

Gemeinde Hinte
Bebauungsplan Nr. 0514 „Senioren-/Demenzzentrum“

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Aurich Fischteichweg 7 – 13 26603 Aurich 27.08.2021	<p>Mit Schreiben vom 12.07.2021 teilen Sie mir mit, dass die Gemeinde Hinte beabsichtigt, den Bebauungsplan 0514 aufzustellen. Gleichzeitig gaben Sie mir die Gelegenheit bis zum 27.08.2021 eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Wasser- und Deichrechtliche Bedenken:</u></p> <p>Meiner unteren Wasserbehörde ist ein Oberflächenentwässerungskonzept inkl. Regenwasserrückhaltung und hydraulischen Berechnungen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Dabei ist ein 10-jähriges Niederschlagsereignis und ein Abflussbegrenzer zu berücksichtigen.</p> <p>Im B-Plan ist darauf hinzuweisen, dass mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wird im Zuge der Genehmigungsplanung vorgelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Die Planhinweise werden redaktionell ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 0514 „Senioren-/Demenzzentrum – Wohnen und Urlaub mit Demenz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Aurich	<p><u>Raumordnerische Bedenken:</u></p> <p>Bzgl. des Kap. 1.1 der Begründung weise ich darauf hin, dass Hinte keinen Stadtstatus besitzt. Bzgl. der Aussagen zum RROP auf Seite 3 der Begründung ergeht der Hinweis, dass nicht die gesamte Gemeinde Hinte als Grundzentrum festgelegt ist, sondern die Ortschaft Hinte, abgegrenzt durch das Zentrale Siedlungsgebiet. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der die zulässige Nutzung nicht auf das beschriebene Senioren- und Demenzzentrum reduziert, ist die Vereinbarkeit aller im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen des Mischgebietes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Sofern neben der Pflege Demenzkranker der Standort auch zur stationären Seniorenpflege genutzt werden soll, ist die Zielfestlegung des Kap. 2.2.2 Ziff. 02 zu beachten. Da stationäre Seniorenpflegeeinrichtungen vorrangig in den Zentralen Orten zu entwickeln sind, ist die alternative Verortung des Vorhabens im Zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Hinte zu prüfen.</p> <p>Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes entstehen zudem neue Wohnbauflächen außerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Hinte. Da diese Wohnbauflächen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können, sind die Vorgaben der Eigenentwicklung gem. Kap. 2.1 Ziff. 02 RROP zu beachten. Bzgl. der korrekten Beachtung der Eigenentwicklung verweise ich auf die dazugehörige Begründung im RROP sowie die Arbeitshilfe, welche am 28.10.2020 an die Bauämter der Landkreisgemeinden übermittelt wurde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die raumordnerischen Aussagen werden in der Planbegründung redaktionell vertieft.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die raumordnerischen Aussagen werden in der Planbegründung redaktionell vertieft. Die festgesetzten Allgemeine Wohngebiet ergänzt in einem räumlichen Zusammenhang die geordnete Nachnutzung des Gulfhofes und schafft Wohnraum für die Mitarbeiter*innen sowie den Bedarf vor Ort.</p>

