

## Bauleitplanung der Stadt Esens

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

**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														
	Landkreis Wittmund Bauamt Regional- u. Bauleitplanung Am Markt 9 26409 Wittmund  17.08.2017	<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</p> <p>Amt 32 Ordnungsamt</p> <p>Amt 50 Sozial- und Jugendamt</p> <p>Amt 53 Gesundheitsamt</p> <p>Amt 60 Bauamt</p> <p>Zweckverband Veterinäramt Jade Weser Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. Abt. 60.1 Bauen</u></p> <p>Keine Bedenken.</p> <p><u>2. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">B.- Plan Nr.</th> <th style="width: 85%;">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 Stielweg“, 1. Änderung</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>„Oil 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 Stielweg“, 1. Änderung	13	„Oil 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 Stielweg“, 1. Änderung																
13	„Oil Deep“, 1. Änderung																

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<p>Zu den o.g. Bauleitplanungen und zu den Ausführungen der allgemeinen Entwicklungsziele für Benseniel 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><b><u>Abwasserbeseitigung / Grundwasserschutz:</u></b></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><b><u>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:</u></b></p> <p>Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p> <p><b><u>Oberflächenentwässerung :</u></b></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><u>3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Gegen die Änderungen bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde größtenteils keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deichschutzzone ist als solche in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zusätzlich besteht der Hinweis (Nr. 3), der auf das Nutzungsverbot hinweist und nur eine Nutzung zulässig ist, sofern eine Ausnahmegenehmigung besteht.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kapazitätsgrenze der Kläranlage erreicht ist. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche überbaubare Fläche ermöglicht. Es wird maximal ein zusätzliches Gebäude an die Kläranlage angeschlossen. Die Stadt Esens geht derzeit davon aus, dass das Grundstück noch an die Kläranlage angeschlossen werden kann.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder 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>

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Bedenken mache ich jedoch gegen die unmittelbare Berührung der Außengrenzen der überbaubaren Flächen mit dem 3 m breiten Streifen im Süden und Südwesten des Gebietes geltend, der für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt ist. An das Baugebiet grenzt, wie in den vorgelegten Unterlagen beschrieben, das Landschaftsschutzgebiet 2511 unmittelbar an, das die nachträglich an die Europäische Kommission gemeldete Teilfläche des Vogelschutzgebietes 63 beinhaltet. Die Sicherung einer funktionsfähigen Eingrünung ist aus meiner Sicht unbedingt erforderlich.</p> <p>Um die problemlose Anlage einer Eingrünung zu ermöglichen, ist zwischen der Baugrenze und dem Grünstreifen ein mindestens 3 m großer Abstand zu belassen. Außerdem sollte für die Bepflanzung eine verbindliche Gehölzauswahl vorgegeben werden. Geeignete Gehölze sind Hundsrose, Weißdorn, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder und Vogelbeere. Es sind zwei Reihen anzulegen. Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Sträucher zur Größe von 60 - 100 cm in verschulter Baumschulqualität zu pflanzen. Dies sollte durch eine textliche Festsetzung gesichert werden.</p> <p><u>4. Stabsstelle Regionalplanung (60.3)</u></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>Die nebenstehenden Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet: Die Baugrenzen werden so angelegt, dass ein Abstand von 3,0 m zur Erhaltfläche entsteht. Zudem wird eine textliche Festsetzung zur Gehölzauswahl aufgenommen. Da es sich um eine zu erhaltende Fläche handelt, sind die nebenstehenden Anforderungen nur bei größeren Neu- oder Ersatzbepflanzungen anzuwenden.</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>

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
		<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 Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>
	<p>Deichacht Esens-Harlingersiel Sielacht Dornum Sielacht Esens Hartwarde Str. 17a 26427 Esens (Ostfriesland) 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. Bei der Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich auf einem Grundstück die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes ermöglicht. 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 Planverfahren berücksichtigt.</p>
	<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 Denkmalpflege 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>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	AVACON Netz GmbH Watenstedter Weg 75 28229 Salzgitter  17.07.2017	Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Puren GmbH / WEVG GmbH & Co KG.  Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.  26427 Esens OT Bensorsiel Taddigshörn  Gesamtanzahl Pläne: 0  Achtung:  Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.  Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Versorgungsanlagen im Plangebiet befinden.        Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake  12.07.2017	Mit Schreiben vom 28. Februar 2017 – AP-LW-TW – 02/R6/17/Hö – haben wir zu der o. g. Bauleitplanung Stellung genommen.  Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.	In der Stellungnahme vom 28.02.2017 wird darauf hingewiesen, dass sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV im Plangebiet befinden. Die Schutzbestimmungen werden beachtet.
	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer  15.08.2017	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.07.2017.  Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.  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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Versorgungsanlagen im Plangebiet befinden und keine Bedenken bestehen.



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover  10.08.2017</p>	<p>Aus Sicht des <b>Fachbereiches Bauwirtschaft</b> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Wasserlösliche Gesteine liegen im Planungsgebiet in so großer Tiefe (&gt; 500m), dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 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>Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (<a href="http://www.lbeg.niedersachsen.de">www.lbeg.niedersachsen.de</a>) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Erdfallgefahr besteht und auf Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden können.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich, lediglich wird auf einem Grundstück die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes ermöglicht. Bei Neubaumaßnahmen 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> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Landesjägerschaft Niedersachsen e.V. Obfrau für Naturschutz Claudia Beltle Hopelser Straße 43 26446 Friedeburg 22.08.2017	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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> zuzüglich einer Überschreitung von 50 %, also insgesamt 89.178 m <sup>2</sup> versiegelt werden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung grundsätzlich begrüßt wird.  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.  Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung, die den Bestand absichert und nur ein zusätzliches Baufeld ermöglicht, 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.

