



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Wittmund	<p><b><u>2. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde</u></b>  <b>Untere Deichbehörde</b></p> <p>Es wird auf die bisherigen Stellungnahmen der Unteren Deichbehörde in den einzelnen Bauleitplanungen verwiesen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der gewidmeten Hauptdeichlinie. Auf die sehr eingeschränkten Möglichkeiten für bauliche Maßnahmen in den Verbotsbereichen aus dem Nds. Deichgesetz (NDG) wird nochmals explizit hingewiesen.</p> <p><b>Untere Wasserbehörde</b>  <b>Abwasserbehandlung/Grundwasserschutz</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>In der Stellungnahme vom 25.07.2008 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 weist der Landkreis Wittmund darauf hin, dass ein geringer Teil im Norden des Plangebiets in die 50 m Deichschutzzone gemäß § 16 NDG hineinragt. Die Lage der Deichschutzzone ist nachrichtlich im Bebauungsplan darzustellen. Aufgrund der geschlossenen Bebauung und aufgrund der Tatsache, dass der im Nds. Deichgesetz prädestinierte Schutzgedanke der 50 m Zone in diesem Fall ohnehin nicht (vollständig) erreicht werden kann, stellt die Untere Deichbehörde Ausnahmegenehmigungen für diesen Bereich in Aussicht.</p> <p>Die Stellungnahme vom 25.07.2008 wird weiterhin berücksichtigt: Die Deichschutzzone ist im Vorentwurf bereits nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Auch besteht der Hinweis (Nr. 4) in der Planzeichnung, der auf das Nutzungsverbot hinweist. Die zuständige Deichbehörde kann widerruflich Ausnahmen genehmigen. Zusätzlich wird zum Schutz des Deiches eine bedingende Festsetzung gem. § 9 Abs.2 BauGB aufgenommen, dass innerhalb der Deichschutzzone eine Bebauung nur zulässig ist, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.</p> <p>Von der Hauptdeichlinie ausgehend wurde die Deichschutzzone bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Betroffen ist eine kleine Fläche im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes. Unter den Hinweisen Nr. 4 wird auch auf das Nutzungsverbot nach § 14 NDG hingewiesen.</p> <p>In den Bebauungsplan wird zusätzlich folgende temporäre Festsetzung aufgenommen: <i>Innerhalb der Deichschutzzone ist eine Bebauung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn und solange eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.</i></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kapazitätsgrenze der Kläranlage erreicht ist. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden jedoch keine zusätzlichen Bauvorhaben ermöglicht.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1	Fortsetzung Landkreis Wittmund	<p><b>Oberflächenentwässerung</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><b><u>3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde</u></b></p> <p>Keine Anregungen.</p> <p><b><u>4. Stabsstelle Regionalplanung (60.3)</u></b></p> <p><b>Bauleitplanung</b></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><b>Raumordnung und Landesplanung</b></p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</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 Anregungen hervorgebracht werden.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung														
1a	<p>Landkreis Wittmund Bauamt Regional- u. Bauleitplanung Am Markt 9 26409 Wittmund</p> <p>17.08.2017 im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)</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</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" data-bbox="537 901 1142 1141"> <thead> <tr> <th>B.- Plan Nr.</th> <th>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> <p>Zu den o.g. Bauleitplanungen und zu den Ausführungen der allgemeinen Entwicklungsziele für Bensersiel 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>	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> <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>
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																

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1a	Fortsetzung Landkreis Wittmund	<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><b><u>3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde</u></b></p> <p>Gegen die Änderungen bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde größtenteils keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <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>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> <p>Die nebenstehenden Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1a	Fortsetzung Landkreis Wittmund	<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>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>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> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1b	<p>Landkreis Wittmund Bauamt Am Markt 9 26409 Wittmund</p> <p>08.01.2018 im Zuge von erneut (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB)</p>	<p>Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Ämter meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten.</p> <p style="padding-left: 40px;">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</p> <p>Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1. Abt. 60.1 Bauen Keine Anregungen.</p> <p>2. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde Untere Deichbehörde:</p> <p>Es wird auf die bisherigen Stellungnahmen der Unteren Deichbehörde in den einzelnen Bauleitplanungen verwiesen. Das Plangebiet Nr. 7 befindet 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: Abwasserbeseitigung/ Grundwasserschutz:</p> <p>Die Kläranlage Esens hat ihre Kapazitätsgrenze überschritten. Die Überwachungswerte konnten im Ablauf der Kläranlage 2017 nicht mehr eingehalten werden. Vor einer Intensivierung des Fremdenverkehrs und einer damit verbundenen Erhöhung des Abwasseranfalls muss die Kläranlage Esens erweitert werden.</p> <p>Dem OOWV als Betreiber der Kläranlage ist diese Problematik bekannt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen bestehen.</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 zulässt, sofern eine Ausnahmegenehmigung besteht.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kläranlage Esens erweitert werden muss, um neue Grundstücke anzuschließen. Bei dem Bebauungsplan Nr. 7 wird lediglich eine zusätzliche Baufläche ermöglicht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist zukunftsweisend, eine sofortige Baumaßnahme ist derzeit nicht geplant. Eine Baugenehmigung kann somit erst erteilt werden, sofern die Erweiterung der Kläranlage Esens abgeschlossen ist.</p>

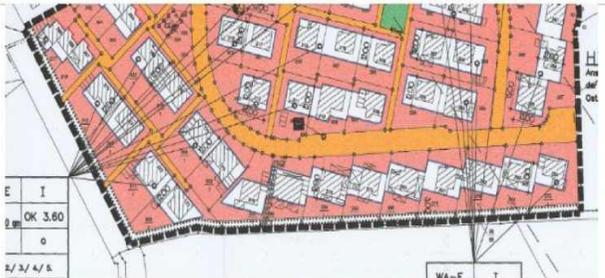
