Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 1 Westermarsch II "Koper Sand/Muschelweg/Fischerweg" – 3. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 29.03.2016 bis 04.05.2016
und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom 23.03.2016 bis 04.05.2016

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
1	Agentur für Arbeit Emden-Leer Büro der Geschäftsführung	Fehlanzeige	
2	Arbeitskreis Umweltschutz Norden Ostfriesland Herrn Helmut Fischer-Joost	Fehlanzeige	
3	Biol. Schutzgemeinsch. Hunte-Weser-Ems e.V. (BSH)	Fehlanzeige	
4	Bischöfliches Generalvikariat	Fehlanzeige	
5	Bund f. Umwelt- u. Naturschutz Regionalstelle Ostfriesland Wolfgang Braukmann	Fehlanzeige	
6	Bund f. Umwelt- u. Naturschutz	Fehlanzeige	
7	Chemisches Untersuchungsamt Emden	Fehlanzeige	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
8	Entwässerungsverband Norden Doornkaatlohne 19 26506 Norden 08. April 2016	Zunächst muss ich zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß§ 4 (1) BauGB richtig stellen, dass nicht die Deichacht Norden, sondern der Entwässerungsverband Norden auf die Notwendigkeit von Regenrückhaltemaßnahmen hingewiesen hat (siehe 4.1.2 der F-Plan-Begründung bzw. 5.1.2 der B-Plan-Begründung). Dass die Beachtung dieses Hinweises nur zu der Feststellung führt, dass keinerlei Handlungsbedarf besteht, ist m. E. nicht sachgerecht. Bei Aufstellung des ursprünglichen B-Planes im Jahre 1979 waren die Gegebenheiten völlig anders als heute. Der Versiegelungsgrad ist in der gesamten Ortslage von Norddeich exponentiell größer als damals. Wenn jetzt sowohl der F-Plan als auch der B-Plan grundlegend überarbeitet werden, gehört auch die Gewährleistung der Oberflächenentwässerung auf den Prüfstand, insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel vermehrten Starkregenereignisse. Weil argumentiert wird, dass die Entwässerungsgräben erhalten bleiben, so muss ich darauf hinweisen, dass seit 1979 bereits sehr viele Grabenabschnitte (illegal?) verfüllt und verrohrt wurden und dass die wenigen noch offenen Grabenabschnitte sich überwiegend in einem desolaten Unterhaltungszustand befinden. Kaum ein Unterhaltungspflichtiger kennt die Bedeutung der Gräben. Vielen ist gar nicht bewusst, dass sie die Gräben unterhalten müssen. Maschinell sind die wenigsten Abschnitte erreichbar. Auf derartige Gegebenheiten zu bauen ist m.E. unverantwortlich.	Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird korrigiert. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung, da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Für einen Großteil des Plangebietes gilt der Ursprungsplan mit Anwendung der BauNVO vor 1990, die eine Versiegelung bis zu 100 % zulässt. Demgegenüber erfolgt durch die 3. Änderung des B-Planes WsmII eine Reduzierung der Versiegelung. Da keine Erhöhung der zulässigen Flächenausnutzbarkeit gegeben ist, ist auch keine Erhöhung des anfallenden Oberflächenwassers zu erwarten und ein Nachweis der Oberflächentwässerung in der Bauleitplanung nicht erforderlich. Auch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich hat keine Bedenken in Bezug auf die Entwässerung geäußert. Ein Nachweis der Oberflächentwässerung in der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich. Festsetzungen zur Regelung der Oberflächentwässerung werden daher nicht getroffen. Die Entwässerungsgräben im Plangebiet werden durch Festsetzungen gesichert. Eine Regelung zum Umsetzung der Grabenunterhaltung ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich. Der Hinweis wird daher zur Kenntnis genommen. Entsprechend den Anregungen des Landkreises Aurich werden Handlungshinweise zum Schutz der Gräben in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