**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



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddingshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Einwand Nr. 1 11.08.2017	<p>Hiermit zeige ich in dem o.g. Verfahren die Vertretung meiner Mutter [...] an. Entsprechende Vollmacht liegt diesem Schreiben als Anlage bei. Es wird gebeten, künftige Korrespondenz in diesem Verfahren ausschließlich über die Unterzeichnerin zu führen.</p> <p>Zu dem uns vorliegenden Änderungsentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Frau B. ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Bensorsiel, Flurstück 64/13. Dieses liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 7 „Taddigshörn -2. Änderung“. Für das Grundstück gelten derzeit die Festsetzungen Allgemeines Wohngebiet (WA), zwei Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,7, offene Bauweise, Traufhöhe: 6 m, Gebäudehöhe: 9,5 m. Zudem ist die überbaubare Fläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO mittels eines zum Taddigsweg hin orientierten Baufensters definiert.</p> <p>Dem Änderungsentwurf zufolge soll die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung durch Umwandlung in ein Sondergebiet (SOE3) grundlegend geändert werden (dazu nachfolgend unter 1.). Eine Festsetzung hinsichtlich der Bauweise soll künftig entfallen (dazu nachfolgend unter 2.). Das überkommene Baufenster soll demgegenüber unverändert bleiben (dazu nachfolgend unter 3.).</p> <p>(1.) Änderung der Art der baulichen Nutzung von WA in SO</p> <p>Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung eines Wohngebäudes. Diese Möglichkeit soll meiner Mutter künftig genommen werden. Stattdessen soll sich die Bandbreite der zulässigen Nutzungen in dem für das Grundstück maßgeblichen SOE3 künftig auf Ferienwohnungen und Ferienhäuser beschränken. Wohnen ist nur noch in Form von Betriebsleiterwohnungen - und selbst dies nur noch ausnahmsweise - zulässig. Ausnahmsweise zulässig sollen künftig ferner Anlagen für die Verwaltung „der“ Ferienwohnungen, also offenbar der im Baugebiet befindlichen, sein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und sach- und fachgerecht abgewogen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beschreibung der Festsetzungen zur zweiten Änderung wurde korrekt wiedergegeben.</p> <p>Anregungen werden zur Kenntnis genommen, siehe unten.</p> <p>Das Grundstück befindet sich am Taddigsweg. Es wird zur Kenntnis genommen, dass dieses nicht im Zusammenhang mit dem benachbarten Hotel steht und eine Hotel- Ferienhausnutzung nicht beabsichtigt ist.</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Der Begründung des Bebauungsplanentwurfs zufolge besteht das Ziel der Planänderung darin, vor dem Hintergrund der Rechtsprechung zur (Un)zulässigkeit von Ferienwohnungen im Allgemeinen Wohngebiet das im Plangebiet gleichwohl bestehende Nebeneinander allgemeiner Wohnnutzung und Ferienwohnungsnutzung zu sichern.</p> <p>Dementsprechend soll zum einen die Zulässigkeit von Ferienhäusern und Ferienwohnungen durch Ausweisung entsprechender Sondergebiete nach § 11 BauNVO abgesichert werden, zum anderen aber auch die allgemeine Wohnnutzung weiterhin gesichert bzw. „zur Sicherung einer verträglichen Mischung“ gesteuert werden (vgl. S. 8 der Begründung, dort unter 2.1 und 2.2).</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser ausdrücklich benannten Planungsziele erscheint es einigermaßen erstaunlich, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemeines Wohnen künftig unzulässig sein soll.</p> <p>Dies gilt nicht nur für die Sondergebiete SOE1 bis SOE8, sondern auch für die Sondergebiete SO1 bis SO7. Denn die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen ist auf den reinen Bestandsschutz beschränkt, den die einmal erteilte Baugenehmigung den in Nr. 1.2.5 genannten Wohnungen ohnehin vermittelt. Eine Neuerrichtung nach Abriss oder auch nur geringfügige Erweiterungen sind davon nicht erfasst.</p> <p>Wird hinsichtlich der „Entwicklungsbereiche“ 5 und 5a mit der offenbar gewollten Beschränkung auf ein reines Ferienhausgebiet immerhin noch ein städtebauliches Ziel genannt, fehlt es für das Grundstück meiner Mutter gänzlich an derartigen Erwägungen. Wie die Ausführungen unter 2.1 des Begründungsentwurfs zeigen, ist die spezifische Eigenart des Grundstücks bei Aufstellung des Bebauungsplans offenkundig vollständig außer Acht geblieben bzw. verkannt worden.</p>	<p>Die Ziele der Planung wurden richtig wiedergeben.</p> <p>Die Ziele der Planung wurden richtig wiedergeben.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ziele der Änderung haben sich während des Planverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes geändert und werden entsprechend angepasst.</p> <p>Das benannte Grundstück wurde in dem Zielkonzept berücksichtigt, es wurde dem Bereich 2 zugeordnet und hat die Zielsetzung Hotel.</p> <p>Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme wird das Grundstück neu betrachtet.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Das Grundstück gehört nämlich zu keinem der in der Begründung in Bezug genommenen „Entwicklungsbereiche“ 3, 5 und 5a.</p> <p>Auf der Abbildung S. 9 des Begründungsentwurfs wird es vielmehr dem „Entwicklungsbereich 2 -Sonstiges Sondergebiet Hotel“ zugeordnet. Die Zuordnung wird auf S. 10 des Entwurfs wie folgt begründet: „Bereich 2 ist geprägt durch die Hotelnutzung. Im Erdgeschoss befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel), Kureinrichtungen und gastronomische Nutzungen sowie Empfang/Rezeption des Hotels. In den oberen Geschossen ist ausschließlich die Hotelnutzung sowie Betriebsleiterwohnungen und ein Café vorhanden.“</p> <p>Diese Feststellung ist, soweit sie sich auf das Grundstück meiner Mutter beziehen soll, schlicht falsch. Möglicherweise beruht sie auf der Annahme, das Grundstück befinde sich im Eigentum des Hotelbetreibers - derzeit der Aquantis Freizeitanlagen GmbH &amp; CO. KG. Diese Annahme ist jedoch unzutreffend.</p> <p>Das Grundstück ist weder eigentumsrechtlich noch aus städtebaulicher Perspektive - auf die es hier allein ankommen kann - dem Hotel zuzuordnen.