Aufwendungen nicht. Alle Aufwendungen für den Abtransport des Bodenaushubs und die Einbringung des Füllsandes sind vom Erschließungsträger zu zahlen.</p> <p>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzeln Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie beziehen sich auf die Erschließungsplanung.</p> <p>Die Ausführungen werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet und zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir möchten Sie bitten, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sind die technische Vorgehensweise und die Kostenträgerschaft im Einzelnen nach den geltenden gesetzlichen Regelungen zu klären.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 17.02.2015

M. Lux