	Entwässerungsverband Norden, Doornkaatlohne 19 26506 Norden Schreiben vom 14. April 2016	Bitte legen Sie das angehängte Foto zu unserer Stellungnahme vom 8.4., denn es untermauert eindrucksvoll den krassen Unterschied im Grad der Versiegelung damals/heute. DAS KURIER-LESERFOTO had - Ein seltenes Fotodokument: Die Ende der 1960er-Jahre entstandene Aufnahme zeigt den Küstenbadeort Norddeich aus der damaligen Vogelperspektive. In der Bildmitte ist die östlich vom Dörper Weg entstehende erste Ferienhaussiedlung zu sehen, in der linken Bildhälfte oben erkennt man den im Juni 1968 eröffneten, später aufgegebenen Campingplatz an der Badestraße. – **Einsendungen** für das Leserfoto bitte unter dem Stichwort „Kurier-Leserfoto" an Ostfriesischer Kurier, Redaktion, Stellmacherstraße 14, 26506 Norden. Die Fotos werden zurückgeschickt. LESERFOTO: TAMM ORTGIES, NORDDEICH	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In die Abwägung einzustellen ist jedoch das gegenwärtige Planungsrecht gegenüber den Festsetzungen der 3. Änderung. Darauf hinzuweisen ist auch, dass sich der Bestand aufgrund der Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes Nr. 1 Wsm II deutlich verändert hat und das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist. Die Versiegelung ist durch die Umsetzung des Ursprungsplanes entstanden und wird durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 WsmII nicht erhöht. Auch werden gegenüber dem Ursprungsplan die überbaubaren Flächen bestandsorientiert zurückgenommen und die zulässige Anzahl der Wohneinheiten und damit auch der Grad der Versiegelung auf ein verträgliches Maß gesteuert.
9	Deutsche Bahn AG DB Immobilien RegNord Hammerbrookstraße 44 20097 Hamburg	Fehlanzeige	
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	Fehlanzeige	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
11	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG Heisfelder Straße 2 26789 Leer 02.05.2016	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.03.2016. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
12	Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. Zwischen beiden Bleichen 26721 Emden 01.04.2016	Keine Anregungen und Bedenken.	
13	Ev. luth. Kirchenamt in Aurich	Fehlanzeige	
14	Ev. ref. Kirche in Nordwestdeutschland	Fehlanzeige	
15	EWE NETZ GmbH Netzregion Ostfriesland Ubbo-Emmius-Str. 7-9 26789 Leer 28.04.2016	Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des oben genannten Vorhabens. Von den uns zugesandten Unterlagen haben wir Kenntnis genommen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 6. März 2015 und haben diesbezüglich keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Für Rückfragen erreichen Sie unseren Mitarbeiter Herrn Werner Nülder unter Tel. 0491 99754-245.	Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 06.03.2015 werden beachtet. Die östlich querende 20 KV -Leitung wurde bereits in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Planzeichnung wird noch redaktionell um eine am südlichen Rand verlaufende 20 KV Leitung ergänzt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
	EWE Netz GmbH Netzregion Ostfriesland *Schreiben vom 06.03.2015*	*Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Vorhabens.* *In dem Plangebiet befinden sich 20-kV Kabel, Fernmeldekabel und Leerohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. 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. Sollten Sie für Ihre weitere Planung Informationen benötigen, können Sie diese schriftlich oder auch gerne über unsere Internetseite (http://www.ewe-netz.de/gas/gas-geodaten.php) anfordern.* *Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!*	*Die Hinweise werden beachtet. Die östlich querende 20 KV -Leitung wurde bereits in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Planzeichnung wird noch redaktionell um eine am südlichen Rand verlaufende 20 KV Leitung ergänzt.*
16	LGLN Regionaldirektion Aurich Katasteramt Norden Gartenstraße 4 26506 Norden	Keine Anregungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