</p>	<p>Das Grundstück befindet sich derzeit in dem Entwicklungsbereich Nr. 2. Aufgrund der geschilderten Situation wird das Grundstück neu betrachtet:</p> <p>Das Grundstück ist weder im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb noch mit den angrenzenden Ferienhäuser/Ferienwohnungen zu sehen. Eine touristische Entwicklung des Grundstücks ist von der Eigentümerin nicht vorgesehen. Lösgelöst betrachtet ist das Grundstück dem Taddigsweg zuzuordnen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist an dieser Stelle nicht erforderlich. Das Grundstück wird daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Somit bleibt das Planrecht der 2. Änderung (WA) bestehen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und das Grundstück aus dem Zielkonzept sowie aus dem Geltungsbereich der 3. Änderung herausgenommen, siehe oben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend im Zielkonzept sowie in der 3. Änderung berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Das Grundstück liegt aus städtebaulicher Sicht in einem Bereich, der noch einen relativ ruhigen Charakter mit großzügigen Grünflächen aufweist. Zwar ist eingangs des Taddigswegs das Hotel „Aquantis“ gelegen. Auf der westlichen Seite des Grundstücks existiert aber diesseits des Taddigswegs noch eine große unbebaute und baumbestandene Grünfläche, an die sich in Richtung Friesenstraße allgemeine Wohnbebauung anschließt. Auf der dem Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite des Taddigswegs befinden sich Häuser mit Ferienwohnungen sowie ein normales Wohnhaus (Taddigsweg 10) und eine Fläche, die bis vor zwei Jahren als Campingplatz genutzt wurde. Auch im südlichen Bereich des Grundstücks schließt sich eine - im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als nicht überbaubar dargestellte -Grünfläche an.</p> <p>Von einer einseitigen Prägung des hier interessierenden Grundstücks durch das Hotel kann daher keine Rede sein. Auch eine hilfweise Zuordnung zum „Entwicklungsbereich 3“ scheidet aus den vorgenannten Gründen aus.</p> <p>Der „Entwicklungsbereich 3“ wird in der Entwurfsbegründung beschrieben als „geprägt durch ausschließlich Ferienwohnungen bzw. Ferienappartements, im Norden ist das Gebiet mit bis zu drei Vollgeschossen höher verdichtet, nach Süden nimmt die Verdichtung mit einem Vollgeschoss (Bungalows) ab.“ Die hier genannten mehrgeschossigen Gebäude sind von dem Grundstück zu weit entfernt und optisch von dort aus kaum wahrnehmbar. Die Annahme einer Prägung durch gerade diese Baulichkeiten ist fernliegend. Umso mehr gilt dies für die südlich anschließende Bungalowbebauung.</p> <p>Das Grundstück meiner Mutter liegt vielmehr in einem Bereich, der städtebaulich durch Ruhe, viel Grün sowie eine Gemengelage aus allgemeinem Wohnen und Ferienwohnen geprägt ist. Es ist daher festzustellen, dass es für die Überplanung des Grundstücks an einer städtebaulichen Rechtfertigung fehlt. Der Begründungsentwurf verhält sich dazu schlicht nicht.</p>	<p>Die nebenstehende Beschreibung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, siehe oben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Grundstück wird aus dem Zielkonzept sowie dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 herausgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet, siehe oben.</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Wir haben in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Oberverwaltungsgerichte bei dem Erlass eines Bebauungsplans im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen und dabei in die Abwägung einzustellen ist, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine Teilenteignung auswirken kann (vgl. etwa BVerwG, Beschluss vom 5. Oktober 2015, Az.: 4 BN 31/15, OVG Koblenz, Urteil vom 12. Mai 2014, Az.: 1 C 11159/13 und Ur. v. 21.6.2017, Az.: 8 C 10068/17 sowie BVerfG, Kammerbeschluss vom 19. Dezember 2002, Az.: 1 BvR 1402/01).</p> <p>Wir regen daher an, zur Vermeidung einer fehlerhaften Abwägung das Grundstück als SO gem. § 11 BauNVO festzusetzen. Dadurch wäre sowohl eine allgemeine Wohnnutzung als auch Ferienwohnen im Sinne des § 13a BauNVO möglich. Eine vergleichbare Ausweisung ist etwa für die gleichfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Nr. 13 Oil Deep“ und - in etwas anderer Ausprägung - „Nr. 2 „Lammertshörn“ vorgesehen. Eine Ausweisung als Sondergebiet „Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung“ entspräche auch deutlich besser der vorhandenen Prägung durch allgemeines Wohnen und Ferienwohnen gleichermaßen. Alternativ kann es auch bei der gegenwärtigen Festsetzung (WA) verbleiben.</p> <p>Für den Fall der Ausweisung eines SO nach § 11 BauNVO in Anlehnung an die Bebauungsplanentwürfe „Oil Deep“ und „Lammertshörn“ regen wir an, die sprachlich nicht geglückte und eher an Einzelhandel erinnernde Formulierung „Lebensmittelschwerpunkt“ zu ersetzen - etwa durch Streichung des Wortteils „mittel“ oder des Wortteils „schwer“.</p> <p>(2.) Künftiger Entfall einer Festsetzung zur Bauweise gem. § 22 BauNVO</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen der Eigentümerin wird gefolgt.</p> <p>Das Grundstück wird aus dem Geltungsbereich der 3. Änderung herausgenommen. Damit bleibt das Planrecht aus der 2. Änderung (WA) bestehen, siehe oben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Formulierung wird jedoch beibehalten.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Den Entfall einer Festsetzung zur Bauweise halten wir im Ergebnis für unschädlich. Allerdings weisen wir darauf hin, dass die Begründung des Planentwurfs im Widerspruch hierzu davon ausgeht, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme des SOE3-Gebiets offene Bauweise festgesetzt ist.</p> <p>(3.) Definition der überbaubaren Fläche mittels Baufenster</p> <p>Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für das Grundstück meiner Mutter ein Baufenster festgesetzt, welches nach dem Planentwurf unverändert übernommen werden soll. Wir regen an, ein Baufenster festzusetzen, das zu allen Grundstücksgrenzen einen Abstand von drei Metern einhält. Das Baufenster ist bislang mit einem Abstand von jeweils drei Metern von der straßenseitigen Grundstücksgrenze sowie den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen positioniert. In südlicher Richtung reicht das Baufenster etwa bis zur Mitte des Grundstücks, sodass nahezu die gesamte südliche Grundstückshälfte nicht bebaubar ist.