

Stadt Esens
Landkreis Wittmund



Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87

„Tierarztpraxis Junker-Balthasar-Straße“

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



CHF Architekten
Alter Postweg 25
26427 Esens

04971-9247380
www.chf-architekten.de
info@chf-architekten.de

von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1.	LGLN Wittmund	25.10.2016
2.	OOWV	03.11.2016
3.	Ostfriesische Landschaft	03.11.2016 / 05.01.2017
3.	Landkreis Wittmund	24.11.2016
4.	Stadt Esens, Fachbereich 3	03.01.2017
5.	Landkreis Wittmund	10.01.2017

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

1.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	26.10.2016 und 30.12.2016
2.	LBEG Meppen	28.10.2016
3.	NLWKN, Betriebsstelle Aurich	31.10.2016 und 03.01.2017
4.	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	02.11.2016
5.	Sielacht Esens	08.11.2016 und 06.01.2017
6.	Vodafone Kabel Deutschland	15.11.2016 und 30.12.2016
7.	Deutsche Telekom	22.11.2016 und 04.01.2017
8.	EWE Netz	22.11.2016 und 06.01.2017
9.	IHK Emden	23.11.2016 und 06.01.2017
10.	Avacon	16.12.2016
11.	Meliorationsverband Wittmund	12.01.2017

Hinweise/Anregungen von Bürgern:

1.	Eheleute Eilts, Junker-Balthasar-Straße 2, 26427 Esens	31.10.2016
2.	Eheleute Herdan, Wolder Weg 20, 26427 Esens	30.12.2016

Anregungen und Hinweise von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange

1. LGLN Wittmund 25.10.2016

Stellungnahme:

Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i.d.F. vom 18.04.1996 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin: Die für den Bebauungsplan gefertigte Unterlage ist nur für Entwurfszwecke geeignet, sie entspricht nicht den Anforderungen des o.g. Erlasses. Außerdem stimmt die Darstellung in der Planunterlage nicht mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters überein, da in der Zwischenzeit Veränderungen eingetreten sind. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch meine Behörde kann daher nicht zugesagt werden. Ich bitte Sie daher, die Anfertigung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage zu beantragen.

Abwägungsvorschlag:

Die Anfertigung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage wurde beantragt.

2. OOWV 03.11.2016

Stellungnahme:

Das Bebauungsgebiet kann an unsere zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden. In dem anliegenden Plan sind die Entsorgungsleitungen des OOWV nicht maßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von dem zuständigen Dienststellenleiter Herrn Söhlke von der Betriebsstelle in Harlingerland, Tel.: 04977-919211, in der Örtlichkeit angeben lassen.

Abwägungsvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

3. Ostfriesische Landschaft 03.11.2016 / 05.01.2017

Stellungnahme:

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), §14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

Abwägungsvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

3. Landkreis Wittmund 24.11.2016

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

Der Planbereich, bestehend aus einem Grundstück, wird als Mischgebiet ausgewiesen. Eine nachvollziehbare Ermittlung und Abwägung möglicher Belastungen auf die umgebene Wohnbebauung enthält die Begründung zum Bebauungsplan nicht. Mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf § 6 (2) Nr. 4 der BauNVO liegt kein Mischgebiet im Sinne des § 6 Abs. 1 der BauNVO vor. Eine

Genehmigungsfähigkeit der vorliegenden Bauvoranfrage auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes muss verneint werden.