17	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems Geschäftsstelle Aurich	Fehlanzeige	
18	Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems - Domänenamt -	Fehlanzeige	
19	LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst	Fehlanzeige	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
20	Hafengesellschaft Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG Niederlassung Norden	Fehlanzeige	
21	Handwerkskammer für Ostfriesland	Fehlanzeige	
22	Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg Ringstraße 4 26721 Emden 02.05.2016	Keine Anregungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
23	Jägerschaft Norden Herrn Reiner Foken	Fehlanzeige	
24	Katholische Kirchengemeinde	Fehlanzeige	
25	Kreishandwerkerschaft Norden	Fehlanzeige	
26	Kreisnaturschutzbeauftragter Herrn Bruno Ubben	Fehlanzeige	
27	Landesamt für Bergbau Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 04.05.2016	Aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
28	Landesfischereiverband Weser-Ems	Fehlanzeige	
29	Landesjägerschaft Niedersachsen e.V. Jann-Miener-Str. 2b 26553 Dornum	Fehlanzeige	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
30	Landkreis Aurich Fischteichweg 7-13 26603 Aurich 04.05.2016	Zu der o.a. Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung: • In unmittelbarer Nähe zu dem beplanten Gebiet sind nach dem Stand des Kartenmaterials sulfatsaure bzw. potentiell sulfatsaure Böden erfasst (siehe Anlage: Auszug aus dem NIBIS-Kartenserver des LBEG). Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch auf dem beplanten Gebiet sulfatsaure bzw. potentiell sulfatsaure Böden befinden. Es wird daher empfohlen, im Rahmen der Bauleitplanung bereits entsprechende Bodenuntersuchungen durchzuführen um diesen Verdacht zu widerlegen bzw. zu bestätigen. Die Bodenuntersuchung sollte in Absprache mit meiner Unteren Bodenbehörde durchgeführt werden. Sollte keine generelle Untersuchung des beplanten Gebietes zur genannten Problematik stattfinden, bitte ich darum den folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen und meine Untere Bodenbehörde bei den folgenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen: 1. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass sulfatsaure oder potenziell sulfatsaure Böden vorhanden sind. Zur Prüfung, ob die im Rahmen entsprechender Bautätigkeiten auszubauenden Böden für das Grundwasser oder für den Boden relevante Stoffbelastungen aufweisen und sich hierdurch unter Umständen eine Entsorgungspflicht für die Abfallbesitzer ergibt, ist mit dem jeweiligen Bauantrag ein Untersuchungsbefund der relevanten Böden der zu bebauenden Fläche einzureichen. Die Probenahme und Untersuchung darf ausschließlich von einem akkreditierten Labor durchgeführt werden. Der Untersuchungsumfang hat folgende Parameter zu umfassen: Originalsubstanz (Feststoff) • Säureneutralisierungskapazität (SNK) • Säurebildungspotential (SBP) • Netto-Säureneutralisierungskapazität (Netto-SNK)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen, so dass eine Bodenuntersuchung im Rahmen der Bauleitplanung entbehrlich ist. Die Hinweise werden in die Begründung und die Planzeichnung aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Eluat • pH-Wert • Leitfähigkeit • Chlorid Sulfat. <u>Hinweise</u>:	
		• Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.	Der Hinweis ist bereits auf der Planzeichnung des B-Planes 1 Wsm II, 3. Änderung vermerkt.
		Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (1997, 2003} zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig.	Der Hinweis wird in die Begründung und die Planzeichnung aufgenommen.
		Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z O-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.	Der Hinweis wird in die Begründung und die Planzeichnung aufgenommen.