</p> <p>Welche städtebaulichen Überlegungen der Positionierung des Baufensters seinerzeit zugrunde lagen, ist nicht ersichtlich. Sollte es darum gegangen sein, in unmittelbarer Nähe des Hotels weitgehend unbebaute (Grün)flächen vorzusehen, um dessen Solitärwirkung stärker zu akzentuieren, so ist diese städtebauliche Rechtfertigung spätestens mit der geplanten Festsetzung eines Baufensters auf dem östlichen Teil des Flurstücks 427/5 entfallen. Es sind keine Gründe ersichtlich, die es erforderlich machen würden, die südliche Hälfte des Grundstücks meiner Mutter zukünftig von Bebauung freizuhalten und ihr Eigentumsrecht damit in unverhältnismäßiger Weise einzuschränken.</p> <p>Es erscheint im Gegenteil naheliegend, das Baufenster auf eine Fläche, die zu allen Grundstücksgrenzen einen Abstand von drei Metern einhält, auszuweiten. Dies würde es in Zukunft ermöglichen, auf sich bereits andeutende Entwicklungen im Bereich des Taddigswegs zu reagieren.</p>	<p>Die Festsetzung der Bauweise ist für einen qualifizierten Bebauungsplan nicht erforderlich. Es wird, wie in der 2. Änderung, die offene Bauweise ergänzt.</p> <p>Das Flurstück 64/13 wird aus dem Geltungsbereich der Änderung herausgenommen. Somit bleiben die Festsetzungen aus der 2. Änderung bestehen.</p> <p>Das Flurstück 64/13 wird aus dem Geltungsbereich der Änderung herausgenommen. Somit bleiben die Festsetzungen aus der 2. Änderung bestehen.</p> <p>Der Stadt Esens unterliegt die hoheitliche Planung und kann somit die Verteilung der Bebauung auf den Grundstücken bestimmen.</p> <p>Das Flurstück 64/13 wird aus dem Geltungsbereich der Änderung herausgenommen. Somit bleiben die Festsetzungen aus der 2. Änderung bestehen.</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Meine Mutter wäre dann nicht gezwungen, ihren Altersruhesitz in unmittelbarer Nähe eines Großparkplatzes, wie er auf dem Grundstück Taddigsweg 10 mit dem für dieses in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan perspektivisch vorgesehen ist, zu errichten. Zu berücksichtigen ist auch das mit diesem Vorhaben zu erwartende deutlich erhöhte Verkehrsaufkommen auf dem Taddigsweg. Das Gebäude könnte stattdessen in für alle Nutzungen verträglicherer Weise etwas weiter von der Straße zurückgesetzt errichtet werden.</p> <p>Eine übermäßige Bebauung wird bereits durch die Festsetzungen zur GRZ und GFZ sowie zur Zahl der Vollgeschosse verhindert.</p> <p>(4.) Ergänzende Anmerkungen zum Bebauungsplanentwurf</p> <p>Abschließend ist auf weitere Unrichtigkeiten bzw. Widersprüche des Planentwurfs hinzuweisen:</p> <p>Die Feststellung auf S. 14 der Entwurfsbegründung, erster Spiegelstrich, die Änderung des Bebauungsplanes ermögliche keine zusätzlichen Bauvorhaben und sei daher im Hinblick auf die erreichte Kapazitätsgrenze der Kläranlage Esens unkritisch, steht im Widerspruch zu der Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters auf dem Flurstück 427/5.</p> <p>Der Name des Bebauungsplans und der dort verlaufenden Straße lautet „Taddigshörn“. Der Familie Taddigs gehörte der Hof, an dessen Stelle in den siebziger Jahren das Hotel „Aquantis“ errichtet wurde. In der Entwurfsbegründung, S. 6 (Nr. 1.6) ist fortlaufend von „Taddingshörn“ die Rede.</p> <p>S. 7, zweiter Spiegelstrich: Gemeint sind offenbar mehrere Gerichtsentscheidungen. Die Formulierung „mehrere(n) Rechtsprechungen“ ist sprachlich wie fachlich unrichtig. Gleiches gilt für die auf S. 7, Nr. 2.1, erster Absatz festgestellte „nebeneinander Mischung“.</p> <p>S. 19 (Nr. 4.6): Die dort angesprochene „Rheinhausbebauung“ erscheint für ein Nordseeheilbad eher ungewöhnlich.</p>	<p>Das Flurstück 64/13 wird aus dem Geltungsbereich der Änderung herausgenommen. Somit bleiben die Festsetzungen aus der 2. Änderung bestehen.</p> <p>Das Flurstück 64/13 wird aus dem Geltungsbereich der Änderung herausgenommen. Somit bleiben die Festsetzungen aus der 2. Änderung bestehen.</p> <p>Die Abwägung der Unteren Wasserbehörde wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert.</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert</p> <p>Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>(5.) Fazit</p> <p>Abschließend ist festzustellen, dass eine Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für das Grundstück meiner Mutter in einer Weise, die allgemeines Wohnen dort in Zukunft unzulässig machen würde, die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks in städtebaulich nicht gerechtfertigter Weise einschränken würde.</p> <p>Gleiches gilt für die Beibehaltung des gegenwärtigen Baufensters, dessen Rechtfertigung spätestens mit der geplanten Ausweisung eines zusätzlichen Baufensters auf dem Flurstück 427/5 entfallen ist. Diese Einschränkung ist unverhältnismäßig und verstößt im Übrigen gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz, da eine vergleichbare Einschränkung keinem anderen Grundstück im Plangebiet auferlegt wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet, siehe oben.</p> <p>Das Flurstück 64/13 wird aus dem Geltungsbereich der Änderung herausgenommen. Somit bleiben die Festsetzungen aus der 2. Änderung bestehen.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Eine wirksame städtebauliche Planung setzt voraus, dass hinreichend gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen (vgl. BVerwG Urt. v. 12.12.1969, Az.: 4 C 105.66). Diese müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (BVerfG Kammerbeschluss v. 19.12. 2002, Az.: 1 BvR 1402/01; BVerwG Urt. v. 16. 4. 1971, Az.: 4 C 66.67). Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes (BVerfG, Kammerbeschluss v. 19.12. 2002 a. a.O.; BVerwG Urt. v. 27. 8. 2009, Az.: 4 CN 5.08 sowie Beschl. v. 24. 11. 2010, Az.: 4 BN 40.10). Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden (vgl. BVerwG Beschl. v. 16. t 1996, Az.: 4 NB 1.96). Im Rahmen dieser Abwägungsentscheidung hat die Gemeinde folglich die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, Beschl. vom 5. Okt. 2015, Az.: 4 BN 31.15).</p> <p>Der guten Ordnung halber habe ich bereits jetzt darauf hinzuweisen, dass wir uns für den Fall, dass meiner Mutter die Nutzung des Grundstücks in der von ihr beabsichtigten Weise unmöglich gemacht würde, gezwungen sehen würden, den Bebauungsplan einer gerichtlichen Überprüfung zu unterziehen.</p>	
2	Einwand Nr. 2 16.08.2017	Hiermit lege ich Widerspruch gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 „Taddigshörn“ ein, insbesondere möchte ich, dass die Nutzung als Dauerwohnung oder als Ferienwohnung meiner freien Entscheidung auch weiterhin obliegt.	Die Stadt Esens hat Ihre Ziele der Planung modifiziert: mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 sollen Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Wohnungen zulässig sein.