Bebauungsplan Nr. 0514 „Senioren-/Demenzzentrum – Wohnen und Urlaub mit Demenz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Aurich	<p><u>Naturschutzrechtliche Bedenken:</u></p> <p>Auch wenn es sich um ein Verfahren nach §13a BauGB handelt, müssen die einzelnen Belange mit möglichen Konflikten des Artenschutzrechts ermittelt und bewertet werden. Nach den Inhalten der Begründung wurden keine konkreten Daten zu Fledermausvorkommen ermittelt, die ggf. eine CEF- Maßnahme (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme verlangen würden. Es wurde zwar darauf hingewiesen, dass der Raum mit den vorhandenen Strukturen durchaus relevante Quartiere und Jagdreviere für Fledermäuse enthalten könnte, dies wurde aber nicht durch Daten untermauert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich ist im Oktober 2021 eine Kontrolle des zum Umbau und zur Umnutzung betroffenen Gebäudes auf potenzielle oder tatsächliche Vorkommen von Fledermausquartieren sowie dauerhaft genutzter Brutplätze von Vögeln sowie der Gehölze durchgeführt worden. Das Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Kontrolle wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p> <p>In dem untersuchten Wohngebäude und der Scheune ergaben sich keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse. Es besteht jedoch ein hohes Potenzial für Sommerquartiere bzw. Tagesverstecke von Fledermäusen. Es konnte zwar keine entsprechenden Funktion festgestellt werden, so dass die Verbotstatbestände nicht berührt werden, jedoch werden angesichts des vorhandenen Quartierpotenzials zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten in räumlicher Nähe die Installation von vier geeigneten handelsüblichen Fledermauskästen für gebäudebewohnende Arten empfohlen.</p> <p>Das Gebäude bietet zudem Niststandorte für nischenbewohnende Vogelarten wie z.B. Hausrotschwanz oder Haussperling. Die festgestellten Rauchschwalben-Nester waren in diesem Jahr von ungefährdeten Brutvogelarten besetzt, eine Neuan siedlung von Hausrotschwanz oder anderen Arten ist jedoch möglich. Deshalb sollten bei Arbeiten während der Brutzeit durch eine ökologischen Baubegleitung sichergestellt werden, dass es zu keiner Zerstörung von Fortpflanzung- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) kommt (zeitweises Aussparen von Bereichen mit aktiven Vogelnestern). Zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten in räumlicher Nähe wird die Installation von fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter empfohlen. Auch wurde im Gebäude ein Schleiereulen-Paar festgestellt, welches sowohl im Hauptgebäude als auch wahrscheinlich in einem Nebengebäude Versteckmöglichkeiten nutzt. Zur Aufrechterhaltung der Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte als auch zur Vermeidung von Tötungen, Gefährdungen und erheblichen Störungen werden gezielte Maßnahmen herausgestellt. So wird empfohlen, einen festinstallierten Eulenkasten im Dach während der Dacherneuerung der Scheune und zur dauerhaften Sicherung der Niststätte für die Schleiereule zu installieren; Auch zeitliche Vorgaben der Dachsanierung und vorherige Kontrolle der Niststätte auf eine mögliche Zweitbrut der Schleiereule werden vorgegeben. Um auch die Funktion als pot. Tageseinstand im Nebengebäude erhalten zu können, sollte der Neubau einen Zugang zum Dachboden für die Eulen behalten.</p>

Bebauungsplan Nr. 0514 „Senioren-/Demenzzentrum – Wohnen und Urlaub mit Demenz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Aurich	<p>Im Rahmen des Verfahrens ist ein entsprechendes Gutachten über Fledermaus- Vorkommen beizubringen. Es wurde darauf verwiesen, dass mögliche Installationen für Fledermäuse und z.B. Schwalben vorgesehen sind- eine Verbindlichkeit aber nicht festgelegt. Eine Verbindlichkeit solcher Maßnahmen ist mit Bezug auf das o.g. Gutachten festzulegen. Die in der Begründung genannten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Untersuchungen der Gehölze ergaben aktuell keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse. Potenzial für Winterquartiere wird in den Bäumen jedoch gesehen, da geeignete Höhlen in Altbäumen mit einem Stammdurchmesser größer 30 cm gefunden wurden. Die Höhlungen müssen daher unmittelbar vor der Fällung erneut auf Besatz kontrolliert werden, damit es nicht zu einer Tötung von Fledermäusen im Quartier und nicht zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kommt. In dem Zuge sollten auch die anderen zur Fällung vorgesehenen Bäume erneut nach Höhlungen abgesucht werden, möglichst im unbelaubten Zustand. Weiter sollten Altbäume mit tiefen Höhlungen, die nicht zwingend entfernt werden müssen, zur Nutzung für Fledermäuse und Vögel erhalten bleiben.</p> <p>Die Gemeinde Hinte wird im Zuge privatrechtlicher Verträge auf die Umsetzung dieser Maßnahmen achten, die im Zusammenhang mit der artenschutzrechtlichen Kontrolle des Gebietes konkretisiert werden.</p>
		<p><u>Straßenrechtliche Belange:</u></p> <p>Die Erschließung des Plangebietes, hier der Wohngrundstücke, soll über die Kreisstraße 225 (Loppersumer Straße) erfolgen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Insofern ist keine Sondernutzungsgenehmigung erforderlich. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sollte eine Erschließung des Plangebietes über die Schloßstraße geprüft werden. Ist eine Erschließung hierüber nicht realisierbar, sind Planung und Ausführung der Zufahrten von der K 225 eng mit meinem Amt für Kreisstraßen, Wasserwirtschaft und Deiche abzustimmen.</p> <p>Wenn für die Erschließung der Wohngrundstücke Bäume entfernt werden müssen, sind die Eigentumsverhältnisse im Vorfeld zu klären und ggf. Ersatzzahlungen oder Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Pro Wohngrundstück ist lediglich eine Zufahrt zulässig. Die bauliche Ausführung und Lage der Zufahrten ist vor Baubeginn eng mit dem Amt für Kreisstraßen, Wasserwirtschaft und Deiche abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine gesammelte Erschließung von der Schloßstraße aus würde im Nahbereich der Einmündung liegen; zudem befindet sich ein größerer Graben sowie eine alte Baumreihe, die gequert werden müsste, die zum Erhalt festgesetzt ist. Daher wurde bereits zum Entwurfsstand ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt definiert. Zur Klarstellung wird nunmehr in der Planbegründung ebenso darauf verwiesen.</p> <p>Entlang der Loppersumer Straße befinden sich bereits erschlossene Grundstücke, die von dieser Straße aus erschlossen werden. Dieses System wird mit der vorliegenden Planung weitergeführt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Baurealisierung beachtet.</p>

