

# Samtgemeinde Esens

## Landkreis Wittmund



# 122. Flächennutzungsplanänderung

„Touristisches Wohnen – Hayungshaus“

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

### Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge

nach frühzeitiger Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
und Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 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.	Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband	07.04.2016
2.	Landkreis Wittmund	08.04.2016
3.	Meloirationsverband Wittmund-Friesland	08.04.2016
4.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	11.04.2016
5.	Ostfriesische Landschaft	26.04.2016

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

1.	Gemeinde Dornum	29.03.2016
2.	Sielacht Esens	31.03.2016
3.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	06.04.2016
4.	NLWKN, Betriebsstelle Aurich	06.04.2016
5.	Avacon AG	06.04.2016
6.	EWE Netz	08.04.2016
7.	IHK für Ostfriesland und Papenburg	11.04.2016
8.	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	12.04.2016
9.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover	19.04.2016
10.	Deutsche Telekom Technik GmbH	25.04.2016

**Hinweise/Anregungen von Bürgern:**

---

---

---

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

### 1. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband 07.04.2016

**Stellungnahme:**

Das geplante neue Hayungshaus kann an unsere zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden. In dem anliegenden Plan sind die Entsorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von dem zuständigen Dienststellenleiter Herrn Söhlke von der Betriebsstelle in Harlingerland, Telefon 04977 919211, in der Örtlichkeit geben lassen.

**Abwägungsvorschlag:**

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

### 2. Landkreis Wittmund 08.04.2016

**Stellungnahme:**

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. 60.1 Bauen, Abt. 60.2 Umwelt, Abt. 60.3 Regionalplanung, Zweckverband Veterinärämter Jade Weser. Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:

**1. Abt. 60.1 Bauen**

Bauaufsicht: keine Anregungen; Brandschutz: keine Anregungen; Untere Denkmalschutzbehörde: Auflage: Alle Erdarbeiten sind archäologisch fachlich begleitend durchzuführen. Um die Begleitung zu koordinieren ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme zum Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich, Tel. 04941/1799-29/-34, zwingend erforderlich. Sollten Bodendenkmäler zutage treten, so hat der Antragsteller eine sachgemäß durchzuführende Grabung durch den archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich zur wissenschaftlichen Auswertung und ggf. Bergung der Bodendenkmäler in Auftrag zu geben und die Kosten zu tragen. Für die Bergung und Dokumentation ist ein ausreichender Zeitraum einzuräumen. Auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), in der z. Zt. gültigen Fassung, wird hingewiesen.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

**2. Abt. 60.2 Umwelt – Untere Deichbehörde/Untere Wasserbehörde**

Untere Deichbehörde: Deichrechtliche Belange werden durch diese Planung nicht berührt; Untere Wasserbehörde: Abwasserbeseitigung/Grundwasserschutz: Das Grundstück ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des OOWV abzuschließen; Umgang mit wassergefährdeten Stoffen: keine Anregungen; Oberflächenentwässerung: Es werden keine Anregungen vorgetragen. Den Ausführungen unter Pkt. 2.7 der Begründung wird beigespflichtet.

**Abwägungsvorschlag:**

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

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

Gegen die vorgelegte Planung werden keine grundsätzlichen Anregungen vorgetragen. Die allgemeine Aussage, dass durch die Planung ein Wertverlust von 250 Werteinheiten entsteht, ist nicht nachzuvollziehen. Eine konkrete Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist der unteren Naturschutzbehörde noch vorzulegen. 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 abzuarbeiten. 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. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

**4. Abt. 60.3 Regionalplanung**

Bauleitplanung: Dem sSO ist ein „Tenor“ voran zu stellen (analog Standardbaugebiete)

**Abwägungsvorschlag:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Folgender Satz wird unter Textliche Darstellung im Flächennutzungsplan ergänzt:

*Sonstiges Sondergebiet SO*

*Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr / für das touristische Wohnen*

*„Wohnungen ohne Fremdenbeherbergung (Dauerwohnungen) – Ferienwohnungen – Speise- und Schankwirtschaft (Cafe)“*

*Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Ferienwohnnutzung, es dient auch der Unterbringung von Wohnungen zur Dauerwohnnutzung und der Unterbringung einer Speise- und Schankwirtschaft (Cafe).*

**5. Raumordnung und Landesplanung**

zu Pkt. 1.5.1 „Raumordnung“ in der Begründung: Die momentan gültige Fassung der LROP ist die aktualisierte Fassung aus 2012. Sollten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung aus dem aktuellen Entwurf von 2015 die Planung betreffen, so müssen diese auch berücksichtigt werden.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

**6. 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 und beachtet.

**3. Meliorationsverband Witmund-Friesland**

**08.04.2016**

**Stellungnahme:**

Wir weisen daraufhin, dass die das Flurstück umlaufenden Grenzgräben unbedingt erhalten werden müssen, sie werden von den Nachbarflächen als Oberflächenentwässerung benötigt.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

#### 4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

11.04.2016

**Stellungnahme:**

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.

#### 5. Ostfriesische Landschaft Aurich

26.04.2016

**Stellungnahme:**

Die archäologische Begleitung der Sondagebohrungen am 31.03.2016 haben wesentliche Erkenntnisse zum Untergrund im Bereich Hayungshof gebracht. Es handelt sich nicht um eine Wurt. Das Gehöft befindet sich auf einer Düne/Sandkuppe, die vor allem auf der nördlichen Seite außerhalb des durch starken sandig-humosen Auftrag/Esch menschlich erhöht. Im Bereich des Gebäudes befinden sich in den erschlossenen Bereichen menschliche Starten bis in eine Tiefe von 1,5 m. Gegen das Bauvorhaben bestehen insofern Bedenken, dass ältere Bebauungsphasen durch die Maßnahmen verändert werden können. Die Erdarbeiten müssen daher fachlich begleitet werden. Um die Begleitung zu koordinieren und Personal vorzuhalten, ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Abstimmung notwendiger Maßnahmen zwingend erforderlich. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Niedersächsische 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.

Esens, 29.04.2016

Christian Feddermann