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
	Bürgerinformationsveranstaltung Protokoll vom 16.08.2017	<p>Bürgerinformation in Bengersiel am 14.08.2017 fand eine Bürgerinformation zu den 6 Bebauungsplanänderungen in Bengersiel statt. Zusammenfassend wurden folgende, relevante Anregungen geäußert:</p> <p>Diverse Anregungen betreffen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“. Die Grundstückseigentümer sind mit der Festsetzung eines Ferienhausgebietes nicht einverstanden. Zwischen Ferien- und Dauerwohnungen soll flexibel gewählt werden. Ein Gebiet nach § 11 BauNVO soll entwickelt werden.</p> <p>Es kam die Frage nach der Beurteilung von Zweitwohnungen und Dauerwohnen auf.</p> <p>40 % der Geschossfläche für Dauerwohnen im Baugebiet Oll Deep wird von einer Eigentümerin als zu hoch aufgefasst.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Stadt Esens hat Ihre Ziele der Planung modifiziert: mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 sollen Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Wohnungen zulässig sein.</p> <p>Im Bebauungsplan sind beide Wohnformen zulässig und es soll nicht zwischen Ihnen unterschieden werden.</p> <p>Der Einwand bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. 13 und wird im entsprechenden Verfahren berücksichtigt.</p>
<b>3</b>	Einwand Nr. 3 21.08.2017	<p>In der oben bezeichneten Angelegenheit zeige ich an, dass mich die Eheleute [...] mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben. Eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung weise ich durch anliegende Vollmacht nach.</p> <p>Herr und Frau N. sind Eigentümer eines Bungalows in dem Plangebiet (Haus Nr. 316 im „Entwicklungsbereich 5“).</p> <p>Hiermit mache ich namens und im Auftrag meiner Mandanten verschiedene Einwendungen gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan bzw. dessen Änderung geltend. Die Einwendungen beziehen sich insbesondere auf die in der Bekanntmachung vom 03.07.2017 vorgestellte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“.</p> <p>Festzuhalten ist zunächst, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet aufgehoben und durch ein Sondergebiet gemäß § 10 Baunutzungsverordnung ersetzt werden.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Esens hat Ihre Ziele der Planung modifiziert: mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 sollen Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Wohnungen zulässig sein.</p>

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Hierzu ist zunächst einzuwenden, dass die Gemeinde ein Sondergebiet gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung ausweisen könnte und auch sollte. Allein schon der Umstand, dass die bisherige Nutzung eine Mischnutzung darstellt (Mischung zwischen Dauernutzern und Nutzung als Ferienwohnung), berechtigt die Gemeinde, die entsprechende Mischnutzung nach § 11 Baunutzungsverordnung festzulegen. Dagegen ist der hier gewählte Ansatzpunkt, nämlich die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 10 der BauNVO, verfehlt.</p> <p>Die Gemeinde hat das ihr zustehende Planungsermessen nicht hinreichend ausgefüllt und auch ihren Ermessensspielraum verkannt. Dies ist bereits daran zu erkennen, dass die Gemeinde eine Planung nach § 11 BauNVO nicht in Erwägung zieht, obwohl sich dies aufdrängt. Darüber hinaus entsteht bei der Lektüre der Planbegründung der Eindruck, dass die Ausweisung eines Gebietes nach § 10 BauNVO die einzig rechtlich zulässige Lösung darstellt, weil die Rechtsprechung dies gebiete (vgl. S. 7 m. FN 4).</p> <p>Dies ist jedoch unzutreffend, denn die Rechtsprechung bezieht sich lediglich auf die Frage, welche Nutzungen in einem <b>bereits festgelegten Gebiet</b> nach § 10 BauNVO zulässig sind, aber nicht auf die Frage, ob die Gemeinde das betreffende Gebiet nur als Gebiet nach § 10 BauNVO oder auch als Gebiet nach § 11 BauNVO festlegen kann. Und zu der letzteren Frage hat das Bundesverwaltungsgericht bereits geurteilt, dass die Gemeinden frei sind und sich im Rahmen des § 11 BauNVO gerade nicht sklavisch an die Gebietsklassen der §§ 2-9 BauNVO halten müssen.</p> <p>Und § 11 Abs. 2 BauNVO macht deutlich, dass diese Vorschrift genau auf den hier vorliegenden Fall einer Mischung zwischen Ferienhaus- und Dauerwohnnutzung zugeschnitten ist. Es stellt daher auch einen Begründungsfehler dar, wenn der Änderungsvorschlag die Regelung des § 11 Abs. 2 BauNVO übergeht und noch nicht einmal ansatzweise ernsthaft in Betracht zieht.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, siehe oben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung der Gebiete wird entsprechend der veränderten Zielsetzung der Stadt Esens angepasst. Siehe oben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird an die veränderte Zielsetzung der Stadt Esens angepasst.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Darüber hinaus ist in den Änderungsunterlagen an keiner Stelle erwähnt, in welchem Verhältnis eigentlich die Anzahl der Dauernutzer zu der Anzahl der Ferienwohnungen steht. Damit ist auch überhaupt keine empirische Grundlage dafür erkennbar, warum eine Ausweisung nach § 10 BauNVO erforderlich sein soll, und ob dies überhaupt von den zugrunde liegenden Nutzungsintensitäten gestützt wird.</p> <p>Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass die geplante Änderung ganz erheblich in das Eigentumsgrundrecht der bisherigen Eigentümer von Immobilien in dem Planbereich eingreift. Dies wird insbesondere daran deutlich, dass diejenigen, die bislang ihre Liegenschaften als Ferienwohnungen vermietet haben und zukünftig als Dauernutzer einziehen wollen, hieran durch die Änderung gehindert werden.