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1b	Fortsetzung Landkreis Wittmund	<p>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen : Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p> <p>Oberflächenentwässerung: 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 Unterlagen dargestellten Änderungen bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde zum derzeitigen Stand der Planungen erhebliche Bedenken. Folgendes ist aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ergänzen bzw. zu überarbeiten:</p> <p>a) Im Süden und Südwesten grenzt unmittelbar das LSG 25II „Ostfriesische Seemarschen zwischen Norden und Esens im Bereich Bensersiel, Landkreis Wittmund“ an. Das Landschaftsschutzgebiet beinhaltet einen Teil der 2015 an die Europäische Kommission gemeldete Kulisse des Vogelschutzgebietes 63. In diesem Bereich grenzt sogar das Vogelschutzgebiet 63 direkt an den Ort an (vgl. Abb. 1).</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit einer signifikanten Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses nicht zu rechnen ist und daher keine Bedenken bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der unteren Naturschutzbehörde erhebliche Bedenken bestehen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und redaktionell in der Begründung ergänzt.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1b	Fortsetzung Landkreis Wittmund	 <p><i>Abb. 1: Lage des LSG 25II</i></p> <p>Aus diesem Grunde sind in der Begründung zur Änderung des B-Planes in Kapitel 3.2 „Auswirkungen auf Natur und Landschaft“ sowie in der Tabelle „Überschlägige Überprüfung der Umweltauswirkungen/ Vorprüfung des Einzelfalls gem. der Kriterien in Anlage 2 BauGB“ im Anhang die Prognosen zu Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet und das Landschaftsschutzgebiet im Sinne einer „Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit“ zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und das Kapitel 3.2 um einen Punkt zur „FFH-Verträglichkeit“ = Natura 2000-Verträglichkeit ergänzt. Die Planung ist gemäß § 34 BNatSchG auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes V63 „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ zu prüfen. Vorhaben, die das EU-Vogelschutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, sind unzulässig. Die Ziele des EU-Vogelschutzgebietes sind in die Landschaftsschutzgebietsverordnung übernommen. Insofern wird mit der Verträglichkeitsprüfung gegenüber dem EU-Vogelschutzgebiet gleichfalls die Verträglichkeit gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet geprüft.</p> <p>Zur Verträglichkeitsprüfung gegenüber dem EU-Vogelschutzgebiet wird ergänzend im Anhang zur Begründung näher ausgeführt.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1b	Fortsetzung Landkreis Wittmund	<p>b) In diesem Zusammenhang halte ich die Erweiterung der überbaubaren Fläche auf den Grundstücken in südwestlicher und südlicher Lage (Hausnummern 270 bis 273 und 276 bis 284) für außerordentlich kritisch. Bei einer Ausnutzung der im vorgelegten Entwurf dargestellten bebaubaren Flächen bliebe zwischen dem Geländestreifen mit der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ nur noch ein Abstand von 3 m. Dieser reicht m. E. nicht aus, um eine dauerhafte Eingrünung zum angrenzenden Vogelschutzgebiet/Landschaftsschutzgebiet hin zu gewährleisten. Außerdem ist durch den dann sehr geringen Abstand von insgesamt 6 m zwischen der Bebauung und dem Schutzgebiet von einer größeren Störwirkung insbesondere auf die Funktion des Vogelschutzgebiets auszugehen.</p> <p>Daher sollten die Bauteppiche für die Hausnummern 270 bis 273 und 276 bis 284 ebenso wie die Bauteppiche für die Hausnummern 265 bis 267 auf dem Stand der 2. Änderung des Bebauungsplanes belassen bleiben (vgl. Abb. 2).</p>  <p><i>Abb. 2: Auszug aus dem B-Plan Nr. 7. 2. Änderung</i></p>	<p>In den Grundstücken Hausnr. 276 bis Nr. 280 und Nr. 284 bilden die bestehenden Gebäude die geplante überbaubare Fläche schon weitgehend ab. Die Festsetzungen der 2. Änderung ermöglichen eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um bis zu 4,5 m. Dies soll mit der 3. Änderung zeichnerisch festgesetzt werden. Eine weitere Überschreitung wird nicht mehr zugelassen.</p> <p>Lediglich auf den Grundstücken Nrn. 270 bis 273 sowie 282 und Nr. 283 lässt die geringfügige Erweiterung des Baufeldes einen zusätzlichen kleinen Anbau oder Wintergarten zu.</p> <p>Die Grundstücke Nr. 282 und 283 weisen eine bestehende dichte Siedlungsrandeingrünung auf. Auch die Grundstücke Nr. 270 – Nr. 273 sind randlich eingegrünt. Weiterhin wirken hier von der Friesenstraße ausgehende Vorbelastungen, z.B. durch Fahrzeugbewegungen, Radfahrer und Fußgänger.</p> <p>Insofern können erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes des EU-Vogelschutzgebietes durch die geringfügige Erweiterung des Baufeldes und eine dadurch mögliche Verschiebung von Baukörpern z.B. von Wintergärten, in Richtung EU-Vogelschutzgebiet um maximal weniger als 10 Meter, mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Rücknahme der Baufelder ist im Hinblick auf die Verträglichkeit gegenüber dem angrenzenden EU-Vogelschutzgebiet und LSG nicht erforderlich.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1b	Fortsetzung Landkreis Wittmund	<p>c) Insbesondere um eine dauerhaft funktionsfähige Eingrünung des Ortsrandes in südliche und südwestliche Richtung zu entwickeln, halte ich eine verbindliche Regelung der Ausgestaltung der Anpflanzung für erforderlich (Artenzusammensetzung, Pflanzabstände, Pflanzgrößen, Regelungen zum Ersatz von Verlusten). Dies sollte durch eine textliche Festsetzung geregelt werden.</p> <p>Insbesondere vor dem Hintergrund der Erfahrungen mit Natura 2000-Gebieten in den letzten Jahren sollten die beschriebenen Ergänzungen und Änderungen vorgenommen werden.</p> <p>4. Stabsstelle Regionalplanung (60.3) Bauleitplanung</p> <p>Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nur teilweise aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (beschleunigtes Verfahren).</p> <p>Eine Ausfertigung der Berichtigung ist dem Landkreis Wittmund zur Kenntnis zu geben.</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>In der Stellungnahme vom 17.08.2017 wurden von der Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde bereits detaillierte Anregungen zur Anpflanzung und Ausgestaltung für die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern einschließlich Artenauswahl, Pflanzabstände und Gehölzqualitäten gegeben. Diesen Anregungen wurde bereits gefolgt und entsprechend in die textliche Festsetzung (Nr. 7) aufgenommen. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 handelt es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet. Insbesondere sollen durch die Planänderung Ferienwohnungen rechtlich abgesichert werden. Außerdem werden im geringen Umfang Erweiterungen der Bestandsgebäude ermöglicht. Durch kleine Anbauten wie Wintergärten oder Vorsprünge wird nach den Ergebnissen der Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete nicht gesehen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet und der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

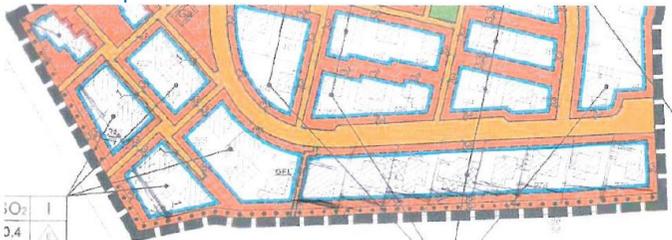
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1b	Fortsetzung Landkreis Wittmund	<p>Raumordnung und Landesplanung</p> <p>Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Das Kapitel 1.4.1 Raumordnung sollte diesbezüglich aktualisiert werden.</p>	Das Kapitel 1.4.1 wird redaktionell entsprechend ergänzt.
