

Bauleitplanung der Stadt Esens

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Lammertshörn“

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung														
	<p>Landkreis Wittmund Bauamt Regional- u. Bauleitplanung Am Markt 9 26409 Wittmund 17.08.2017</p>	<p>Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Ämter meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten.</p> <p>Amt 10 Amt für zentrale Dienste und Finanzen Amt 32 Ordnungsamt Amt 50 Sozial- und Jugendamt Amt 53 Gesundheitsamt Amt 60 Bauamt Zweckverband Veterinärämter Jade Weser</p> <p>Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung: 1. Abt. 60.1 Bauen Keine Bedenken. 2. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">B.- Plan Nr.</th> <th style="width: 80%;">Bezeichnung / Name</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>„Lammertshörn“, 4. Änderung</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>„Lammertshörn“, 1. Änderung</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>„Seestraße“, 3. Änderung</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>„Taddigshörn“, 3. Änderung</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>„Alter Sielweg“, 1. Änderung</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>„Oll Deep“, 1. Änderung</td> </tr> </tbody> </table>	B.- Plan Nr.	Bezeichnung / Name	2	„Lammertshörn“, 4. Änderung	3	„Lammertshörn“, 1. Änderung	5	„Seestraße“, 3. Änderung	7	„Taddigshörn“, 3. Änderung	8	„Alter Sielweg“, 1. Änderung	13	„Oll Deep“, 1. Änderung	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p>
B.- Plan Nr.	Bezeichnung / Name																
2	„Lammertshörn“, 4. Änderung																
3	„Lammertshörn“, 1. Änderung																
5	„Seestraße“, 3. Änderung																
7	„Taddigshörn“, 3. Änderung																
8	„Alter Sielweg“, 1. Änderung																
13	„Oll Deep“, 1. Änderung																



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Lammertshörn“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Zu den o.g. Bauleitplanungen und zu den Ausführungen der allgemeinen Entwicklungsziele für Bensorsiel nehme ich aus Sicht der Unteren Deich- und Wasserbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>Untere Deichbehörde:</p> <p>Es wird auf die bisherigen Stellungnahmen der Unteren Deichbehörde in den einzelnen Bauleitplanungen verwiesen. Drei der o.g. Plangebiete (Nr. 5, Nr. 7 und Nr. 8) befinden sich in der Nähe zur gewidmeten Hauptdeichlinie. Auf die sehr eingeschränkten Möglichkeiten für bauliche Maßnahmen in den Verbotsbereichen aus dem Nds. Deichgesetz (NDG) wird nochmals explizit hingewiesen.</p> <p>Untere Wasserbehörde:</p> <p><u>Abwasserbeseitigung / Grundwasserschutz:</u></p> <p>Grundsätzliche Bedenken gegen die geplanten Änderungen der o.g. B.- Pläne bestehen nicht.</p> <p>Die Kläranlage Esens hat ihre Kapazitätsgrenze erreicht. Für eine Intensivierung der Touristik muss die Auslastung der Kläranlage Esens überprüft und die KA evtl. angepasst werden.</p> <p><u>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:</u></p> <p>Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p> <p><u>Oberflächenentwässerung:</u></p> <p>Die o.g. Änderungen lassen keine bzw. nur eine geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades zu. Aus diesem Grunde ist mit einer signifikanten Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses nicht zu rechnen. Daher bestehen zu den Belangen der Oberflächenentwässerung keine Bedenken gegen die Planänderungen.</p> <p>3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Gegen die in den jeweiligen unterlagen dargestellten Änderungen der Bebauungspläne bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken werden in den jeweiligen Planverfahren sach- und fachgerecht abgewogen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden über das bestehende Planrecht keine weiteren Bauflächen geschaffen. Somit werden keine neuen Grundstücke an die Kläranlage angeschlossen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p>



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Lammertshörn“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>4. Stabsstelle Regionalplanung (60.3)</p> <p><u>Bauleitplanung</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt.</p> <p>Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle.</p> <p>Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.</p> <p><u>Raumordnung und Landesplanung</u> Keine Anregungen und / oder Bedenken</p>	<p>Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB geändert. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p>
	<p>Deichacht Esens- Harlingersiel Sielacht Dornum Sielacht Esens Hartwarder Str. 17a 26427 Esens (Ostfriesland)</p> <p>24.07.2017</p>	<p>In obiger Angelegenheit bestehen aus Sicht der Verbände keine Einwände. Dabei wird davon ausgegangen, dass eine weitere Verdichtung der Versiegelung nicht erfolgt. Wir verweisen in dieser Sache außerdem auf unsere Stellungnahme vom 15.03.2017. Die dortigen Anmerkungen sind weiterhin zu beachten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Eine weitere Versiegelung zusätzlicher Flächen ist nicht Bestandteil der Änderung.</p> <p>Die Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 15.03.2017 beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. 8 und werden in dem entsprechenden berücksichtigt.</p>