</p> <p>Eine zwingende Begründung hierfür ist nirgendwo ersichtlich. Insbesondere ist auch nicht ersichtlich, weshalb der Bestandsschutz nicht wenigstens insoweit ausgeweitet wird, dass diejenigen, die derzeit Eigentümer von Liegenschaften im Planbereich sind, ihre Liegenschaften auch zukünftig nach Belieben als Ferienwohnungen oder als Dauerwohnungen nutzen können. Um dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu genügen, müsste die Gemeinde hier zumindest denjenigen, die bereits Eigentümer sind, ein Wahlrecht belassen, während diejenigen, die neu hinzubauen, an die Festlegung „Ferienwohnung“ gebunden werden können. Der Gleichheitsgrundsatz wäre hierdurch nicht verletzt.</p> <p>Angesichts der fehlenden empirischen Nachweise für ein Bedürfnis der Ausweisung als reines Ferienhausgebiet nach § 10 Baunutzungsverordnung, angesichts einer fehlenden rechtlichen Notwendigkeit einer solchen Einordnung und angesichts der Tatsache, dass der Gemeinde in § 11 BauNVO ein Instrument zur Verfügung steht, die eigentümliche und über Jahrzehnte gewachsene Struktur in dem betreffenden Plangebiet abzubilden, ist der Bebauungsplan entsprechend zu ändern und den Rechten und Bedürfnissen der Bestandseigentümer Rechnung zu tragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird an die veränderte Zielsetzung der Stadt Esens angepasst.</p> <p>Es obliegt den Städten und Gemeinden, die Ziele für die zukünftige Entwicklung zu formulieren.</p> <p>Der Bestandsschutz besteht jeweils für das Objekt und nicht für den Eigentümer.</p> <p>Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde die grundstücksbezogene Nutzung erhoben. Es wurden sowohl die Daten des Einwohnermeldeamtes ausgewertet, als auch eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt. Die jeweiligen Ergebnisse sind in dem Zielkonzept dargelegt, dem empirischen Nachweis wird dadurch Rechnung getragen.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>In der bisherigen Gestalt ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“ rechtswidrig und verletzt die Bestandseigentümer in ihren Rechten.</p> <p>Anlage: Vollmacht</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	<p>Einwand Nr. 4 18.08.2017</p>	<p>Ich bin seit 2006 mit meiner Frau Eigentümer des Hauses Taddigshörn 268 in Benersiel. Leider konnte ich an der Veranstaltung zu Beginn dieser Woche nicht teilnehmen.</p> <p>Seit 2006 vermieten wir unser Haus über die Vermietungsgesellschaft Brenne und sind soweit auch zufrieden. Selbst machen wir auch jedes Jahr 2 - 3 x Urlaub in unserem Haus. Dies wollen wir nun auch erstmal so belassen. Jedoch haben wir die Absicht in Benersiel in ca. 10 - 15 Jahren unseren Ruhestand zu verbringen.</p> <p>Ich habe jedoch nun vom Kurverein erfahren, dass beabsichtigt wird die Bebauungspläne für den Taddigshörn zu ändern. Dies hat uns nun verunsichert ob wir unser Haus wohl nicht mehr selbst nutzen dürfen oder auch das eine eingeschränkte Nutzung (nur Privat oder zur Vermietung) möglicherweise zu einem spürbaren Wertverlust der Immobilie führen kann. Wir wissen ja auch nicht wie es gesundheitlich weitergeht und ob wir die Immobilie für immer halten und nutzen können. Eine Änderung des Bebauungsplans in eine flexible Nutzung wäre uns daher am Liebsten.</p> <p>Mit dieser Email wollten wir Ihnen nur kurz unsere Gedanken aufzeigen, die uns derzeit schon beschäftigen,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Esens hat Ihre Ziele der Planung modifiziert: mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 sollen Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Wohnungen zulässig sein.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5a	Einwand Nr. 5 18.07.2017	<p>Leider kann ich der Baunutzungsverordnungs-Änderung von § 4 BauNVO auf § 10 BauNVO nicht zustimmen und lege hiermit, form- und fristgerecht, Widerspruch dagegen ein.</p> <p>Begründung:</p> <p>1.) Zunächst ist mit dieser Änderung eine erhebliche Wertminderung der Immobilie verbunden.</p> <p>2. ) Es stellt sich für jeden alternden Ferienhaus-Eigentümer die Frage, ob er nicht zu Beginn seiner wohlverdienten Alters-Ruhezeit nicht doch sein Ferienhaus als ganzjährigen Wohnsitz nutzt, was ihm durch Ihr Änderungs-Vorhaben verwehrt wäre.</p> <p>3. ) Die ähnlichen Probleme hat der Eigentümer, der bereits mehrere Jahre hier seinen Wohnsitz hatte und jetzt sein Haus als Ferienhaus vermieten möchte, weil er in ein Altenheim geht.</p> <p>Die Mieteinkünfte des Ferienhauses benötigt er vermutlich dringend für seine Altenheim-Versorgungs-Kosten.</p> <p>4. ) Es kann nur sinnvoll sein, in der Siedlung auch ganzjährige Bewohner zu haben, um außerhalb der Ferienzeiten die Einbruchs-Häufigkeit nicht ausufern zu lassen.</p>	<p><b>Antwort-Email Samtgemeinde Esens</b></p> <p>Sehr geehrter Herr W.,</p> <p>angehängt befindet sich, wie besprochen, die am 16.06.2017 versendete E-mail. Des Weiteren sende ich Ihnen den zur Zeit ausgelegten Bebauungsplan Nr. 7 "Taddigshörn", 3. Änderung.</p> <p>Aus Punkt 1.2,5. im Bebauungsplan wird deutlich, dass Wohnungen ausnahmsweise zulässig sind, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 genehmigt sind und entsprechend zum Wohnen genutzt werden.</p> <p>Ich nehme Ihre Anmerkung auf, dass sich auf Ihrem Grundstück Taddigshörn 295 zurzeit Ferienwohnung befinden und zukünftig auch Wohnungen ermöglicht werden sollen.</p> <p>Die Stadt Esens hat Ihre Ziele der Planung modifiziert: mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 sollen Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Wohnungen zulässig sein.</p> <p>Mit der veränderten Zielsetzung sind Ferienwohnen und Wohnen nebeneinander zulässig, siehe oben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5b	Ergänzende E-Mail: Email vom 12.06.2017	<p>5. ) Durch den Zustand verschiedener Häuser in der Siedlung ist jetzt bereits leicht erkennbar, dass durch Eigentums-Veränderungen der Verfall und die Ungepflegtheit der Häuser vorprogrammiert ist.</p> <p>Die Häufigkeit der ungepflegten Häuser wird drastisch zunehmen wenn jeweils nur eine Verwendungs-Möglichkeit besteht.</p> <p>6. ) Die Ferienhäuser Taddigshörn 285 und 295 wurden von uns gekauft zu den Bedingungen des § 4 der BauNVO. Eine dringende Veränderung der Nutzungs-Verordnung ist für mich nicht erkennbar.