

Stadt Esens
Landkreis Wittmund



**Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 84**

„Touristisches Wohnen – Hayungshaus“

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
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 Niedersächs. 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. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten 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

Bau- und Bodendenkmalpflege: Alle Erdarbeiten, auch die im Zusammenhang mit den erforderlichen Abbrucharbeiten, unterliegen der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht. Die Erarbeiten und Abbrucharbeiten 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 Wasserbehörde

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

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 08.04.2016. Gegen die vorgelegte Planung bestehen grundsätzlichen 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: Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt. Deshalb wird gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die 122. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt. Die 122. Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 DVO-BauGB der Genehmigung durch den Landkreis Wittmund. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle. Der Satzungsbeschluss zu dem bebauungsplan durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich ortsüblich bekannt zu machen. Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen. Esens. Raumordnung und Landesplanung: keine Anregungen

Abwägungsvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

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 Söhlke 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