

# Samtgemeinde Esens

## Landkreis Wittmund



# 122. Flächennutzungsplanänderung

„Touristisches Wohnen – Hayungshaus“

(zur Erstellung des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans Nr. 84 der Stadt Esens)

### Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge

nach Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
und Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



**CHF Architekten**  
Mamburger Weg 9  
26427 Esens

04971-6770027  
[www.chf-architekten.de](http://www.chf-architekten.de)  
[info@chf-architekten.de](mailto:info@chf-architekten.de)

---

**von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:**

1.	Ostfriesische Landschaft	17.06.2016
2.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	30.06.2016
3.	Landkreis Wittmund	01.07.2016
4.	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband	06.07.2016

**folgende Träger, die antworteten, haben keine Hinweise/Anregungen geäußert:**

1.	NABU Kreisgruppe Wittmund	05.06.2016
2.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	09.06.2016
3.	EWE Netz	09.06.2016
4.	Gemeinde Dornum	10.06.2016
5.	NLWKN, Betriebsstelle Aurich	15.06.2016
6.	Nds. Heimatbund	16.06.2016
7.	Sielacht Esens	28.06.2016
8.	IHK für Ostfriesland und Papenburg	06.07.2016

**Hinweise/Anregungen von Bürgern:**

---

---

---

---

## Anregungen und Hinweise von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange

### 1. Ostfriesische Landschaft Aurich 17.06.2016

#### Stellungnahme:

Gegen das oben genannte Vorhaben bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege Bedenken. Im Baufeld sind verschiedene menschliche Aufträge / Einbauten bekannt. Die Erdarbeiten bedürfen daher einer fachlichen Begleitung. Der Beginn der Erdarbeiten ist uns, dem Archäologischen Dienst, frühzeitig, d. h. 3 Wochen vor Beginn, anzuzeigen. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Auskofferungsarbeiten nach natürlichen Straten, nach Angaben des begleitenden Grabungstechnikers. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

#### Abwägungsvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

### 2. Vodafone Kabel Deutschland GmbH 30.06.2016

#### Stellungnahme:

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 objektkonkretern Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

#### Abwägungsvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

### 3. Landkreis Wittmund 01.07.2016

#### Stellungnahme:

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:

#### 1. Abt. 60.1 Bauen

keine Anregungen

#### 2. Abt. 60.2 Umwelt – Untere Wasserbehörde

Abwasserbeseitigung/Grundwasserschutz: Das Grundstück ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV abzuschließen; Oberflächenentwässerung: keine Anregungen

#### Abwägungsvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.

#### 3. Abt. 60.2 Umwelt – Untere Naturschutzbehörde

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 08.04.2016. Gegen die vorgelegte Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Vor dem Abriss des Gebäudes ist an fachlich geeigneten Zeitpunkten zu überprüfen, ob Fledermausquartiere vorhanden sind. Die Ergebnisse sind der UNB zu übermitteln.

Sollten Fledermausvorkommen nachgewiesen werden, muss über ein weiteres Vorgehen beraten werden. Eine Zerstörung etwaiger vorhandener Fledermausquartiere wäre nach § 44 Abs. 5 BNatSchG aufgrund der im räumlichen Zusammenhang nicht mehr gewährleisteten ökologischen Funktion rechtlich abzarbeiten. Da in der Vergangenheit ein großer Altbaumbestand vorhanden war, ist mit dem Vorkommen von Eulenarten zu rechnen. Durch den Abriss des Komplexes verliert auch der nachgewiesene Steinmarder sein Refugium. Dies könnte dazu führen, dass das Areal nach dem Neubau auch für die Schleiereule wieder interessant wird. Diese Entwicklung wird auch durch die im Rahmen der Kompensation angelegten Obstbaumwiese gefördert werden, da diese sich zu einem Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten entwickeln wird. Diesbezüglich könnte z. B. die Schaffung künstlicher Niststandorte für die Schleiereule sowie die Herstellung und Anbringung von potentiellen Fledermausquartieren beim Bau den Verlust von Lebensräumen durch den Abriss und die erfolgte umfangreiche Gehölzentfernung kompensieren.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

**4. Abt. 60.3 Regionalplanung**

Bauleitplanung: keine Anregungen

Raumordnung und Landesplanung: keine Anregungen

**Allgemeiner Schlusssatz**

Diese Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Eine abschließende Prüfung, ob die FNP-Änderung den formell-rechtlichen und materiell-rechtlichen Anforderungen entspricht, bleibt dem erforderlichen Genehmigungsverfahren nach dem BauGB vorbehalten. Eine darüber hinausgehende Prüfung der Zweckmäßigkeit (Fachaufsicht i. S. von § 171 Abs. 5 Nr. 3 NKomVG) erfolgt nicht.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**4. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband**

**06.07.2016**

**Stellungnahme:**

Das ausgewiesene Planungsgebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Kanalnetzerweiterung an unsere zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Falls ein Pumpwerk benötigt wird, muss der Standort unter Berücksichtigung der StVO und Zufahrt für Spül- und Wartungsfahrzeuge ausgewählt werden. Die notwendigen Rohrverlegearbeiten und Grundstückanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) unter Berücksichtigung der Besonderen Regelungen für die Stadt durchgeführt werden. Ein Schutzstreifen, der rechts und links parallel zur Abwasserleitung verläuft, darf nicht überbaut werden. Bepflanzungen oder Anschüttungen dürfen nicht in die Schutzstreifentrasse der Abwasserleitung hineinwachsen bzw. hineinragen. Bepflanzungen mit Bäumen müssen einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Abwasserleitung haben. Alle Schächte müssen zur Durchführung von Inspektions-, Reinigungs- und Unterhaltungsarbeiten anfahrbar bleiben. Auf die Einhaltung der z. Z. gültigen DIN-Normen, der ATV-Richtlinien und der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des OOWV für die Abwasserbeseitigung (AEB) wird hingewiesen. Für den Bereich „Schank-Speisewirtschaft (Cafe)“ ist eine Abscheideanlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probeentnahmeschacht erforderlich. Die oben genannte Abscheideanlage für Fette mit nachgeschaltetem Probeentnahmeschacht gilt nur für den Abwasserstrang aus dem Küchenbereich und nicht für sonstige Sozialabwasser, wie z. B. Toilettenabwasser. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist. Des Weiteren bitten wir um ein frühzeitiges Gespräch mit der Stadt, um folgende Punkte – Geländehöhen, Grundstückparzellierung, anfallende Wassermengen – zu klären. Wird das Baugebiet durch einen Privatinvestor erschlossen, muss dieser rechtzeitig mit dem OOWV einen Erschließungsvertrag abschließen. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Entsorgungsanlagen

in den anliegenden Plänen ist nicht maßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Söhle von unserer Betriebsstelle in Harlingerland, Telefon 04977 919211, in der Örtlichkeit an. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Esens, 02.08.2016

Christian Feddermann