Bebauungsplan Nr. 0514 „Senioren-/Demenzzentrum – Wohnen und Urlaub mit Demenz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	<p>Fortsetzung Landkreis Aurich</p>	<p><u>Städtebauliche Belange:</u></p> <p>Der Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage ist nicht ausreichend bestimmt, da es sich bei der Erschließungsstraße um eine Planstraße handelt (vgl. OVG Münster vom 06.09.2018 - 7 D 38/16-) - Zudem sind die Höhenfestsetzungen nicht aus der Umgebung begründet.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen nicht dem Zitiergebot im Sinne des Art. 43 Abs. 2 Satz 1 NV (vgl. OVG Lüneburg, Urt. v. 11.06.2019 - 1 KN 187/17-).</p> <p><u>Abfallrechtliche- und Bodenschutzfachliche Belange:</u></p> <p>Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden.</p> <p>Weiterhin bitte ich um Beachtung der im September 2019 veröffentlichten DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“. Diese DIN-Norm gibt eine Handlungshilfe zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt damit auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab. Sie konkretisiert somit die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen.</p> <p><u>Folgendes ist in den Bebauungsplan aufzunehmen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Höhenfestsetzung wird geprüft. Die textliche Festsetzung Nr. 4 beschreibt den Höhenbezug an der Kirchstraße, die <u>keine</u> Planstraße darstellt. Zur Klarstellung wird für das Allgemeine Wohngebiet der Höhenbezug Loppersumer Straße ergänzt, da diese Straße die jeweilige Erschließung bildet. An der festgesetzten absoluten Gebäudehöhe wird sich hierdurch nichts verändern.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft.</p> <p>Die Zitierweise wird angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Eine bodenkundliche Baubegleitung wird im Zuge der Bauumsetzung erfolgen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauumsetzung berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise 1 – 6 werden in den Begründungstext ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 0514 „Senioren-/Demenzzentrum – Wohnen und Urlaub mit Demenz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Aurich	<p>Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen. 3. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten. 4. Im Plangebiet sind verdichtungsempfindliche Böden verzeichnet. Eine Verdichtung ist zum Schutz und zur Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist z.B. nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen zu arbeiten. <p>Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. 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. 	