		• Das RROP des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren. Seit der Bekanntmachung der Planungsabsichten im Januar 2009 befindet sich der Landkreis Aurich in der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes. Darin werden die Ziele und Grundsätze der regionalen Raumordnung neu festgelegt. Satzungsbeschluss und Genehmigung sollen in diesem Jahr erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die Aussagen des Entwurfs des RROP aus dem Jahr 2015 sind somit als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen, entsprechen einem öffentlichen Belang und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.	Die Aussagen des im Entwurf befindlichen RROP 2015 sind in der Begründung bereits enthalten. Zur Klarstellung wird Kapitel 5.2.1 „Belange der Raumordnung“ wie folgt ergänzt. Die planungsrechtliche Absicherung von Einrichtungen zur Gästebeherbergung entspricht den Zielen des Entwurfs zum RROP 2015, wonach dem Standort Norddeich die besondere Aufgabe Tourismus zugeordnet ist.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	Bezüglich der Abwägung der Stellungnahme der Ev.-Iuth. Kirchengemeinde Norddeich (Begründung S. 10) und für zukünftige Bauleitplanverfahren weise ich darauf hin, dass die Bauleitplanung der Städte und Kommunen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 BauGB). Explizit wird hierbei auch die soziale Dimension der Nachhaltigkeit erwähnt. Insofern sind bei Bauleitplanungen auch immer mögliche soziale Implikationen ein städtebaulicher Belang und im Rahmen der planerischen Abwägung gleichrangig zu behandeln. Es wird angeregt, den letzten Satz in der betroffenen Abwägung zu streichen und den vorletzten Satz meines Hinweises entsprechend zu überarbeiten.	Der Hinweis wird beachtet. Bei der Abwägung wurden die sozialen Belange berücksichtigt. Durch die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige soziale Entwicklung geschaffen. Allerdings ist die Bauleitplanung kein Instrument zur aktiven Regelung von Ansiedlungsvorhaben. Diese Absicht ist in der bisherigen Abwägung missverständlich und wird daher redaktionell angepasst. Der Satz, dass der Bebauungsplan kein Sozialplanungsinstrument ist, wird aus der Abwägung herausgenommen. Die Anregung wird damit berücksichtigt.
		• Falls Vorhaben in Deichnähe umgesetzt werden sollten, wird auf die Deichschutzzone gem. § 16 NDG hingewiesen. Innerhalb der Deichschutzzone, d.h. in der 50,0 m Entfernung von der landesseitigen Grenze des Deiches, dürfen keine Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Bauliche Anlagen und/oder die Errichtung von Anlagen jeglicher Art bedürfen einer vorherigen deichbehördlichen Ausnahmegenehmigung §16 (3) NDG.	Die Hinweise sind in der Begründung bereits enthalten.
		In den einzelnen Teilgebieten befinden sich Oberflächengewässer in der Form von Gräben II. und III. Ordnung, ggf. in der Form von Gruppen. Jedes Oberflächengewässer ist in seiner Form und Funktion zu erhalten und darf nicht verändert werden um ein größtmögliches Speicher-/ Rückhaltevolumen zu erhalten. An den Gräben II. Ordnung sind Räumstreifen von bis zu 10,0m Breite von der Oberkante Grabenböschung von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, oder sonstiger Nutzung freizuhalten. Für Gräben II. Ordnung gilt die Satzung des Entwässerungsverbandes Norden. Um den Gewässerabfluss zu gewährleisten, ist eine Routine mäßige, wechselseitige Räumung der Gewässer, egal ob ein Graben II. bzw. III. Ordnung, notwendig. Hierzu ist in der Regel ein Räumstreifen, der frei von jeglichen festen Hindernissen sein muss, vorzuhalten.	Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung Landkreis	• Ich weise darauf hin das: „Ein unspezifischer, nicht weiter erläuterter Hinweis auf die „vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den in §1 VI Nr. 7 BauGB genannten Schutzgütern" in der Auslegungsbekanntmachung dem völligen Fehlen der Angaben i. S. des §3 II S.2 Halbs. 1 BauGB zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen gleichzustellen und deshalb ein nach §214 I S. 1 Nr. 2 beachtlicher Verfahrensfehler ist. Die Genehmigungsfähigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird erst nach Vorlage des Antrages geprüft und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
31	Landwirtschaftskammer Weser-Ems, LW-Amt Ostfriesland Bezirksstelle Ostfriesland Am Pferdemarkt 1 26603 Aurich 12.04.2016	Keine Anregungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
32	Landwirtschaftlicher Hauptverein für Ostfriesland e.V. Kreisverbände Aurich und Norden-Emden Südeweg 2 26607 Aurich	Fehlanzeige	
33	Naturschutzbund Deutschland Landesverb. Nds.e.V.	Fehlanzeige	
34	Naturschutzbund Deutschland Ortsgruppe im Altkreis Norden	Fehlanzeige	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
35	Naturschutzverband Niedersachsen e.V.	Fehlanzeige	
36	Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtsch Küsten- u. Naturschutz Aurich Oldersumer Straße 48 26603 Aurich	Fehlanzeige	