1b	<p>Bauamt handschriftlicher Zusatz vom 15.12.2017  (PDF Seite 10) im Zuge von erneut (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB)</p>	Im B-Plan sind nur lebende Hecken zulässig. In der Örtlichkeit sind viele Zäune vorhanden.	<p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften werden an die heutige Situation angepasst, sodass auch Gartenzäune bis max. 1,20 m Höhe zulässig sind. Von den Einfriedungen jedoch darf keine geschlossene, wandartige Wirkung ausgehen.</p>
1c	<p>Landkreis Wittmund Bauamt Am Markt 9 26409 Wittmund  07.02.2019 im Zuge von erneut (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB)</p>	<p>In der Stellungnahme vom 22.12.2018 hat die UNB ihre Bedenken gegen die angestrebte Änderung geäußert. Insbesondere bestehen gegen die Verschiebung der Baugrenzen in einem Abstand von 3 m parallel zu dem wiederum 3 m breiten Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze zum LSG 25 11 (V 63) erhebliche Bedenken. Die bisherigen langjährigen Erfahrungen haben gezeigt, dass dieser Abstand zwischen Baugrenzen und Anpflanzungen zur Schaffung und V. a. zum Erhalt einer funktionsfähigen Eingrünung nicht ausreicht. Der Abstand zum LSG und somit zum V 63 verringert sich zudem auf ganzer Länge der Grenze auf 6 m. Dies reicht zur „Pufferung“ von Störungen, die vom Grundstück ausgehen, kaum aus. Vor dem Hintergrund der Probleme mit der Entlastungsstraße sollte man hier besonders sensibel vorgehen und den Abstand so groß wie irgend möglich belassen.</p>	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht ganz zutreffend. Die Abstände zwischen Bebauung und Grenze zum LSG werden durch die 3. Änderung geringfügig bis gar nicht verändert.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Die UNB zieht es vor, die Baugrenzen, wie in der Stellungnahme vom 22.12.2018 beschrieben, im Grenzbereich mit dem V 63 so zu belassen wie sie heute sind. Die Vertreter des Planungsbüros weisen in dem Gespräch am 30.01.2019 mit NWP sowie Frau Braselmann darauf hin, dass heute bereits bis max. 4,5 m von den Baugrenzen abgewichen werden kann:</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p><b>2.1 Bereich freistehender Einzelhäuser</b></p> <p>Im Bereich GR 2 (GRmax=130qm) kann die Baugrenze ausnahmsweise an einer Stelle um max. 5m Länge und max. 2m Tiefe überschritten werden, solange sonstige Abstandsregelungen dem nicht entgegenstehen. Ein Mindestabstand von 3m zur Grundstücksgrenze muss bei dieser Überschreitung eingehalten werden, soweit es sich nicht um eine Nebenanlage handelt.</p> <p>Zur Behebung einer unbeabsichtigten Härte kann im Einzelfall die oben genannte Tiefe der Überschreitung im hinteren Gartenbereich (nicht Vorgarten) auf 4,50 m erweitert werden, solange dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und keine städtebaulichen Gründe dem widersprechen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bisherige textliche Festsetzung der 2. Änderung ermöglicht eine Überschreitung der Baugrenze im rückwärtigen Gartenbereich um bis zu 4,50 m. Durch die terrassenförmige Anordnung der Baugrenzen, ist dadurch in Teilen eine Bebauung bis an den Erhaltstreifen zulässig.</p>
1c	Fortsetzung Landkreis Wittmund	 <p>Bestehender B-Plan 7, 2. Änderung</p>	

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Dies erklärt, dass bereits heute Gebäudeteile außerhalb der Baugrenzen bestehen. Diese TF würde bei der 3. Änderung des B 7 entfallen. Ein möglicher Verlauf der Baugrenze zum LSG 2511 (V 63) hin ist in der folgenden Skizze dargestellt, die in dem Gespräch am 30.01.2019 entwickelt wurde:</p>  <p><i>Handskizze der möglichen Variante für die Abgrenzung der Bauteppiche</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
1c	Fortsetzung Landkreis Wittmund	<p>Weitere Überlegungen der UNB:</p> <p>Konstruiert man in einem GIS-Projekt einen 3 m breiten Pflanzstreifen sowie eine 3 m breite Bauverbotszone in die Bereich der südlichen Bauplätze, so stellt man fest, dass das westliche Grundstück in der geradlinigen Zeile bereits mit dem Bestand an den Pflanzstreifen angrenzt.</p>  <p>Es ist daher fraglich, ob ein jeweils den Gebäudeliniien angepasster erweiterter Bauteppich tatsächlich vorteilhaft ist und einen größeren Abstand zum V 63 bringt. Jeweils die östlich Ecke würde mehr oder weniger in den „rot“ markierten Streifen hineinragen, zum Teil auch in den „grünen“ (Pflanzstreifen). Daher wäre der durchgehende 3 m breite, von Bauten frei zuhaltende Geländestreifen, nach Ansicht der UNB hier tatsächlich besser. Im Südwesten sollte man den nicht überbaubaren Bereich, wie in der Handskizze dargestellt, so groß wie möglich belassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird der Anregung gefolgt, zusätzlich zum Erhaltstreifen einen 3,0 m breiten Streifen in die Planzeichnung aufzunehmen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.</p> <p>Die Baugrenzen im südwestlichen Bereich werden auf eine einheitliche Tiefe von 18,0 m verkleinert. Der Anregung wird daher gefolgt.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>2) R . mit 60.211 und 6011 welche Lösung vorgezogen werden soll:</p> <p>Eine R. mit 60.211 am 31.01.2019 hat ergeben, dass der 3 m breite Pflanzstreifen mit dem auf den Grundstücken festgesetzten 3 m breiten, von Baumaßnahmen freizuhaltenen Streifen doch die bessere Lösung darstellt. Im Südwesten sollte der nicht bebaubare Bereich so groß wie möglich ausfallen. Dieses wurde auch in einem Gespräch mit 6011 am 07.02.2019 bestätigt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und ein 3,0 m breit Streifen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.</p>
1c	Fortsetzung Landkreis Wittmund	<p>3.) Fazit:</p> <p>Die UNB favorisiert folgende Lösung:</p> <p>Entlang der südlichen Grenze wird neben dem 3 m breiten Pflanzstreifen, für den die Gehölzarten sowie die Pflanzabstände festgesetzt werden sollten, ein zusätzlicher, 3 m breiter Streifen als „Bauverbotszone“ festgesetzt. So ist gewährleistet, dass der Abstand von Gebäuden zur Außengrenze des Baugebietes mindestens 6 m beträgt und sich der Pflanzstreifen als Eingrünung entwickeln kann. Im Südwesten (Hausgrundstücke 270 bis 273) sollte der „Bauverbotsstreifen so breit wie möglich gewählt werden.</p> <p>Auch aus Gründen der Gleichbehandlung aller Anlieger entlang der Außengrenzen, die direkt an das LSG 2511 angrenzen, sollte man die Erweiterung der bebaubaren Fläche an den Maßen auf den Grundstücken 277 bis 284 orientieren. So lässt sich die geringere Breite entlang der südlichen Grenze des Grundstücks 273 „kompensieren“.</p> <p>Außerdem ist im Kapitel 3.2 „Auswirkungen auf Natur und Landschaft“ sowie in der Tabelle „Überschlägige Überprüfung der Umweltauswirkungen“ eine Prognose zu den Auswirkungen auf das LSG 2511 (V 63) im Sinne einer „Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit“ zu ergänzen.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt, siehe oben.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, siehe oben.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und das Kapitel 3.2 sowie die „überschlägige Überprüfung der Umweltauswirkungen“ auf die Auswirkungen auf das LSG ergänzt.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1d	<p>Landkreis Wittmund Am Markt 9 26409 Wittmund</p> <p>25.03.2019 im Zuge von (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB)</p> <p>Fortsetzung Landkreis Wittmund</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 60 Bauamt Zweckverband Veterinäramt Jade Weser</p> <p>Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>1. Abt. 60.1 Bauen</u></b> <b>Bau- und Bodendenkmalpflege</b> Keine Anregungen.</p> <p><b>Brandschutz</b> Keine Anregungen.</p> <p><b><u>2. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde</u></b> <b>Untere Deichbehörde</b> Deichrechtliche Belange werden durch diese Planung nicht berührt. Die in der vorgelegten Planung dargestellte südliche Begrenzung der Deichschutzzone ist überholt. Im Anhang zu dieser Stellungnahme wird die aktualisierte Darstellung der 50m Deichschutzzone zur Kenntnisnahme beigelegt.</p> <p><b>Untere Wasserbehörde</b> Keine Anregungen.</p> <p><b><u>3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde</u></b> Nach einem Gespräch mit dem Planungsbüro und der Stadt Esens sowie einer internen Beratung wird die folgende Lösung favorisiert:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Die neue Begrenzung der Deichschutzzone wird nachrichtlich in der Planzeichnung angepasst.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