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Lammertshörn“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Ostfriesische Landschaft Archäologischer Dienst und Forschungsinstitut Georgswall 1-5 26603 Aurich 12.07.2017</p>	<p>Gegen die o.g. Planungen bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmaipflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom <u>26.05.2011</u> (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet. Ein entsprechender Hinweis (Nr. 1) ist bereits auf der Planzeichnung vorhanden.</p>
	<p>AVACON Netz GmbH Watenstedter Weg 75 28229 Salzgitter 17.07.2017</p>	<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>26427 Esens OT Bensorsiel Lammertshörn</p> <p>Gesamtanzahl Pläne: 0</p> <p>Achtung:</p> <p>Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Versorgungsanlagen im Plangebiet befinden.</p> <p>Die Lagebezeichnung entspricht dem Plangebiet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake 12.07.2017</p>	<p>Mit Schreiben vom 28. Februar 2017 – AP-LW-TW – 02/R6/17/Hö – haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.</p>	<p>In der Stellungnahme vom 28.02.2017 wird darauf hingewiesen, dass sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV im Plangebiet befinden. Die Schutzbestimmungen werden beachtet.</p>

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Lammertshörn“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer 15.08.2017</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.07.2017.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Versorgungsanlagen im Plangebiet befinden und keine Bedenken bestehen.</p>
	<p>LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover 04.07.2017</p>	<p>Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Wasserlösliche Gesteine liegen im Planungsgebiet in so großer Tiefe (> 500m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.</p> <p>Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) stehen in den einzelnen Planungsbereichen als Baugrund organische und biogene Lockergesteine (Torf, Faulschlamm, Mudde, Schlick) an, die aufgrund ihrer sehr geringen Tragfähigkeit bei Bauvorhaben besondere Gründungsmaßnahmen erfordern (z.B. Bodenaustausch, Tiefgründung).</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Erdfallgefahr besteht und auf Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden kann.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich, neue Bauvorhaben sind nicht geplant. Sollten jedoch Neubaumaßnahmen durchgeführt werden, wird eine geotechnische Erkundung des Baugrunds entsprechend der nebenstehenden Vorgaben und Regelungen durchgeführt. Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell auf der Planzeichnung unter den Hinweisen ergänzt.</p> <p>Die geotechnische Erkundung ist vom Bauherren/Investor zu veranlassen.</p>



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Lammertshörn“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.</p> <p>Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Landesjägerschaft Niedersachsen e.V. Obfrau für Naturschutz Claudia Beltle Hopelser Straße 43 26446 Friedeburg 22.08.2017</p>	<p>die Jägerschaft Wittmund e.V. begrüßt grundsätzlich eine Nachverdichtung von Baugebieten, um weitere Flächen im Außenbereich zu schonen. Sie ist jedoch nach wie vor der Meinung, dass der § 13 BauGB hier nicht angewendet werden kann, denn im § 13a des BauGB heißt es, dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, wenn: weniger als 20 000 Quadratmeter Grundfläche festgesetzt werden, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Bei einer überschlägige Ermittlung der versiegelbaren Flächen der o. g. Bebauungspläne, inklusive Überschreitung von 50 % (§ 19 NBauO) ist der obere Schwellenwert von 70.000 m² bereits deutlich überschritten. Bei der Umsetzung aller o. aufgeführter B.-Pläne, die ja alle in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, dürfen insgesamt 59.452 m² zuzüglich einer Überschreitung von 50 %, also insgesamt 89.178 m² versiegelt werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung grundsätzlich begrüßt wird.</p> <p>Die nebenstehenden Angaben zur Anwendung des 13a-Verfahrens sind richtig wiedergegeben. Bei den Änderungen der Bebauungspläne handelt es sich jedoch um Bestandsbebauungspläne. Das bedeutet, die Gebiete sind bereits vollständig bebaut, eine weitere Versiegelung ist nur sehr geringfügig möglich. Ziel der Änderung der B-Pläne ist die Absicherung von Ferienwohnen und Dauerwohnen, wodurch die Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich wurde.</p> <p>Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung, die den Bestand absichert, werden keine Beeinträchtigungen auf Natur und Umwelt, den Wasserhaushalt etc. erwartet, sodass in diesem Fall, trotz der Kumulation der Flächen im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang, die Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.</p>



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Lammertshörn“

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

Keine Anregungen und Bedenken hatten:

1. Gemeinde Dornum, Schreiben vom 18.07.2017
2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland, Schreiben vom 18.07.2017
3. Meliorationsverband Wittmund-Friesland, Schreiben vom 19.07.2017
4. NLWKN, Betriebsstelle Aurich, Schreiben vom 03.08.2017
5. Deutsche Telekom, Schreiben vom 17.08.2017



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Lammertshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Einwand Nr. 1 18.08.2017	Hiermit bitte ich um Ergänzung der Textlichen Festsetzungen im o. g. Bebauungsplan: „Allgemein sind folgende Nutzungen zulässig: Wohnungen, für Personal mit Lebensmittelschwerpunkt in Bensorsiel für den dauerhaften Aufenthalt So wie es auch im Bebauungsplan 2 in Bensorsiel ausgewiesen ist. [Handschriftlich: Wohnungen sollen allgemein zulässig sein, nicht nur ausnahmsweise.	Die Stadt Esens hat Ihre Ziele der Planung geändert: mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 soll das Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauGB aufgehoben und durch ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ersetzt werden. Die Sonstigen Sondergebiete dienen der Unterbringung von Gästen in Ferienunterkünften sowie dem Wohnen. Allgemein sind Ferienwohnungen und Wohnungen zulässig. Der Anregung wird somit nachgekommen.