37	Nds. Landesbetrieb f. Wasserwirtsch Küsten- u. Naturschutz Norden	Fehlanzeige	
38	NLWKN, BS Aurich Oldersumer Straße 46 26603 Aurich 08. April 2016	Die bei Ihnen bereits vorliegende Stellungnahme vom 05.03. 2015 wird aufrechterhalten. Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB 1 (landeseigene Gewässer) und GBIll (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.	In der Stellungnahme vom 11.03.2015 wurde keine Bedenken geäußert, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	NLWKN *Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- u. Naturschutz Betriebsstelle Aurich* *Schreiben vom 11.03.2015*	*Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden.* ***Stellungnahme als TÖB:*** *Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.*	*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*
39	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Aurich Eschener Allee 31 26603 Aurich	Fehlanzeige	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
40	OOWV, Georgstraße 4 26919 Brake 05. April 2016	Mit Schreiben vom 15.03.2016 -Tlb-84/15/Hö/will - haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.	Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 05.03.2015 werden beachtet. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Leitungen des OOWV, die sich teilweise in den öffentlichen Verkehrsflächen und teilweise auf privaten Grundstücken befinden, wurden nachrichtlich übernommen.
	Oldenburg.-Ostfriesischer Wasserverband Georgstraße 4 26919 Brake *Schreiben vom 05.03.2015*	*Wir nehmen zu dem o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:* *Im Bereich des Bebauungsgebiets befinden sich Versorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.* *Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.* *Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB WasserV unter Anwendung des § 5 der allgemeinen Preisregelung des OOWV durchführen. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.* *Um Beachtung der DIN 1998 und des DVGW-Arbeitsblatts W 400-1 wird gebeten.* *Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.*	*Die Hinweise werden beachtet. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Leitungen des OOWV, die sich teilweise in den öffentlichen Verkehrsflächen und teilweise auf privaten Grundstücken befinden, werden nachrichtlich übernommen.*

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung OOWV	*Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitungen in dem anliegenden Plan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen unser Dienststellenleiter Herr Albers von unserer Betriebsstelle in Marienhafe, Telefon 04942 910211 in der Örtlichkeit an.* *Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplans gebeten.*	
41	Ostfriesische Landschaft Georgswall 1-5 26603 Aurich 13. April 2016	Gegen die o.g. Bauleitpläne 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 zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet.
42	Polizeiinspektion Aurich/Wittmund	Fehlanzeige	
43	Samtgemeinde Hage Hauptstraße 81 26524 Hage 29.03.2016	Keine Anregungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
44	Gemeinde Juist	Fehlanzeige	
45	Gemeinde Krummhöm	Fehlanzeige	
46	Stadt Norderney Am Kurplatz 3 26548 Norderney 19.04.2016	Keine Anregungen oder Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
47	Samtgemeinde Brookmerland	Fehlanzeige	

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
48	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden	Fehlanzeige	
49	Verwaltung des Nationalparks Nieders. Wattenmeer	Fehlanzeige	
50	Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH Feldstraße 10 26506 Norden 19. April 2016	Wir danken Ihnen für die Übersendung der Planungsunterlagen vom 15.03.2016 mit Eingangsstempel vom 24.03.2016. Das Plangebiet liegt in unserem Versorgungsgebiet für Gas und Strom. Wir bitten, bei Tiefbaumaßnahmen um Berücksichtigung der vorliegenden Leitungsschutzanweisung der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Norden GmbH -Stadtwerke Norden- inklusive der Anlage 1, welche mit Datum vom 15.06.2009 aktualisiert wurde und damit ihre allgemeine Gültigkeit für Arbeiten innerhalb des Versorgungsgebietes der Stadtwerke Norden hat. Weitere Anregungen können nicht gegeben werden.	Die Leitungsschutzanweisung wird beachtet.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
1	RAe Ehlers & Feldmeier Postfach 10 46 33 44046 Dortmund 03.05.2016	Hiermit teilen wir mit, dass wir die rechtlichen Interessen der Eheleute Friedrich Wilhelm und Bettina Weidlich, Trapphofstr. 143, 44287 Dortmund vertreten. Die Vollmachtserklärung liegt bei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		1.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Unsere Mandanten wendet sich gegen den Bebauungsplan Nr. 1 Wsmll - 3. Änderung nebst 88. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Norden, der in der Zeit vom 29.03.2016 - 04.05.2016 öffentlich ausgelegt ist.	