	<p>Fortsetzung Landkreis Wittmund</p>	<p>Entlang der südlichen Grenze wird neben dem 3 m breiten Pflanzstreifen, für den die Gehölzarten sowie die Pflanzabstände festgesetzt werden sollten (vgl. Punkt C meiner Stellungnahme vom 08.01.2018), ein zusätzlicher, 3 m breiter Streifen als „Bauverbotszone“ festgesetzt. So ist gewährleistet, dass der Abstand von Gebäuden zur Außengrenze des Baugebietes mindestens 6 m beträgt und sich der Pflanzstreifen als Eingrünung entwickeln kann (vgl. Abbildung). Im Südwesten (Hausgrundstücke 270 bis 273) sollte der „Bauverbotsstreifen“ so breit wie möglich gewählt werden. Auch aus Gründen der Gleichbehandlung aller Anlieger entlang der Außengrenzen, die direkt an das LSG 2511 angrenzen, sollte man die Erweiterung der bebaubaren Fläche an den Maßen auf den Grundstücken 277 bis 284 orientieren. So lässt sich die geringere Breite entlang der südlichen Grenze des Grundstücks 273 „kompensieren“.</p> <p>Außerdem ist im Kapitel 3.2 „Auswirkungen auf Natur und Landschaft“ sowie in der Tabelle „Überschlägige Überprüfung der Umweltauswirkungen“ eine Prognose zu den Auswirkungen auf das LSG 25II (V 63) im Sinne einer „Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit“ zu ergänzen.</p>  <p>Abbildung: Lage des Pflanzstreifens (grün) und der Bauverbotszone (rot) entlang der südlichen Grenze</p> <p><b>4. Stabsstelle Regionalplanung (60.3)</b></p> <p><b>Bauleitplanung</b></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 Anregung des Landkreises wurde im zweiten erneuten Entwurf nachgekommen und neben der dem 3,0 m breiten Erhaltstreifen eine 3,0 m breite Bauverbotszone festgesetzt, in der auch keine Nebenanlagen zulässig sind.</p> <p>Im südwestlichen Bereich wird der Bauverbotsstreifen ebenfalls auf 3,0 m festgesetzt, lediglich für einen kleinen Teilbereich wird diese Breite aufgrund des Bestandes unterschritten.</p> <p>Die Bautiefen im Südwesten wurden zum zweiten erneuten Entwurf zurückgenommen und an die im Süden angepasst.</p> <p>Den Anforderungen des Landkreises zum Schutz des LSG wird im zweiten erneuten Entwurf daher entsprochen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und eine Prognose zu den Auswirkungen auf das LSG LSG 25II (V 63) ergänzt.</p> <p>Die Abbildung wird zur Kenntnis genommen. Die Abstände zum LSG wurden bereits im zweiten erneuten Entwurf berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet und der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<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><b>Raumordnung und Landesplanung</b></p> <p>Keine Anregungen und / oder Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p>
	<p>Fortsetzung Landkreis Wittmund</p>		<p>Die Anlage wird zur Kenntnis genommen und die Lage der Deichschutzzone nachrichtlich im Bebauungsplan angepasst.</p>
<p>2</p>	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake  28.02.2017 im Zuge von (§ 4 (1) BauGB)</p>	<p>Wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Im Bereich der Bebauungsgebiete befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV, Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV im Plangebiet befinden. Die Schutzbestimmungen werden beachtet.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>Die Sicherheitsabstände zum Schutz der Leitungen werden beachtet. Für die Hauptleitungen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird nachrichtlich ein entsprechendes Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.</p>
2	Fortsetzung OOWV	<p>Die ausgewiesenen Planungsgebiete müssen durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 5 der allgemeinen Preisregelung des OOWV durchführen. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p> <p>Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p> <p>Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Söhle von unserer Betriebsstelle in Harlingerland, Tel.: 04977-919211, in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
			<p>Die Anlage wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb von privaten Flächen befinden sich keine Hauptleitungen, sodass die nachrichtliche Übernahme eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich ist.</p>
2	Fortsetzung OOWV		<p>Die Anlage wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb von privaten Flächen befinden sich keine Hauptleitungen, sodass die nachrichtliche Übernahme eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich ist.</p>
2a	<p>OOWV Georgstraße 4 26919 Brake  12.07.2017 im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)</p>	<p>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.</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>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	<p>Ostfriesische Landschaft Archäologischer Dienst &amp; Forschungsinstitut Georgswall 1-5 26603 Aurich</p> <p>03.03.2017 im Zuge von (§ 4 (1) BauGB)</p>	<p>Gegen die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes 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. CVBl. 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.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet. Ein entsprechender Hinweis (Nr. 1) ist bereits auf der Planzeichnung vorhanden.</p>
3a	<p>Ostfriesische Landschaft Archäologischer Dienst und Forschungsinstitut Georgswall 1-5 26603 Aurich</p> <p>12.07.2017 im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)</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>
3b	<p>Ostfriesische Landschaft Archäologischer Dienst und Forschungsinstitut Georgswall 1-5 26603 Aurich</p> <p>11.12.2017 im Zuge von erneut (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB)</p>	<p>Gegen die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes 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 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135)7 S 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil der Planzeichnung.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3d	<p>Ostfriesische Landschaft Georgswall 1-5 26603 Aurich</p> <p>14.03.2019 im Zuge von (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB)</p>	<p>Gegen die 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes 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 26.05.2011 (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 aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken bestehen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil der Planzeichnung.</p>
4	<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer</p> <p>09.03.2017 im Zuge von (§ 4 (1) BauGB)</p>	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 20.02.2017.</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 keine Bedenken bestehen.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
4a	<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Heisfelder Str. 2 26789 Leer</p> <p>15.08.2017 im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)</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>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
5	<p>LGLN Regionaldirektion Aurich Katasteramt Wittmund Isumer Str. 5 26409 Wittmund</p> <p>14.03.2017 im Zuge von (§ 4 (1) BauGB)</p>	<p>Im Hinblick auf die erforderliche <b>vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung</b> nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i. d. F. vom 18.04.96 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. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch meine Behörde kann daher nicht zugesagt werden.</p> <p><b>Ich bitte Sie daher, die Anfertigung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage zu beantragen.</b></p>	<p>Die Erstellung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage mit Feldvergleich wurde bereits in Auftrag gegeben und wird für den Entwurf ausgetauscht.</p>
6	<p>Deichacht Esens-Harlingerland Sielacht Dornum Sielacht Esens Hartwarder Str. 17 a 26427 Esens</p> <p>15.03.2017 im Zuge von (§ 4 (1) BauGB)</p>	<p>In obiger Angelegenheit bestehen aus Sicht der Sielacht Esens keine Einwände. Dabei wird davon ausgegangen, dass eine weitere Verdichtung der Versiegelung nicht erfolgt.</p> <p>Aus Sicht der Deichacht Esens-Harlingerland bestehen ebenfalls grundsätzlich keine Einwendungen, jedoch wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 8 (Kreiszahl 1) sich direkt entlang der Hauptdeichlinie erstreckt.</p> <p>Für solche unmittelbaren Deichbereiche sind Festsetzungen in Bebauungsplänen grundsätzlich als kritisch anzusehen.</p> <p>Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die bisherige Gebäudeflucht entlang der Hauptstraße in Bensersiel als max. Baufluchtlinie Richtung Hauptdeich anzusehen ist.</p> <p>Bezüglich letztgenanntem Punkt bestand und besteht ja Einvernehmen zwischen der unteren Deichbehörde, der Stadt Esens und der Deichacht Esens-Harlingerland.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Eine weitere Versiegelung zusätzlicher Flächen ist nicht Bestandteil der Änderung.</p> <p>Die Belange zum Bebauungsplan Nr. 8 werden in dem entsprechenden Verfahren sach- und fachgerecht abgewogen und berücksichtigt.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Siehe oben.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