</p> <p>Hiermit bitte ich Sie, sehr geehrte Frau Braselmann, diese Email an die richtige Stelle weiterzuleiten, damit eine schnelle Bearbeitung erfolgen kann. Zu einem persönlichen Gespräch bin ich jederzeit bereit.</p> <p>Für eine schnelle Rückantwort wäre ich sehr dankbar.</p> <p>Nochmals herzlichen Dank für die Übermittlung des Bebauungsplanes.</p> <p>Am 26.05.2017 war ich während Ihrer Sprechstunden-Zeiten bei Ihnen in Amt. Da Sie nicht zugegen waren, hatte ich die Gelegenheit ein sehr nettes Gespräch mit Herrn Gross zu führen, der mir anbot meine Wünsche an Sie zur Bearbeitung weiterzugeben.</p> <p>Es handelt sich, wie bereits bei meinem ersten Besuch, am 07.03.2017, bei Ihnen im Amt besprochen, um die Baulinien meines Grundstücks, die so angelegt sein sollten, dass bei Ausnutzung einer optimale Bebauungsmöglichkeit, bei der Grundstücksgröße von 551 qm, eine sinnvolle Anbaumöglichkeit besteht.</p> <p>Das Schreiben der Stadt Esens, vom 26.01.2009, in dem Herr Petters mir eine Ausnahmeregelung für das Grundstück zusagte, liegt Ihnen in Kopie vor.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der veränderten Zielsetzung sind Ferienwohnen und Wohnen nebeneinander zulässig, siehe oben.</p> <p>Auf Grundlage des § 4 BauNVO ist die Zulassung von Ferienwohnungen nur ausnahmsweise möglich. Im Bereich Taddigshörn überwiegt sie jedoch, wodurch die Änderung des Bebauungsplanes begründet wird.</p> <p>Die E-Mail wurde als Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung gewertet und wird sach- und fachgerecht in den politischen Gremien der Stadt Esens abgewogen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im gesamten SO2-Gebiet werden die überbaubaren Flächen vergrößert. Sofern es die städtebaulichen Rahmenbedingungen ermöglichen, muss lediglich der 3,0 m Mindestabstand zu allen Seiten eingehalten werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5c	Fortsetzung Einwand Nr. 5c 04.08.2017	<p>Um bereits vor dem erneuten Aushang des geänderten Bebauungsplanes eine einvernehmliche Lösung zu finden, bitte ich Sie hiermit sehr höflich um eine wohlwollende Überarbeitung der Baulinien in Richtung der Graben-Grundstücksgrenze und des Wendehammers. Gern erwarte ich Ihre Übermittlung des überarbeiteten Grundstückplanes, mit den neuen geänderten Baulinien, per Email.</p> <p>Für den herzlichen Empfang von heute Vormittag in Ihrem Hause danke ich Ihnen sehr herzlich, wie auch für das angenehme, konstruktive Gespräch.</p> <p>Leider habe vergessen, Ihnen die Anlage meines Schreibens an meine Nachbarn beizufügen und sende sie Ihnen anliegend nach.</p> <p>Es handelt sich um die Seite 16 des „Bebauungsplan Nr. 7, 3. Änderung, „Taddigshörn“ Ortsteil Bensorsiel.</p> <p>Gern habe ich zur Kenntnis genommen, dass Sie sich bemühen werden einen Weg zu finden, der die Nutzung der Häuser weiterhin so erlaubt, wie es seit 47 Jahren der Fall ist.</p> <p>Der § 10 der BauNVO sollte bis dahin unerwähnt bleiben und auch keine Anwendung finden.</p> <p>Für Ihren Einsatz im Sinne Ihrer Bürger danke ich Ihnen nochmals sehr herzlich und wäre Ihnen für zu Zusendung einer Ablichtung der geänderten Seite 16, zu gegebener Zeit sehr dankbar.</p> <p><b>Anlage:</b> Auszug aus neuem Bebauungsplan mit farblich hervorgehobenen Stellen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Esens hat Ihre Ziele der Planung modifiziert: mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 sollen Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Wohnungen zulässig sein.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Fragen an Herrn Stadtdirektor Hinrichs, am 04.08.2017, gegen 11 Uhr im Rathaus,</p> <p>zu der BauNVO im Bebauungsplan Nr. 7, 3. Änderung „Taddigshörn“ § 4 der BauNVO soll gegen § 10 getauscht werden. Welcher Vorteil entsteht den Eigentümern durch diese Änderung? Welcher Vorteil soll der Region durch die Änderung entstehen?</p> <p>Warum werden bei so einschneidenden Änderungen, die das Bürger-Eigentum betreffen, keine schriftlichen Aufklärungs-Mitteilungen und Hinweise an die Eigentümer verschickt.</p> <p>Eine Veröffentlichung in den hiesigen Tagesblättern kann von vielen Eigentümern nicht gelesen werden, da sie Ihren Wohnsitz woanders haben.</p> <p>Die Eigentümer im „Taddigshörn“ verstehen den Sinn des Änderungs-Vorhabens nicht, da benachbarte Küstenorte sehr viel mehr Wert auf ganzjähriges Wohnen legen.</p> <p>Wie soll sich ein Markant-Markt in Bengersiel halten können, wenn er nicht auch über die Wintermonate Kunden im Haus hat. Eine gesunde, florierende Infrastruktur ist durch die Änderung weiterhin sehr in Frage zu stellen.</p> <p>Warum kann man den § 4 der BauNVO nicht erhalten?</p> <p>Was geschieht jetzt, nachdem Ihnen nun einige unmissverständliche Widersprüche vorliegen???</p> <p><b>Weitere Anlagen:</b></p>	<p>Bisher ungenehmigte Ferienwohnnutzungen können durch die Änderung des Bebauungsplanes nun genehmigt werden.</p> <p>Die Stadt Esens hat neben den förmlichen Beteiligungsschritten die Bürger über zusätzliche Informationsabende informiert.</p> <p>Es erfolgte zusätzlich die Veröffentlichung im Internet. Das Baugesetzbuch sieht eine persönliche Mitteilung über die Änderung der Bauleitpläne nicht vor.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Esens hat ihre Ziele verändert, siehe oben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Esens hat ihre Ziele verändert, siehe oben.</p> <p>Bisher ungenehmigte Ferienwohnnutzungen können durch die Änderung des Bebauungsplanes nun genehmigt werden.</p> <p>Die Zielsetzung der Stadt Esens wird an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5d	<p><u>Anlagen:</u> Unterzeichnet von vielen Anwohnern oder Eigentümern aus Taddigshörn</p>	<p>Diese Anlage wurde von mehreren Anwohnern oder Eigentümern aus Taddigshörn einzeln bei der Stadt Esens eingereicht:</p> <p><u>Wichtige Filmitteilung mit der Bitte um sofortige, unterschriebene Rücksendung.