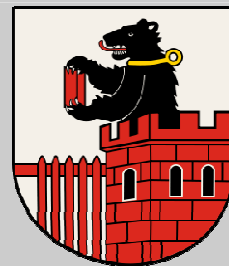


Stadt Esens

Landkreis Wittmund



Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84

„Touristisches Wohnen – Hayungshaus“

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
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.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	11.04.2016
4.	Ostfriesische Landschaft Aurich	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 Veterinäramt 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 anzuschließen; 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: 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. Ich bitte um Beachtung meiner Stellungnahme zur 122. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Esens.

Abwägungsvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Folgender Satz wird unter Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan 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. 3.1 „Raumordnung“ in der Begründung: Die Ausweisung „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ im RROP des LK Wittmund bezieht sich auf keinen konkreten Standort innerhalb des zentralen Ortes Esens, sondern vielmehr auf die Ortschaft in Gänze. Die Begründung sollte dahingehend angepasst werden, dass die vorliegende Planung das raumordnerische Ziel „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ stärkt bzw. sich diesem anpasst. Hierbei sollte auch das RROP des LK Wittmund Erwähnung finden.

Abwägungsvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

3. Vodafone Kabel Deutschland GmbH

11.04.2016

Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an PL_NE3_Leer@kabeldeutschland.de, um die Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Abwägungsvorschlag:

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

4. 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 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.

Esens, 29.04.2016

Christian Feddermann