6a	<p>Deichacht Esens-Harlingersiel Sielacht Dornum Sielacht Esens Hartwarder Str. 17a 26427 Esens (Ostfriesland)</p> <p>24.07.2017 im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)</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>
7a	<p>AVACON Netz GmbH Watenstedter Weg 75 28229 Salzgitter</p> <p>17.07.2017 im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)</p>	<p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH &amp; Co KG.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>26427 Esens OT Bensersiel Taddingshörn</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7b	<p>AVACON NETZ GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter</p> <p>12.12.2017 im Zuge von erneut  (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB)</p>	<p><b>3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taddigshörn“</b> <b>Ihr Zeichen: 3/60/Br</b> <b>Unsere Vorgangsnummer: 557494 (bitte bei Schriftverkehr stets mit angeben)</b></p> <p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH &amp; Co KG.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> <p>26427 Esens OT Bensersiel Taddigshörn</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>Der Auskunftsbereich entspricht dem Plangebiet.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
7b	<p>Fortsetzung AVACON NETZ GmbH</p>	<p>Als Anlage erhalten Sie die bestellten Bestandspläne zu Ihrer Anfrage 557494 vom 04.12.2017.</p> <p>Wir weisen Sie darauf hin, dass alle Risiken bzgl. Vollständigkeit und Genauigkeit der Übermittlung, die mit dem Versand per e-Mail verbunden sind, beim Empfänger liegen.</p> <p>Bitte beachten Sie die Informationen zu unseren technischen Anlagen.</p> <p>Zur Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien berücksichtigen Sie bitte die Leitungsschutzanweisungen.</p> <p>Wichtiger Hinweis: Wir sind ab dem 28.10.2013 mit der Planauskunft über das Internet zu erreichen. Unter folgenden Adressen sind wir zu erreichen:</p> <p>a) Link Internetseite Avacon Netz GmbH <a href="http://www.avacon.de">http://www.avacon.de</a> b) Portal direkt <a href="http://www.planauskunftsporta.de/">http://www.planauskunftsporta.de/</a></p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Anlage teilt Avacon mit, dass sich innerhalb des Plangebiets keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG &amp; Co KG befinden.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8b	<p>LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</p> <p>10.08.2017 im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)</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>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>
8b	<p>Fortsetzung LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</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>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 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8d	<p>LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover</p> <p>08.03.2019 im Zuge von (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB)</p>	<p>Aus Sicht des Fachbereichs <b>Bauwirtschaft</b> wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Stellungnahme des LBEG, Fachbereich Bauwirtschaft vom 01.03.2019 (Zeichen: L3.3-L68505-03_01-2017-0916-Nk) zum o.g. Vorhaben gilt inhaltlich unverändert auch für den aktuellen Planungsstand.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>In der Stellungnahme wird auf die Einhaltung der DIN-Vorschriften bei der geotechnischen Erkundung des Baugrundes hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Planzeichnung ergänzt.</p>
9a	<p>Landesjägerschaft Niedersachsen e.V. Obfrau für Naturschutz Claudia Beltle Hopelser Straße 43 26446 Friedeburg</p> <p>22.08.2017 im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)</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 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.</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 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.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
9b	<p>Jägerschaft Claudia Beltle Hopelser Str. 43 26446 Friedeburg</p> <p>12.12.2017 im Zuge von erneut (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB)</p>	<p>Bezüglich des Bauleitplanverfahrens 1.Änderung des B-Plans Nr. 3 'Lammertshörn', 3. Änderung des B.-Plans Nr. 7 'Tadiggshörn' und der 4. Änderung des B.-Planes Nr. 2 'Lammertshörn' verweise ich auf meinen bereits im vorhergehenden Planungsschritt gemachten Einwand zur Verfahrensweise die genannten B.-Planänderungen im beschleunigten Verfahren ohne einen Umweltbericht zu erarbeiten sowie ohne die artenschutzrechtliche Abklärung eventueller Auswirkung der B.-Planänderungen zu beleuchten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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> <p>Für den Bebauungsplan Nr. 7 wurde eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen / Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der Kriterien in Anlage 2 BauGB durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.</p>
10b	<p>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Dez. 33 Standort Oldenburg Kaiserstraße 27 26122 Oldenburg</p> <p>14.12.2017 im Zuge von erneut (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB)</p>	<p>Gegen die obengenannten Bauleitplanverfahren der Stadt Esens bestehen aufgrund der von meiner Behörde wahrzunehmenden luftverkehrsrechtlichen Belange keine Bedenken.</p> <p>Belange der militärischen Luftfahrt bleiben unberührt. Dieser werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde nachträglich beteiligt und hat keine Bedenken gegen die Planung geäußert (vgl. Stellungnahme Nr. 9).</p>
11b	<p>NLWKN Betriebsstelle Aurich Oldesumer Straße 48 26603 Aurich</p> <p>19.12.2017 im Zuge von erneut (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB)</p>	<p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden.</p> <p>Stellungnahme als TÖB:  Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
12b	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn</p> <p>Mail vom 13.02.2018 im Zuge von erneut (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB)</p>	<p>zu der im Betreff angegebenen Maßnahme nehme ich - <u>bei gleichbleibender Sach - und Rechtslage</u> - wie folgt Stellung: Die Belange der Bundeswehr sind bei der o .a. Maßnahme berührt aber nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze gem. § 18 a LuftVG Wittmund, sowie im Interessengebiet militärischer Funk. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brockzetel.</p> <p>Anhand der mit Bezug übersandten Unterlagen bestehen aus Sicht der Bundeswehr <u>keine</u> Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Immissionen wie Fluglärm ect. beziehen, werden nicht anerkannt. Evtl. Antworten senden Sie bitte <u>ausschließlich</u> an die folgende Adresse: <a href="mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org">BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</a></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen.</p>
13c	<p>EWE NETZ GmbH Ubbo-Emmius 7-9 26789 Leer</p> <p>22.03.2019 im Zuge von (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB)</p>	<p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Versorgungsleitungen und Anlagen im Plangebiet befinden.</p> <p>Die Schutzvorschriften werden in der Bauausführung berücksichtigt.</p>

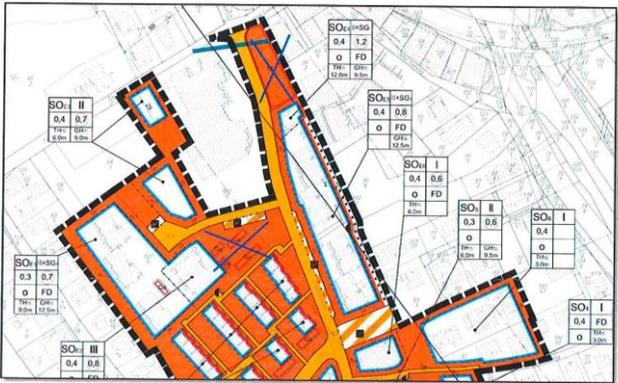
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
13c	Fortsetzung EWE NETZ GmbH	<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Werner Mülder unter der folgenden Rufnummer: 0491-99754245.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Im Rahmen der Bauausführung wird die Leitungsauskunft abgerufen und berücksichtigt.</p>

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

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
<p><b>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</b> im Zuge von (§ 4 (1) BauGB)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. NLWKN Aurich, Schreiben vom 14.03.2017</li> <li>2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 06.03.2017</li> <li>3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland, Schreiben vom 01.03.2017</li> <li>4. Nds. Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, Schreiben vom 01.03.2017</li> <li>5. Gemeinde Dornum, Schreiben vom 07.03.2017</li> </ol>			
<p><b>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</b> im Zuge von (§ 4 (2) BauGB)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gemeinde Dornum, Schreiben vom 18.07.2017</li> <li>2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland, Schreiben vom 18.07.2017</li> <li>3. Meliorationsverband Wittmund-Friesland, Schreiben vom 19.07.2017</li> <li>4. NLWKN, Betriebsstelle Aurich, Schreiben vom 03.08.2017</li> <li>5. Deutsche Telekom, Schreiben vom 17.08.2017</li> </ol>			