</u></p> <p>Lieber Nachbar, lieber Eigentümer einer Immobilie im Taddigshörn in Benersiel,</p> <p>Ihnen ist bekannt, dass der Bebauungsplan Nr.7, 3. Änderung „Taddigshörn“, Ortsteil Benersiel z. Zt. bis ca. Mitte Aug. beim Bauamt Esens zur Einsicht ausgehängt ist.</p> <p>Aus der Anlage ist ersichtlich, dass der noch bestehende § 4 der BauNVO in den § 10 der BauNOV (Baunutzungsverordnung) umgeändert werden soll.</p> <p><u>Ohne „Widerspruch“ würde für alle Eigentümer in Taddigshörn folgendes passieren:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tritt durch diese Änderung eine erhebliche Wertminderung Ihrer Immobilie ein.</li> <li>2. Es stellt sich für jeden alternden Ferienhaus-Eigentümer die Frage, ob er nicht zu Beginn seiner Alters-Ruhezeit das Haus als ständigen Wohnsitz nutzen möchte, was ihm bei Inkrafttreten des § 10 der Baunutzungsverordnung verwehrt wäre.</li> <li>3. Die ähnlichen Probleme hat der Eigentümer, der hier seinen Wohnsitz hat und jetzt das Haus als Ferienhaus vermieten möchte, weil er in ein Pflegeheim geht und die Mieteinkünfte dringend für seine dortige Versorgung benötigt.</li> </ol> <p><u>Eine spätere Nutzungs-Wahl, als Ferien- oder Wohnhaus ist dann nicht mehr möglich.</u></p> <p>Lieber Nachbar, helfen Sie mit, sich Ihr Eigentum so zu erhalten wie Sie es gebrauchen und widersprechen Sie mit uns gemeinsam dem Punkt 4 der Bebauungsplan-Änderung.</p> <p><u>Stadt Esens, Landkreis Wittmund, Bebauungsplan Nr. 7, 3.Änderung „Taddigshörn“</u></p> <p><u>Hiermit lege ich Widerspruch ein gegen das Vorhaben, den § 4 der BauNVO gegen den § 10 der BauNVO auszutauschen.</u></p>	<p>Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Esens hat Ihre Ziele der Planung modifiziert: mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 sollen Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Wohnungen zulässig sein.</p>
6	<p>Einwand Nr. 6 28.07.2017</p>	<p>Gegen eine Nutzungsbeschränkung meines Eigentums erhebe ich Widerspruch. Das ist ein neuer Schildbürgerstreich nach der Umgehungsstraße.</p> <p>Wir Bauherren haben vor 50 Jahren mit unserem Geld Ostfriesland hoffähig gemacht. Dafür will man uns heute möglichst enteignen.</p>	<p>Die Stadt Esens hat Ihre Ziele der Planung modifiziert: mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 sollen Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Wohnungen zulässig sein.</p>
7	<p>Einwand Nr. 7 18.08.2017</p>	<p>Anliegend lasse ich Ihnen noch drei weitere Widersprüche zukommen. Damit hätten dann jetzt ca. 50% der „Taddigshörner“ Eigentümer dem Änderungs-Vorhaben widersprochen, von dem Rest fehlen mir leider die Heimat-Anschriften.</p>	<p>Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen, die Zielsetzung der Entwicklung des Gebietes angepasst, siehe oben.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8	Einwand Nr. 8 17.08.2017	<p>Zu Ihrer Kenntnis möchte ich noch mitteilen, dass „Taddigshörn“ als eine Ausnahme in Benersiel zu sehen ist. In 1970 wurde hier nach Menschen gesucht, die durch ihre Investition den Ort erst zu dem gemacht haben, was er heute ist. Es waren Pioniere, die damals der Animation gefolgt sind, auf dem Ackerland ein Eigenheim zu kaufen. Man erließ den Käufern die Grunderwerbs-Steuer um sie überhaupt zu bekommen und verkaufte die Häuser als Wohn- und oder Ferienhäuser mit § 4 der BauNVO.</p> <p>Auch Herr Jansen war am 14.08.2017 wiederholt der Auffassung, dass es wohl nicht so schlecht sein würde im „Taddigshörn“ alles so zu belassen wie es ist, zumal die Gesetzgebung z. Zt. noch sehr- schwammig sei.</p> <p>Eine Rechts-Sicherheit für Groß-Ferienhaus-Eigentümer erübrigt sich im „Taddigshörn“, da sich hier keine solche befinden.</p> <p>In der Hoffnung, dass das plötzlich aufgetretene Problem in unserem Sinne gelöst werden wird, verbleibe ich mit freundlichen Grüßen und herzlichem Dank für Ihre Bemühungen,</p> <p><b>Anlage:</b> Weitere vorgefertigte, unterzeichnete <b>Widersprüche</b></p> <p>In der obigen Versammlung wurden die Auswirkungen der Änderung für mich nicht konkret genug dargestellt.</p> <p>Das Selbstnutzen und die Vermietung als Ferienwohnung soll grundsätzlich nebeneinander möglich sein. Nur für das Umschwenken von der Vermietung als Ferienwohnung zur Selbstnutzung soll nicht mehr möglich sein. Diese Auswirkung gilt auch für einen Erwerber nach dem Kauf und nach einer Schenkung oder Erbfall. Hierdurch wird eine große Problematik für Fälle des Verkaufs oder der erbrechtlichen Übertragung erreicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Zielsetzung angepasst, siehe oben.</p> <p>Die Stadt Esens hat Ihre Ziele der Planung modifiziert: mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 sollen Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Wohnungen zulässig sein.</p>



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Meine Nachfolger sind für die Objekte in Bensorsiel also an meine Nutzungsart zu meinen Lebzeiten gebunden. Auch wäre meine Nutzungsart damit für einen Erwerber festgeschrieben. Damit werde sowohl ich als auch die späteren Eigentümer erheblich eingeschränkt. Für meine Begriffe stellt dieser Akt einen erheblichen Eingriff in mein Eigentumsrecht dar. Gleichzeitig wird mein Bestandsschutz durch die begrenzte Nutzungsmöglichkeit, erheblich verletzt.</p> <p>Ungeklärt ist auch die Frage, ob ich später eventuell z.B. ein größeres Objekt gegen ein kleineres Objekt oder umgekehrt, aus verschiedenen Gründen in der Selbstnutzung austauschen kann oder sind die Vorschriften zwingend auf die Objekte im Zeitpunkt der Rechtskraftänderung des Bebauungsplanes anzuwenden.</p> <p>Im Übrigen verweise ich auf meinen Widerspruch vom 28.7.2017, der bereits vorliegt.</p> <p>An einer weiteren Informationsveranstaltung werde ich gerne wieder teilnehmen. Ich hoffe, dass mir die Einladung zugänglich ist.</p>	<p>Die Ziele werden angepasst, siehe oben.</p> <p>Die Ziele werden angepasst, siehe oben.</p> <p>Das Schreiben vom 28.07.2017 wird berücksichtigt, siehe Einwand Nr. 5.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>