Abwägungsvorschlag:

Der Planbereich wurde in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tierarztpraxis geändert. Zudem wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

2. Abt. 60.2 Umwelt – Untere Wasserbehörde

keine Anregungen

3. Abt. 60.2 Umwelt – Untere Naturschutzbehörde

keine Anregungen

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. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (beschleunigtes Verfahren). Eine Ausfertigung der Berichtigung ist dem Landkreis Wittmund zur Kenntnis zu geben. 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. Im Rahmen der städtebaulichen Beratung wies ich jedoch auf folgendes hin: Die Festsetzung eines Mischgebietes, in dem ausschließlich eine Tierarztpraxis realisiert werden soll, ist unzulässig. Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete grundsätzlich dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein Mischgebiet muss von Wohn- und Gewerbenutzung geprägt sein, idealerweise zu jeweils 50%. Eine 100-prozentige Mischgebietsverträgliche Nutzung ohne wesentliche Wohnnutzungsanteile ist mit § 6 BauNVO nicht vereinbar, in der Rechtsprechung wird hier von planerischem „Etikettenschwindel“ gesprochen. Von der Stadt Esens sollte geprüft werden, ob die Festsetzung eines „sonstiges Sondergebiet Tierarztpraxis“ möglich ist. Die Art der Nutzung wäre näher zu beschreiben. Voraussetzung wäre jedoch der Nachweis einer immissionsrechtlichen Verträglichkeit durch Ziel- und Quellverkehr und ggf. Betriebslärm. Die zulässigen Lärmwerte sollten festgesetzt werden. Ob auch weitere Immissionsarten, wie Stäube und Gerüche relevant sind, wäre zu ermitteln. Ich bitte um Mitteilung, wie weiter verfahren werden soll.

Raumordnung und Landesplanung: keine Anregungen

Abwägungsvorschlag:

Der Planbereich wurde in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tierarztpraxis geändert. Zudem wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

4. Stadt Esens, Fachbereich 3, Bauamt

03.01.2017

Stellungnahme:

Der Punkt 2.11 „Verkehrssituation“ in der Begründung zum Bebauungsplan entspricht nicht der Örtlichkeit. Die Junker-Balthasar-Straße befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich. Es gilt eine maximal zulässige Höchstgeschwindigkeit von 6 km/h. Seitens der Anlieger kam es bereits in der Vergangenheit bei der Nutzung als Fitness-Studio zu Beschwerden, da vermehrt Fahrzeuge illegal im verkehrsberuhigten Bereich parkten.

Abwägungsvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

5. Landkreis Wittmund**10.01.2017****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 Bedenken

2. Abt. 60.2 Umwelt – Untere Wasserbehörde

keine Anregungen

3. Abt. 60.2 Umwelt – Untere Naturschutzbehörde

keine Bedenken

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. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (beschleunigtes Verfahren). Eine Ausfertigung der Berichtigung ist dem Landkreis Wittmund zur Kenntnis zu geben. 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.

Im Rahmen der städtebaulichen Beratung wiese ich jedoch auf folgendes hin: Der Satz „Das Sonstige Sondergebiet „Tierarztpraxis“ dient ausschließlich der Unterbringung einer Tierarztpraxis“ gehört als Tenor bzw. Zweckbestimmung unter die Rubrik „Textliche Festsetzungen“. Der Tenor ist mit einer Konkretisierung der Art der Nutzung wie folgt zu ergänzen: „Zulässig ist eine Tierarztpraxis für Kleintiere und Pferde“. Unter „Zulässig ist“ ist das näher zu beschreiben, was zulässig sein soll. Ein Maß der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Dazu sollte dann zumindest der Durchführungsvertrag eine Aussage enthalten.

Raumordnung und Landesplanung: keine Anregungen

Abwägungsvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Hinweise/Anregungen von Bürgern**1. Eheleute Eilts, Junker-Balthasar-Straße 2, 26427 Esens****31.10.2016****Stellungnahme:**

Es soll sichergestellt werden, dass nicht im Bereich der öffentlichen Straße geparkt wird; es ist derzeit aufgrund des verkehrsberuhigten Bereichs sowieso nicht möglich. Nutzer des Sportstudios haben die öffentliche Straße bisher regelmäßig genutzt (Fotos wurden vorgelegt). Eheleute Eilts sprechen sich gegen eine Verfestigung einer gewerblichen Nutzung an der Stelle des Sportstudios aus. Zusätzlich wird befürchtet, dass regelmäßig Großtiere behandelt werden und hierdurch Misthaufen mit entsprechender Geruchsbildung entstehen. Daher sprechen sich Eheleute Eilts gegen eine Tierarztpraxis mit Großtierbehandlung aus.

Abwägungsvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

2. Eheleute Herdan, Wolder Weg 20, 26427 Esens

30.12.2016

Stellungnahme:

Wir sind Eigentümer der Immobilie (Wohnhaus und Garage) Wolder Weg 20 und somit als unmittelbar angrenzende Nachbarn Betroffene durch den Vorhaben- und Erschließungsplan. Nachstehend dazu unsere Stellungnahme: Der Vorhabenträger plant in dem zur Rede stehenden Gebäudeteil die Einrichtung einer Tierarztpraxis unter Einbeziehung der Behandlung von Pferden. Dieses Vorhaben steht im Widerspruch zu der Entscheidung des Rates vom 16.08.2016, die an diesem Standort die Behandlung landwirtschaftlicher und nicht landwirtschaftlicher Nutztiere ausschließt. Belastbare Notwendigkeiten für die geplante Erweiterung des ärztlichen Angebots von einer Kleintierpraxis hin zu einer Tierarztpraxis sind aus den veröffentlichten Unterlagen nicht ersichtlich. Die in der Bekanntmachung der Stadt Esens im Anzeiger für Harlingerland vom 17.12.2016 genannten Gründe (z.B. schalltechnische Stellungnahme) erklären nicht ausreichend die vorgesehene Ausweitung. Wir erheben folglich dagegen Einspruch. Die Immissionsprognose der Fa. Lux-Planung, Oldenburg, beschreibt in der Rasterlärmkarte die durch die Maßnahme zu erwartenden Pegelwerte tags und ordnet daraus den einzelnen Objektnummern (WA) die Beurteilungspegel zu. In dieser Auflistung fehlt der Wolder Weg 20 grundsätzlich ebenso wie die Bewertung der Immission durch Geruchsbelästigung im Allgemeinen. Aus unserer Sicht ein Mangel, da insbesondere der geplante An- und Abtransport sowie die Behandlung von Pferden, wie richtig dargestellt, zu Lärm- und Geruchsbelästigungen führen, die auch unsere Terrasse und den südlichen Gartenbereich beeinträchtigen werden. Wir reklamieren unser Recht auf den Erhalt unserer jetzigen Wohn- und Lebensqualität und auf den uneingeschränkten Werterhalt unserer Immobilie. Dies hat Vorrang vor kommerziellen Partikularinteressen. In einem Vorgespräch am 30.12.2016 bei uns hat Frau Dr. Twehues erklärt, dass dauerhaft nur eine ambulante Behandlung von Kleintieren vorgesehen, eine Bebauung der heutigen Rasenfläche mit Außengehegen nicht vorgesehen und an ein Herumlaufen der Tierpatienten auf der Rasenfläche nicht gedacht ist. Die Behandlung von Pferden ist zeitlich befristet geplant und in einem überdachten Behandlungsstand am Nordende des Grundstücks angedacht. Hierfür sind die Regelungen für Grenzabstände einzuhalten. Als Grundlage für eine evtl. Einigung wären die vorgenannten Aussagen von Frau Dr. Twehues im „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87“ nach Art, Umfang und Zeitplan zu dokumentieren. Dies hätte den Vorteil, dass die politischen Gremien der Stadt einen einmal begründet gefassten Beschluss (Kleintierpraxis) ohne Vorliegen relevanter Gründe nicht ändern müssten. Ob wir der Bebauung mit einem Untersuchungsstand für Pferde im Rahmen der Regeln für Grenzabstände zustimmen werden, lassen wir noch offen.

Abwägungsvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Das gelegentliche Verladen von Pferden wurde im Schallgutachten berücksichtigt. Es wird keine offene Lagerung von Mist im Außenbereich geben. Grenzabstände werden gemäß geltendem Baurecht eingehalten.

Esens, 19.01.2017

Christian Feddermann