<p><b>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</b> im Zuge von erneut (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Meliorationsverband Wittmund-Friesland, 12.12.2017</li> <li>2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland, Schreiben vom 21.12.2017</li> <li>3. EWE NETZ GmbH, Schreiben vom 14.12.2017</li> <li>4. Gemeinde Dornum, Schreiben vom 11.12.2017</li> <li>5. IHK für Ostfriesland und Papenburg, Schreiben vom 05.01.2018</li> <li>6. Deutsche Telekom, Schreiben vom 08.01.2018</li> <li>7. Sielacht Esens, Schreiben vom 10.01.2018</li> <li>8. Vodafone Kabel Deutschland, Schreiben vom 04.01.2018</li> </ol>			
<p><b>Keine Anregungen und Bedenken hatten:</b> im Zuge von (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. IHK für Ostfriesland und Papenburg mit Schreiben vom 25.03.2019</li> <li>2. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 25.03.2019</li> <li>3. NLWKN – Betriebsstelle Aurich mit Schreiben vom 21.03.2019</li> <li>4. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH mit Schreiben vom 22.03.2019</li> <li>5. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland mit Schreiben vom 04.03.2019</li> <li>6. Gemeinde Dornum mit Schreiben vom 01.03.2019</li> <li>7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 06.03.2019</li> <li>8. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 11.03.2019</li> </ol>			

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
1a	<p>Einwand Nr. 1 28.02.2017 im Zuge von (§ 3 (1) BauGB)</p>	<p>Wir nehmen hiermit Bezug auf die gestrige Veröffentlichung des o. g. Bebauungsplanes.</p> <p>In dem Bebauungsplanentwurf sind im Vergleich zum letzten Stand zwei Grundstücke, welche sich in unserem Besitz befinden, nicht mehr als überbaubare Fläche deklariert (vgl. X-Markierungen in der beigefügten Abbildung).</p> <p>Wir widersprechen dieser Änderung und möchten Sie hiermit bitten, unsere Grundstücke wieder als bebaubare Flächen zu kennzeichnen.</p> <p>Anlage:</p> <p>Anlage zum Schreiben vom 28.02.2017</p>  <p>Abbildung: Auszug 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Taddigshörn“ mit Markierung von zwei Grundstücken der Norddeutsche Bau NB GmbH &amp; Co. KG</p>	<p>Die benannten Flächen waren in der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowohl als überbaubare Flächen, als auch als Stellplatzfläche festgesetzt. Entsprechend der Bestandssituation wurde im Vorentwurf eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die benannten Grundstücksbereiche werden als überbaubare Flächen festgesetzt. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben auf den Flächen und dem damit einhergehenden Wegfall der Stellplätze, ist der erforderliche Stellplatzbedarf auf Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen.</p>
2.1	<p>Einwand Nr. 2.1 Vermerk vom 14.03.2017 im Zuge von (§ 3 (1) BauGB)</p>	<p>Der Einwänder war am 14.02.2017 im Bauamt vorstellig. Er beantragt auf dem Flurstück 365/2 der Flur 4 Taddigshörn die Geschossigkeit von ein- auf zweigeschossig zu erhöhen. Der Bebauungsplan setzt für die Nachbargrundstücke eine zweigeschossige Bauweise fest, weshalb eine Änderung der Geschossigkeit in Betracht gezogen werden kann.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Abwägungsentscheidung siehe Stellungnahme 2b.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2.1	Einwand Nr. 2.1 Fortsetzung	<p>Der Einwänder macht darauf aufmerksam, dass das Gebäude am Taddigshörn 216 zweigeschossig erbaut wurde. Die 3. Änderung setzt eine eingeschossige Bauweise fest. Hier gab es einen Übertragungsfehler, der schon bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes entstanden ist.</p> <p>Der Einwänder wird in der 12 KW Lagepläne und einen Antrag zur Änderung der Geschossigkeit einreichen.</p>	<p>Das Gebäude am Taddigshörn 216 weist eine zweigeschossige Bauweise auf. Die Anregung wird daher berücksichtigt und die Zahl der Vollgeschosse an den Bestand angepasst. Außerdem wird eine Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt.</p>
2.2	<p>Einwand Nr. 2.2 (Ergänzung zu Einwand Nr. 2)</p> <p>Schreiben eingegangen am 24.04.2017 im Zuge von (§ 3 (1) BauGB)</p>	<p>Für das oben bezeichnete Sondergebiet S07 sind u.a. folgende Plankennziffern angegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingeschossige Bauweise</li> <li>• Grundflächenzahl 0,4</li> <li>• Traufhöhe 6,0m</li> </ul> <p>Ferner sind außerdem Räume für freie Berufe vorgesehen (siehe Textliche Festsetzung).</p> <p>Für die angestrebte Erweiterung (3. Bauabschnitt) der bestehenden Ferienwohnanlage Haus Marenor um einen Seminar- und Wellnessbereich bitte ich um Änderung folgender Plankennziffern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung eines Teilbereiches (siehe beigefügter Lageplan) auf 2 Vollgeschosse</li> <li>• Veränderung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5</li> </ul> <p>Veränderung der Traufhöhe: Bauabschnitte 1+2 auf 4,40 m bzw. den 3. Bauabschnitt auf 6,50 m.</p>	<p>Die Planinhalte sind richtig wiedergegeben.</p> <p>Die Änderungswünsche werden zur Kenntnis genommen und nachstehend wie folgt abgewogen:</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2.2	Fortsetzung	<p>Begründung zu Punkt 1 und 3:</p> <p>Teilbereich in zweigeschossiger Bebauung (gemäß beigefügter Planskizze, "ehem. Kaminzimmer und Sanitäranlagen") einschließlich Erhöhung der TH dieses Teilbereiches von aktuell 6,0m auf 6,5m.</p> <p>Der geplante 3. Bauabschnitt erstreckt sich auf einen Teilabschnitt des Gebäudes, der vorher als Kaminzimmer sowie Sanitär- und Küchenbereich des Haus Regenschirm genutzt wurde. Dieser Teilbereich konnte bisher noch nicht umgebaut werden, da aufgrund von massiven Absackungen im Bereich des Kaminzimmers Wasser in diesen Gebäudeteil eingedrungen ist und somit umfangreichere Baumaßnahmen notwendig wären. Außerdem ist nach Rücksprache mit einem Statiker für diesen Teilbereich eine aufwändige Gründung (Bohrpfahlgründung) unumgänglich - verbunden mit einem Abriss dieses Teilbereiches.</p> <p>Im 3. Bauabschnitt würde ich gerne folgende Räumlichkeiten schaffen: Eine große Ferienwohnung sowie allgemeine Abstell-, Wasch-, Heiz- und Fahrradräume für das gesamte Marenor.</p> <p>Obergeschoss: Zur Attraktivitätssteigerung und Verlängerung der Vermietungssaison meiner Ferienwohnanlage und gleichzeitig auch des Ortes Esens-Bensersiel möchte ich hier einen Wellnessbereich mit Sauna, Solarium sowie Ruhebereich und den dazugehörigen Nebenräumen schaffen.</p> <p>Der Ruhebereich sollte so geplant werden, dass ich in der Nebensaison diesen Bereich als Seminarraum für meine berufliche Tätigkeit als Diplom-Psychologe nutzen kann, um dort für Kleingruppen (ca. 10 Teilnehmer) berufliche Fortbildungen zu den Themen Führung und Gesundheit anzubieten. Die Unterbringung der Teilnehmer erfolgt in den Ferienwohnungen des Hauses Marenor.</p> <p>(Räume für freie Berufe sind in diesem Bereich dieses B-Plan-Entwurfes explizit vorgesehen).</p>	<p>Die gewünschte Aufstockung des bestehenden Gebäudes um ein weiteres Geschoss ist bereits bei der jetzigen Festsetzung des Bebauungsplanes möglich. Bei der derzeitigen Festsetzung von einem Vollgeschoss kann ein weiteres Geschoss bis maximal 2/3 der Grundfläche des Bestandsgebäudes errichtet werden. Die geplante Erweiterung liegt darunter deutlich zurück. Eine Erhöhung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist daher nicht erforderlich. Das Vorhaben kann ohne Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse umgesetzt werden.</p> <p>Die Traufhöhe von 6,0 m wird durch eine Gebäudehöhe von 6,50 m ersetzt. Dadurch wird eine flexiblere Aufstockung des Gebäudes ermöglicht.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2.2	Fortsetzung	<p>Ich sehe dieses Angebot im Haus Marenor als besondere und ideale Ergänzung zur touristischen Infrastruktur vor Ort, insbesondere im Bereich der Gesundheitsförderung / Resilienzsteigerung. So werden Kooperationen mit örtlichen Gastronomen sowie den Einrichtungen der Esens-Bensersiel Tourismus GmbH (insbesondere der Nordseetherme) angestrebt.</p> <p>Der zweigeschossige Teilbereich mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50m fügt sich meiner Meinung nach sehr gut in das Gesamtbild der Siedlung Taddigshörn ein: Die Flurstücke 327/4 und 327/5 sind mit dreigeschossigen Flachdachbauten bebaut (diese werden zur Zeit sehr aufwändig modernisiert), die Flurstücke 341/4 sowie 376/1 bis 376/4 in zweigeschossiger Bauweise und gegenüberliegend mein Teilbereich ebenfalls zweigeschossig mit dahinter liegenden abgestuftem Komplex mit einer Traufhöhe von ca. 4,40 m, übergehend auf 3,50 m im angrenzenden Bereich.