Bebauungsplan Nr. 0514 „Senioren-/Demenzzentrum – Wohnen und Urlaub mit Demenz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Aurich	<p>Die Probenahme und Untersuchung darf ausschließlich von einem akkreditierten Labor durchgeführt werden. Der Untersuchungsumfang hat folgende Parameter zu umfassen:</p> <p>Originalsubstanz (Feststoff)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Säureneutralisierungskapazität (SNK) • Säurebildungspotential (SBP) • « Netto-Säureneutralisierungskapazität (Netto-SNK) <p>Eluat</p> <ul style="list-style-type: none"> • pH-Wert • Leitfähigkeit • Chlorid • Sulfat <p>6. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.</p> <p>Wenn 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 > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig.</p> <p>Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA- Mitteilung 20 eingehalten werden.</p>	

Bebauungsplan Nr. 0514 „Senioren-/Demenzzentrum – Wohnen und Urlaub mit Demenz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Aurich	<p><u>Denkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 0514 befindet sich in einem aus denkmalpflegerischer Sicht sehr sensiblen Bereich, in direkter Umgebung und Sichtbeziehung zu einer Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Der alte Ortskern Loppersums, ein alter Häuptlingssitz der Allena, liegt in einer Schleife des Knockster Tiefs und besteht hauptsächlich aus der Schloss- und Kirchstraße. Der Ort ist stark von der Zeit der Zugehörigkeit zum Königsaus Hannover (1815-66) geprägt. Bei dem historischen Dorfkern Loppersums handelt es sich um eine Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG. Zum Denkmalensemble zugehörig sind die Gebäude in der Kirchstraße Nr. 2-6, bestehend aus Kirchwurt mit Umfassungsmauer, Friedhof, Kirche und Glockenturm, alte Schule sowie dem Gulfhaus „Schatthaus Ringena“ mit Einfriedung. Auch die Schlossstraße 6, bestehend aus der „Villa Fresenhaus“, Taubenhaus, Pavillon, der großen Gartenanlage sowie der Wurt, gehören zu dem Ensemble sowie das Gulfhaus „Steinhaus“ in der Schlossstraße 4.</p> <p>Das denkmalgeschützte Gulfhaus „Schatthaus Ringena“ soll laut Konzept der Fa. IPS Projekte aus Lingen Bestandteil des entstehenden Senioren- und Demenzzentrums werden. Bei dem Schatthaus handelt es sich um das ehem. Wirtschaftsgebäude des Gutbesitzes der „Villa Fresenhaus“. Gegen die Einbeziehung des Denkmals in das Konzept bestehen keine Bedenken grundsätzlicher Art, jedoch muss das Baudenkmal weiterhin rundum erfahrbar bleiben. Im vorliegenden Bebauungsplan überlappt der vorgesehene Bauteppich zum einen den Wirtschaftsgiebel und zum anderen wird ein Gebäudeanschluss des Neubaus an das Bestandsgebäude auf einer Länge von über 23 Metern ermöglicht. Gegen eine solche Ausführung bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht Bedenken. Der Wirtschaftsgiebel sowie die Länge des Gulfes müssen trotz Neubau weiterhin erfahrbar bleiben. Ein Anschluss des Neubaus an das Bestandsgebäude muss in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgen.</p>	<p>Die nebenstehenden Aussagen werden in die Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft.</p> <p>In einem Ortstermin am 26.10.2021 wurde mit der Denkmalbehörde (Frau Duraj), der Fa. IPS (Herr Rossmann), der Gemeinde Hinte (Hr. Habben) sowie dem Büro NWP (Fr. Spille) die weitere Vorgehensweise abgestimmt.</p> <p>Die konzeptionellen Überlegungen des geplanten Demenzzentrums wurden hinsichtlich der denkmalrechtlichen Belange besprochen. Als mögliche Lösung für den fraglichen Anbaubereich wurde eine gläserne Konstruktion als mögliche Lösung besprochen. Weiterhin wurden die Materialität sowie die inhaltliche Ausführung des Konzeptes am Objekt besprochen. Im weiteren Bauantragsverfahren werden die Belange des Denkmalschutzes beachtet und festgeschrieben.</p> <p>Seitens des Denkmalschutzbehörde werden unter diesen Voraussetzungen keine Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr erhoben.</p>