		Herr Friedrich Wilhelm Weidlich Ist Eigentümer des im Plangebiet hegenden Flurstücks 6/5, das mit dem Ferienhaus Deichstraße 12 bebaut ist. Zudem ist er gemeinsam mit seiner Ehefrau, Frau Bettina Weidlich, hälftiger Miteigentümer des Flurstücks 5/3, das derzeit unbebaut ist. Unmittelbar an diese Flurstücke angrenzend befindet sich das im Miteigentum der Eheleute Weidlich stehende Gebäude Kakteenweg 3 (Flurstück 8/79), das ebenfalls mit einem Ferienhaus bebaut ist	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Nach dem ausliegenden Planentwurf sollen die gesamte Fläche des Flurstückes 5/3 sowie Teile des Flurstückes 6/5 und möglicherweise auch Teile des Flurstücks 8/79 als Grünflächen bzw. nicht bebaubare Flächen festgesetzt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die außerhalb der Bauflächen gelegenen Flächen der genannten Flurstücke werden als nicht überbaubare Flächen dargestellt.
		2.	
		Der ausliegende Bebauungsplan- nebst Flächennutzungsplanentwurf wird von unseren Mandanten aus folgenden Gründen beanstandet:	Die Bedenken werden zurückgewiesen.
		Der Planentwurf beruht auf einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange. Die Interessen unserer Mandanten, der Eheleute Weidlich, werden in unangemessener Weise zurückgestellt. Dies vor folgendem Hintergrund: Die Eheleute Weidlich beabsichtigen, ihre Flurstücke 5/3 sowie 6/5 (ggfs. auch 8/79) mit einem weiteren Gebäude zu bebauen. Dieses Gebäude soll als Ferienwohnung genutzt werden.	Zielsetzung der Stadt Norden ist eine bestandsorientierte Festsetzung der überbaubaren Flächen. Eine zusätzliche bauliche Verdichtung über das bestehende Maß hinaus ist nicht beabsichtigt, um die vorhandenen Strukturen zu sichern.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung RAe Ehlers & Feldmeier	In der näheren Umgebung sind weitere Ferienhäuser, aber teilweise auch Häuser zum Dauerwohnen vorhanden. Durch das geplante Bauvorhaben würde eine Baulücke geschlossen. Auch wäre es in Deichnahe optimal als Ferienhaus vermietbar. Ein entsprechender Bedarf besteht. Nicht ersichtlich ist. aus welchen Gründen in dem genannten Bereich der Flurstücke 5/3, 6/5 und 8/79 eine Grünfläche bzw. nicht bebaubare Fläche festgesetzt werden soll. Das Interesse der Mandanten an rentabler Nutzung ihres Grundeigentumes und damit an Verwirklichung ihres Eigentumsrechts aus Art. 14 GG ist insoweit als vorrangig gegenüber dem Ziel der Planung an Wiederherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere betreffend das Verhältnis von Ferienwohnen und Dauerwohnen, zu bewerten Dies gilt umso mehr, als nicht ersichtlich ist, dass das Planungsziel durch eine weitere Ferienhausbebauung auf den genannten Flurstücken unserer Mandanten wesentlich beeinträchtigt werden könnte. Das Gegenteil ist der Fall: Durch die vermehrte Festsetzung von Wohngebäuden zum Dauerwohnen mag langfristig sichergestellt werden, dass das Ferienhausgebiet nicht zu einer unbelebten Gegend verkommt. Die Zulassung eines weiteren Ferienhauses dürfte dieses Ziel jedoch eher fördern als die Festsetzung einer Grünfläche.	