</p> <p>Begründung zu Punkt 2:</p> <p>Zurzeit sind ca. 40% des Grundstückes (Bauabschnitt 1+2 sowie Bestandsgebäude) bebaut. Da das Bestandsgebäude wie oben erwähnt abgebrochen werden muss, entfällt der Bestandsschutz. Durch die neue Berechnungsgrundlage der Genehmigungsbehörde (Landkreis Wittmund) – bei Ermittlung der Grundflächenzahl werden neuerdings die Terrassenflächen der Wohnungen mitberechnet - müssten alle Terrassenflächen der bisherigen Wohnungen mit einberechnet werden.</p> <p>Dies würde bedeuten, dass für den geplanten 3. Bauabschnitt von bisher ca. 130 m<sup>2</sup> nur noch ca. 20 m<sup>2</sup> bebaut werden dürften (8 Terrassenflächen à ca. 12-15 m<sup>2</sup> = rund 110 m<sup>2</sup>).</p> <p>Eine sinnvolle Nutzung ist damit nicht mehr gegeben. Die ausschließliche Sanierung und Weiternutzung des Altgebäudes ist aus den vorgenannten Baumängeln und wirtschaftlichen Aspekten nicht mehr möglich. Daher bitte ich um Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5 lediglich zur Erhaltung des aktuellen Status quo.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Flächen von Terrassen und Balkonen werden seit der BauNVO von 1990 mit zu der GRZ I dazugerechnet.</p> <p>Ziel der Stadt Esens ist es, eine einheitliche Verdichtung der Grundstücke im gesamten Plangebiet zu ermöglichen um gleiche nachbarschaftliche Rechte zu schaffen. Daher wurde für alle Gebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl eines einzelnen Grundstücks widerspricht den Zielsetzungen der Stadt Esens. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2.2	Fortsetzung	<p>Ferner bitte ich noch um folgende redaktionelle Änderungen:            Eintragung der zum Haus Marenor zugehörigen Parkflächen auf den Flurstücken 365/1 und 373</p> <p>Begründung:            Das ehemalige Haus Regenschirm wurde 2008 vom Kurverein Nordseeheilbad Esens-Bensersiel e.V. und der Ev.-Luth. Kirche Hannover Kirchenkreis Harlingerland an den heutigen Eigentümer Diplom-Psychologe Marc Ubben verkauft. Im Kaufpreis enthalten waren die bereits bestehenden Einstellplätze nordöstlich des Flurstücks 365/1 (parallel zum Gebäudeverlauf) sowie 5 weitere Einstellplätze auf dem Flurstück 373, die im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Parkfläche gekennzeichnet sind. Daher bitte ich um Eintragung meiner 5 Einstellplätze in das Flurstück 373.</p> <p>Abschlussbemerkung:            ich würde mich freuen, wenn Sie meinen dargelegten inhaltlichen und baulichen Argumenten für die Änderungen des B-Planes folgen und zustimmen können, damit ich meine Idee vom Wellness- und Seminarbereich umsetzen kann.</p>	<p>Die Parkflächen auf den Flurstücken 365/1 und 373 sind dem Haus Marenor und dem Haus Vila Kunterbunt zugeordnet. Daher wird dieser Bereich nicht wie im Vorentwurf als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, sondern als Fläche für Stellplätze festgesetzt, sodass der Eindruck einer öffentlichen Parkfläche erlischt. Die Zuordnung einzelner Stellplätze ist jedoch auf privatrechtlicher Ebene zu regeln.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
3	Einwand Nr. 3 vom 08.03.2017 im Zuge von (§ 3 (1) BauGB)	Herr Wulfmeyer, Herr Brück und Herr Thung, wohnhaft in Taddigshörn, waren bei der Unterzeichnerin vorstellig und haben sich nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes (Mr. 7 „Taddigshörn“ erkundigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

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

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
3	Fortsetzung	<p>Die Zulassung einer weiteren Nebenanlage sowie der Verzicht auf eine maximale Grundfläche von 130 m<sup>2</sup> wurden positiv aufgenommen. <b>Angeregt wurde die Vergrößerung der überbaubaren Fläche.</b> Die Herren sehen durch die derzeitigen Baugrenzen keine Möglichkeit an weiterer Entwicklung ihres Baukörpers.</p>	<p>Für das Sondergebiet SO<sub>1</sub> wurden bereits großzügigere überbaubare Flächen festgesetzt, als es im Ursprungsplan der Fall war. Die Bebauungsstrukturen in diesem Bereich sind sehr homogen. Durch die Übernahme der Baulinie, der geschlossenen Bauweise und zwingenden Gebäudehöhe wird eine einheitliche Gebäudeflucht sowie ein aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild eingefordert. Ein Abrücken oder eine Erweiterung würde dieses Bild stören und wie ein Fremdkörper wirken. Die Baulinien und Baugrenzen werden daher nicht verändert.</p> <p>Im Bereich des SO<sub>2</sub>-Gebiets wurden die überbaubaren Flächen, im Gegensatz zum Ursprungsplan, ebenfalls vergrößert. Hier herrschen im Gegensatz zum SO<sub>1</sub>-Gebiet deutlich aufgelockerte Strukturen. Auch besteht im SO<sub>2</sub>- Bereich nur selten eine gleiche Gebäudeflucht. Um eine möglichst flexible Erweiterung der Bestandsgebäude zu ermöglichen, werden die überbaubaren Flächen entsprechend der Örtlichkeit und den Abstandsregelungen nach NBauO erweitert. Die Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Grundflächenzahl begrenzt.</p>
4a	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 Bensersiel, 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>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>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4a	Fortsetzung Einwand Nr. 1	<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>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>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> <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>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4a	Fortsetzung Einwand Nr. 1	<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>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>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> <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>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4a	Fortsetzung Einwand Nr. 1	<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 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>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> <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>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4a	Fortsetzung Einwand Nr. 1	<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>Der durch die Überplanung beabsichtigte künftige Ausschluss allgemeiner Wohnnutzung widerspricht den Nutzungsabsichten meiner Mutter diametral. Sie betrachtet es als Grundstück für ihren Altersruhesitz und beabsichtigt, es mit einem Einfamilienhaus zu bebauen.</p> <p>Meine Mutter hat das Grundstück von ihrem Großvater geerbt. Nach dem frühen Tod ihrer Mutter musste sie ihre Berufsausbildung vorzeitig beenden, um auf dem Hof der Familie mitzuarbeiten und dort insbesondere den Haushalt zu führen. Als teilweise Kompensation des Umstands, dass ihre Familie ihr den Abschluss einer Ausbildung und damit auch eine Aussicht auf eine adäquate Absicherung im Alter nicht ermöglicht hat, erhielt sie nach dem Tode ihres Großvaters das hier interessierende Grundstück. Dies auch, um nach dem Übergang des Hofes auf ihren Bruder die Möglichkeit zu haben, an ihrem Geburtsort ein eigenes Haus zu bauen.</p> <p>Meine Mutter hat aus diesem Grund in der Vergangenheit - praktisch seitdem sie das Grundstück geerbt hat - jeder der unzähligen Kaufanfragen seitens des damaligen Hotelbetreibers und seiner Nachfolgerinnen eine Absage erteilt. Die letzte Anfrage wurde erst vor wenigen Monaten abschlägig beschieden. Das Grundstück steht auch in Zukunft nicht zum Verkauf.</p> <p>Vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorgeschichte können wir nicht umhin, die beabsichtigte Überplanung als aktive Verhinderung dieser Pläne zu betrachten, mit dem Ziel, letztlich Dritte zu begünstigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet, siehe oben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4a	Fortsetzung Einwand Nr. 1	<p>Sollte es vorliegend darum gehen, dem Hotel hier eine Erweiterungsfläche zu sichern, erschiene dies angesichts des Umstands, dass das Hotel selbst in ausreichendem Maße über derartige Flächen verfügt und mit der Planänderung eine weitere Fläche im Südwesten des Bestandsgebäudes hinzukommen soll, abwegig, zumal man dem Vernehmen nach in jüngerer Vergangenheit sogar Flächen veräußert hat.</p> <p>Eine Überplanung, die einer „fremdnützigen“ Enteignung gleichkäme, kommt vorliegend daher nicht einmal im Ansatz in Betracht.</p> <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 Urt. 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</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>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4a	Fortsetzung Einwand Nr. 1	<p>Für den Fall der Ausweisung eines SO nach § 11 BauNVO in Anlehnung an die Bebauungsplanentwürfe „Oll 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>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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Formulierung wird jedoch beibehalten.</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>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4a	Fortsetzung Einwand Nr. 1	<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>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>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>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>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4a	Fortsetzung Einwand Nr. 1	<p>S. 19 (Nr. 4.6): Die dort angesprochene „Rheinhausbebauung“ erscheint für ein Nordseeheilbad eher ungewöhnlich.</p> <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>Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und korrigiert</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 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4a	Fortsetzung Einwand Nr. 1	<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 Planunterworfenene 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>	