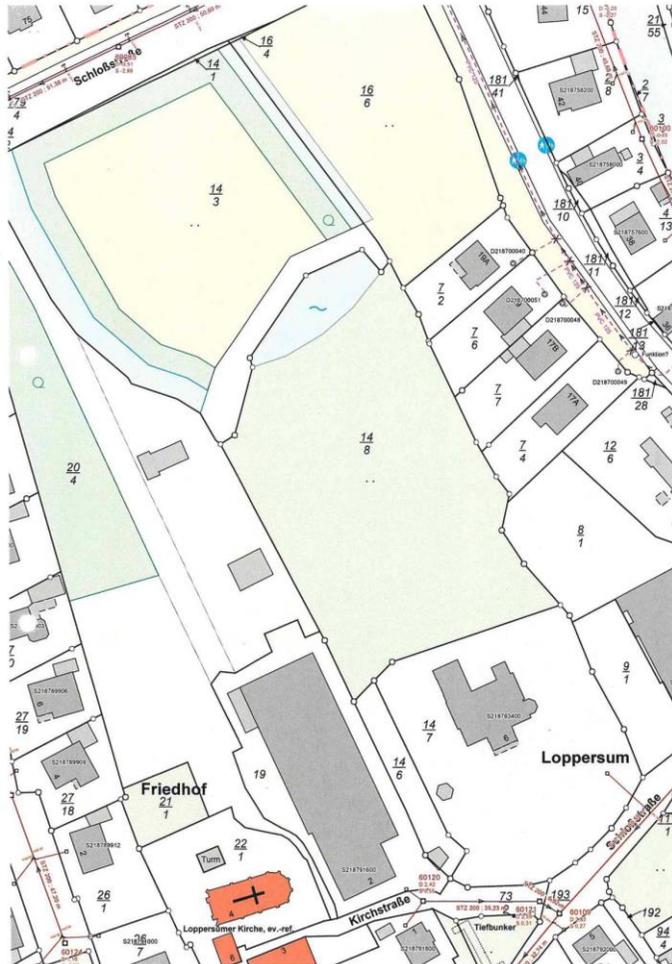
Bebauungsplan Nr. 0514 „Senioren-/Demenzzentrum – Wohnen und Urlaub mit Demenz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Aurich	<p>Zudem sollte in dem historisch geprägten Bereich der Erhalt der ostfriesischen Kulturlandschaft beachtet werden, in dem die Verwendung von ortsüblichen Materialien, welche durchaus in zeitgemäßer Interpretation eingesetzt werden können, verfolgt werden sollte, damit eine harmonische Wechselwirkung zwischen den Neubauten und den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden entsteht.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bitte ich Sie folgenden Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen: „Aufgrund der sensiblen, durch denkmalgeschützte Gebäude geprägten Umgebung, muss die Materialwahl, die Gestaltung des Neubaus sowie der Anschluss an das Denkmal in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Aurich erfolgen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauumsetzung berücksichtigt.</p> <p>Die geplante Verwendung der Baumaterialien wird sich an den örtlichen Materialien orientieren und zeitgemäß umgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird in die Planunterlagen (Hinweise) redaktionell ergänzt.</p>
2	OOVV Georgstraße 4 26919 Brake 31.08.2021	<p>Die nachfolgende Stellungnahme zu der o.g. Bauleitplanung gliedert sich in zwei Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Trinkwasser 2. Abwasser <p>1. Trinkwasser</p> <p>Angrenzend an das Bebauungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen des OOVV.</p> <p>Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Rohrmeterweiterung an unsere zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Wann und in welchem Umfang diese Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde Hinte und der OOVV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten können nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOVV durchgeführt werden.</p> <p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVG W Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen 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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Baurealisierung beachtet.</p>