Darüber hinaus liegen die genannten Flurstücke einem Bereich von 50 m zur Deichstraße in der Deichschutzzone. Gem. § 16 (Anlagen landseitig vom Deich) Abs. 1 NDG dürfen Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Gem. § 16 Abs. 2 NDG kann die Deichbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. In der 50,0 m breiten Deichschutzzone sind somit im Grundsatz jegliche Bauvorhaben, auch Veränderungen an bestehenden Bauten verboten. Im Bebauungsplan Nr. 1 WsmII, 3. Änderung wurden daher in der Deichschutzzone die bestehenden Gebäude durch überbaubare Flächen bestandsorientiert gesichert. Eine weitergehende Bebauung lässt der Deichschutz zu nicht zu. Darauf hinzuweisen ist auch, dass im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 WsmII (Ursprungsplan) und Nr. 1 WsmII 1. Änderung in der Deichschutzzone keine überbaubaren Flächen festgesetzt sind. Außerhalb der Deichschutzzone sind die überbaubaren Flächen aus den o.g. Gründen bestandsorientiert festgesetzt. Darauf hinzuweisen ist weiterhin, dass im Ursprungsplan mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten keine Ferienwohnungen zulässig sind und auch kein Planungsrecht für die bestehenden Ferienwohnungen vorhanden ist. Durch 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine Verschlechterung gegenüber dem derzeit rechtskräftigen B-Plan. Im B-Plan Nr. 1 WsmII 1. Änderung mit der Festsetzung von Sondergebieten sind auf den Grundstücken des Einwenders ebenfalls keine Ferienwohnungen zulässig.

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	*Planungsrechtliche Vorgaben* Abwägung/Beschlußempfehlung
	Fortsetzung RAe Ehlers & Feldmeier	Im Übrigen handelt es sich um eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung, wenn in unmittelbarer Nähe Grundstücke mit Ferienhäusern bebaut werden können, wohingegen die o.g. Grundstücke der Mandanten unbebaut völlig nutz- und wertlos bleiben.	Durch diese Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von bestehenden und möglicherweise neu zu errichtenden Ferienwohnungen geschaffen. Auf den Grundstücken des Einwenders sind Ferienwohnungen zulässig. Pro 150 m² Grundstücksfläche ist eine Wohnung zulässig. Bei Umnutzungen und Neubauten sowie Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, ist davon mindestens eine Dauerwohnung nachzuweisen. Diese Festsetzung im Sondergebiet SO 2 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ trägt der Zielsetzung, dass Dauerwohnen und Nachbarschaften im Gebiet zur stärken, Rechnung. Ohne die Änderung des Bebauungsplanes können keine Ferienwohnungen mehr zugelassen werden. Insofern ist eine Wertminderung nicht zu erwarten. In dem südlich angrenzenden Sondergebiet SO 3 sind andere Strukturen und keine Wohnanteile vorhanden, daher soll hier bestandsorientiert nur Ferienhäuser und Ferienwohnungen zugelassen werden. Die städtebauliche Zielsetzung ist hier ausschließlich touristisch orientiert, eine Ungleichbehandlung ist daher nicht festzustellen.
		3. Wir bitten höflich um Eingangsbestätigung und darum, die Einwendungen unserer Mandanten beim weiteren Verfahren und den weiteren Beschlussfassungen zu berücksichtigen. Ergänzender Vortrag bleibt vorbehalten. Anlage. Vollmachtsurkunde	Die Einwendungen werden aus den o.g. Gründen zurückgewiesen.