5a	Einwand Nr. 2 16.08.2017	<p>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.</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 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
6a	<p>Bürgerinformationsveranstaltung Protokoll vom 16.08.2017</p>	<p>Bürgerinformation in Bensersiel am 14.08.2017 fand eine Bürgerinformation zu den 6 Bebauungsplanänderungen in Bensersiel 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>
7a	<p>Einwand Nr. 3 21.08.2017</p>	<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 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7a	Fortsetzung Einwand Nr. 3	<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 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
7a	Fortsetzung Einwand Nr. 3	<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 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4a	Fortsetzung Einwand Nr. 3	<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>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8a	Einwand Nr. 4 18.08.2017	<p>Ich bin seit 2006 mit meiner Frau Eigentümer des Hauses Taddigshörn 268 in Bensersiel. 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 Bensersiel 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 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8a	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. 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>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><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> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8a	Fortsetzung Einwand Nr. 5	<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>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>
8a	Einwand Nr. 5: Ergänzende E-Mail: Email vom 12.06.2017	<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>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>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> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8a	<p>Fortsetzung Einwand Nr. 5c 04.08.2017</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 Bensersiel.</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>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>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> <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>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8a	Fortsetzung Einwand Nr. 5c	<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 Bensersiel 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>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 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
8a	<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 Eilmitteilung mit der Bitte um sofortige, unterschriebene Rücksendung.</u></p> <p>Lieber Nachbar, lieber Eigentümer einer Immobilie im Taddigshörn in Bensersiel,</p> <p>Ihnen ist bekannt, dass der Bebauungsplan Nr.7, 3. Änderung „Taddigshörn“, Ortsteil Bensersiel 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>
9a	<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>
10a	<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 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
10a	Fortsetzung Einwand Nr. 7	<p>Zu Ihrer Kenntnis möchte ich noch mitteilen, dass „Taddigshörn“ als eine Ausnahme in Bensersiel 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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Zielsetzung angepasst, siehe oben.</p>
11a	Einwand Nr. 8 17.08.2017	<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 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 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
11a	Fortsetzung Einwand Nr. 8	<p>Meine Nachfolger sind für die Objekte in Bensersiel 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>
12b	Vermerk vom 12.06.2018 im Zuge von (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB)	<p>Frau XY, Eigentümerin des Grundstückes Taddigshörn 271 war am 12.06.2018 vorstellig und hat sich nach der Errichtung eines Holz-Gartenhauses erkundigt.</p> <p>Der sich derzeit im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 7, 3. Änderung, „Taddigshörn“ setzt fest, dass je Hauptgebäude zwei Nebenanlagen zulässig sind. Gemäß der örtlichen Bauvorschrift unter 2. Nebenanlagen und Garagen müssen Nebenanlagen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Dies widerspricht dem Vorhaben von Frau XY.</p> <p>Sie regt an, die örtliche Bauvorschrift zu ändern.</p> <p>Änderungsvorschlag: Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen nach § 12 BauNVO müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Carportanlagen, Wintergärten und Gartenhäuser.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die örtlichen Bauvorschriften den Vorstellungen der Eigentümerin widersprechen. Die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften auch für Nebenanlagen und Garagen hat zum Ziel, dass das einheitliche Erscheinungsbild gewahrt bleibt und nicht durch Nebenanlagen gestört wird.</p> <p>Carportanlagen, Wintergärten und Gartenhäuser werden zukünftig von dieser Regelung ausgenommen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen nach § 12 BauNVO müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Carportanlagen, Wintergärten und Gartenhäuser.</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bensersiel Taddigshörn

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
13b	<p>Norddeutsche Bau NB GmbH &amp; Co. KG            Stau 144            26122 Oldenburg</p> <p>ohne Datum            im Zuge von (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB)</p>	<p>Die Norddeutsche Bau NB GmbH &amp; Co. KG regt an, die Baufenster für die westliche Fläche des Hotels Aquantis (SO<sub>E3</sub>) zu vergrößern sowie die örtlichen Bauvorschriften bzgl. Farbauswahl zu ändern.</p> <p>Der Bebauungsplan (Planzeichnung) sollte daher für das SO<sub>E3</sub> um folgende Bauvorschrift ergänzt werden:</p> <p>Für das SO<sub>E3</sub> sind für das Sicht- und Verblendmauerwerk zusätzlich auch anthrazit oder beige Farbtöne zulässig. In Anlehnung an die RAL-Farben (Farbregister RAL 840 HR) sind dies die Farbtöne 1013 (Perlweiß), 7044 (Seidengrau), 7045 (Telegrau 1), oder 7046 (Telegrau 2). Für die geputzten Flächen sind zusätzlich die Farbtöne 7044 (Seidengrau), 7042 (Verkehrsgrau A), 1001 (Beige), 1014 (Elfenbein) und 1015 (Hellelfenbein) zulässig. Eine ergänzende Verwendung von anderen Materialien oder anderen Farben ist in einem Umfang von bis zu 20 % der jeweiligen Außenfläche nach Abzug der Fenster- und Türöffnungen und ohne Anrechnung der Dachflächen, ist zulässig.</p>	<p>Das zur Rede stehende Flurstück 427/4 befindet sich in zwei Geltungsbereichen: der westliche Bereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 7, für den östlichen Teil soll ein neuer Bebauungsplan Nr. 101 aufgestellt werden. Um eine durchgängige Bebauung des Flurstücks 427/4 zu ermöglichen, wird der Anregung nachgekommen und lediglich ein Baufenster festgesetzt. Ein städtebaulicher Grund, einen Streifen von Bebauung freizuhalten, besteht nicht.</p> <p>Um eine einheitliche Gestaltung des Hotels auf dem gesamten Flurstück zu ermöglichen, werden die örtlichen Bauvorschriften von dem Bebauungsplan Nr. 101 auch auf die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 übertragen. Das Hotel genießt bereits heute, aufgrund seiner Baumasse, eine Solitärstellung in der Nachbarschaft. Die Erweiterung der örtlichen Bauvorschriften (größeres Farbspektrum) ist daher mit der Umgebung verträglich.</p>
<p>Im Rahmen der förmlichen Beteiligung im Zuge von (§ 4a (3) S1,2,3 BauGB) sind keine schriftlichen Anregungen eingegangen.</p>			