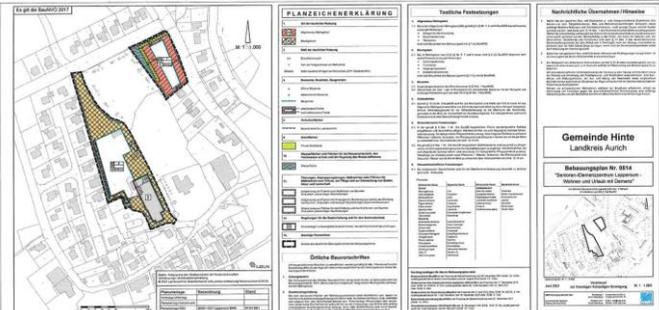
Bebauungsplan Nr. 0514 „Senioren-/Demenzzentrum – Wohnen und Urlaub mit Demenz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
2	Fortsetzung OOWV	<p>Die o.g. Abscheideranlage für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gilt nur für den Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchen-/Verarbeitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Johann Meyer von unserer Betriebsstelle in Marienhaf, Tel. 04942-910211, in der Örtlichkeit an.</p> <p>Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bauungsplanes in digitaler Form gebeten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 0514 „Senioren-/Demenzzentrum – Wohnen und Urlaub mit Demenz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung OOWV		

Bebauungsplan Nr. 0514 „Senioren-/Demenzzentrum – Wohnen und Urlaub mit Demenz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	Fortsetzung OOWV		

Bebauungsplan Nr. 0514 „Senioren-/Demenzzentrum – Wohnen und Urlaub mit Demenz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	<p>Ewe Netz GmbH Groninger Straße 29-35 26789 Leer 20.07.2021</p>	<p>Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess 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, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH 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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>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/aeschaefskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>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.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Thorsten Schulte unter der folgenden Rufnummer: 0491 99754 249.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung beachtet.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 0514 „Senioren-/Demenzzentrum – Wohnen und Urlaub mit Demenz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>LGLN, Katasteramt Steinstraße 6 26721 Emden 20.07.2021</p>	<p>Zu dem oben genannten Bauleitplan wird vom Katasteramt als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme abgegeben: Gegen den Bebauungsplan Nr.0514 bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und kataster-technische Bescheinigung gem. RdErl. d. Nds. SozM vom 08.10.92 (Nds.MinBl. Nr. 38/1992 Seite 1470) Absatz 41.3 weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin:</p> <p>Die Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf ist nicht vom Katasteramt gefertigt worden. Es kann daher auch nicht beurteilt werden, ob die Planunterlage den Anforderungen des oben genannten Erlasses entspricht. Die vermessungs- und kataster-technische Bescheinigung durch das Katasteramt kann daher nur zugesagt werden, wenn von uns vorher eine Planunterlage erstellt worden ist. Die Planunterlage kann beim LGLN bestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Bescheinigung wird vom ausstellenden Vermesser getätigt.</p>
5	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Hannoversche Str. 6-8 49084 Osnabrück 12.08.2021</p>	<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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p> <p>Die Bauausführenden müssen sich 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. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. mailto: T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeigen@telekom.de</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 0514 „Senioren-/Demenzzentrum – Wohnen und Urlaub mit Demenz“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6	<p>Equinor Deutschland GmbH Conradsweg 5 26446 Friedeburg 02.08.2021</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die wegerechtliche Betreuung der NETRA I (LTG 59) und NETRA II (LTG 62) an die Open- Grid-Europe abgegeben wurde. Anfragen schicken Sie bitte an: PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen oder E-Mail: leitungsauskunft@pledoc.de</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wurden alle relevanten Leitungsträger angeschrieben.</p>
7	<p>Ostfriesische Landschaft Georgswall 1-5 26603 Aurich 02.08.2021</p>	<p>Am 25.6.2020 und 26.6. 2020 wurde das o.g. Areal unter der Leitung der Grabungstechnikerin der Ostfriesischen Landschaft Frau Ines Reese mittels Bagger prospektiert. Dabei zeigt sich, dass keine Hinweise auf Teile einer mittelalterlichen Bebauung betroffen sind. Der Untergrund besteht aus massivem Klei. Dieser tritt in der südlichen Hälfte des geplanten Baukörpers in einer Tiefe von ca. 1,4 m auf und ist von einer Planierschicht neuzeitlichen Abbruchmaterials und Bodens überlagert. In der Nordhälfte sind die Auflagen verschieden stark und auch verschieden zusammengesetzt aber alle ohne archäologischen Befund. Damit bestehen für diesen Bereich keine Bedenken mehr. Anders verhält es sich lediglich im Bereich der Überlappung von Gulfscheune und Neubau. Dort ist der Rand der Wurt betroffen. Die Gründung wird durch Pfähle erfolgen. Um einen Überblick über die dabei durchbohrten Schichten der Wurt zu erhalten, sollte ein Bohrkern als Referenz gezogen und ausgewertet werden. Ansonsten bestehen auch in diesem Bereich keine Bedenken mehr, da aber Wurtaufträge betroffen sind, bedarf es einer fachlichen Begleitung der Bodeneingriffe im Bereich der Wurt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Ergebnisse der Prospektion werden in den Planunterlagen/ Begründungstext wiedergegeben.</p>

Bebauungsplan Nr. 0514 „Senioren-/Demenzzentrum – Wohnen und Urlaub mit Demenz“

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

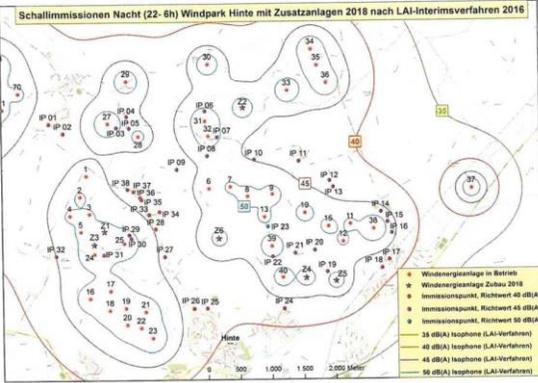
8	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn 19.07.2021</p>	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K- 11-1141 -21 -BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung sieht keine Bauhöhen größer > 30 m vor, so dass keine Beeinträchtigungen der militärischen Luftfahrt zu erwarten sind.</p>
---	---	---	--

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 27.07.2021
2. Erster Entwässerungsverband Emden mit Schreiben vom 26.07.2021
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Schreiben vom 04.08.2021
4. Stadt Emden mit Schreiben vom 16.08.2021
5. IHK für Ostfriesland und Papenburg mit Schreiben vom 18.08.2021
6. Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. mit Schreiben vom 23.07.2021
7. Stadtwerke Emden mit Schreiben vom 21.07.2021
8. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 20.07.2021
9. GASCADE Gastransport GmbH mit Schreiben vom 29.07.2021



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
B1	Harald Frauenknecht Pappelallee 26 26759 Hinte 13.08.2021	<p>Wie aus beteiligender, der Gemeinde bereits bekannter Schallprognose zum Windstromindustrialgebiet Hinte hervorgeht, wird die für Pflegeeinrichtungen nach TA Lärm für die Nachtstunden einzuhaltende Schallobergrenze von 35dB(A) weit überschritten.</p> <p>Eine Genehmigung des Demenzentrums steht somit der derzeit geltende Betriebsmodus der WEA entgegen.</p> <p>Anlage: Gutachten (99 Seiten)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich zwischen den beiden Isophonen für 40 dB(A) und 35 dB(A) inmitten des Siedlungszusammenhangs mit bereits genehmigten Wohnbauungen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch des Bebauungsplanes liegt mit dem festgesetzten Mischgebiet bei 60/45 dB(A) und dem festgesetzten Allgemeinen Wohnen bei 55/40 dB(A). Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Realisierung eines Demenzentrums nur eine von mehreren Möglichkeiten der verträglichen Nutzungen im Gebiet.</p> <p>Das Allgemeine Wohnen ist jedoch in allen Bereichen allgemein und grundsätzlich zulässig und mit den errechneten Werten des Gutachtens kompatibel.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
B1		<p style="text-align: center;">Schalltechnische Beurteilung der betriebenen Windkraftanlagen in der Region Hinte unter Berücksichtigung der LAI-Hinweise zum Schallimmissionsschutz vom 30.6.2016</p>  <p style="text-align: center;">erstellt durch Holger Diedrich (Dipl.-Geograph, Dipl.-Ing.) Poggenpohler Weg 24, 23738 Gosdorf</p> <p style="text-align: center;">Dezember 2019</p>	