

Stadt Wittmund

Bebauungsplan Nr. 6.6/B 39/1 „Ortskern Ost“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach öffentlicher Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Bundeswehr	24.10.2022
2. Angelfischerverband	26.10.2022
3. OOWV	27.10.2022
4. NLWKN Aurich	27.10.2022
5. Sielacht Wittmund	01.11.2022
6. Ostfriesische Landschaft	01.11.2022
7. EWE Netz GmbH	07.11.2022
8. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	30.11.2022
9. Landkreis Wittmund	30.11.2022

Folgende Träger die antworteten, haben keine Bedenken oder Anregungen geäußert:

10. Deich- und Sielacht Esens-Dornum	21.10.2022
11. SG Esens	24.10.2022
12. DMT Engineering GmbH & Co.KG	24.10.2022
13. LWK-Niedersachsen	26.10.2022
14. Bundespolizeidirektion Hannover	26.10.2022
15. Sielacht Wangerland	28.10.2022
16. Tennet	01.11.2022
17. EHV Ostfriesland	02.11.2022
18. Eisenbahn Bundesamt	02.11.2022
19. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg	14.11.2022
20. Vodafone GmbH	21.11.2022
21. Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	22.11.2022

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1. Simon Lübben Ortsvorsteher	24.10.2022
-------------------------------	------------

Von folgenden Trägern wurden folgende Hinweise/Anregungen gegeben:

1 Bundeswehr		24.10.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Wittmundhafen ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt daraufhin, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.</p> <p>Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Auf der Grundlage der im Bezug übersandten Unterlagen und Angaben bestehen seitens der Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage keine Bedenken.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird auf diesen Aspekt hingewiesen.</p>	

2 Angelfischerverband		26.10.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Der Angelfischerverband im Landesfischereiverband Weser - Ems e.V. nimmt zu dem o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass im Rahmen des Bebauungsplans die Gründung einer neuen Spundwand als Abgrenzung zur Harle vorgesehen ist. Dabei sind keine Informationen zu baulichen Details und notwendigen Maßnahmen zum Fischschutz aufgeführt. Um Schädigungen der Fischfauna zu vermeiden, empfehlen wir im Zuge der Bautätigkeiten den Einsatz von Vibrationsrammen bzw. die Anwendung des „ramp up- Verfahrens“. Dadurch können akustisch schädigende Wirkungen auf die Fischfauna minimiert werden. Zudem ist sicher zu stellen, dass keine Schadstoffe oder Sedimente in die Harle gelangen.</p>	<p>Die Ausführungen beziehen sich auf die späteren Baumaßnahmen und nicht unmittelbar auf das Bebauungsverfahren. Die Aspekte sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu beachten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	

3 OOWV		27.10.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Vorhaben und für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p>		

<p>In unserer Stellungnahme vom 08.März 2022 _AP-LW-AWN - 03/R6/22/Kr - haben wir uns bereits im Zuge der öffentlichen Auslegung beteiligt.</p> <p>Ergänzend dazu bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:</p> <p>Soweit unsere damaligen Hinweise ebenfalls beachtet werden, haben wir keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Die Hinweise beziehen sich auf die Erschließungsplanung und werden in Abstimmung mit dem OOWV beachtet.</p>
---	--

4 NLKWN Aurich		27.10.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet ist mit sulfatsauren Böden zu rechnen (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permlink=2kGgxSpN). Bei Eingriffen in sulfatsaure Böden sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Geofakten 24 und 25 des LBEG). 	<p>Die Hinweise beziehen sich auf die Erschließungsplanung und werden dort beachtet.</p>	
<p>Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>		

5 Sielacht Wittmund		01.112022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Wir verweisen auf die bisher geführten Gespräche und haben, soweit alles dort besprochene Berücksichtigung findet, keine weiteren Einwände.</p> <p>Wir bitten darauf zu achten, dass die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten wird.</p>	<p>Das Ergebnis der Gespräche findet Berücksichtigung. Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, an der Westseite, als Abgrenzung Richtung Harle, eine Spundwand zu erstellen. Aus Sicht der Sielacht Wittmund und der Unteren Wasserbehörde muss die Spundwand zwei Kriterien erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Gründung des neuen Bauwerkes (Abstützung des geplanten Gebäudes selbst) und • zugleich Funktion als direkte Ufer/Spundwand eines evtl. späteren Gewässerausbaus (später ggf. als direkte Begrenzung zur Harle). <p>Auf dieser Grundlage erfolgt eine abschließende Festlegung im Baugenehmigungsverfahren. Vor Baubeginn ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Sielacht Wittmund und dem Eigentümer zur Umsetzung und zur Kostenübernahme zutreffen. Die Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.</p>	

6 Ostfriesische Landschaft		01.11.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken.		
<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), §§ 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p>	Die Ausführungen beziehen sich auf die Erschließungsplanung und werden dort beachtet. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Planunterlagen aufgenommen.	

7 EWE Netz GmbH		07.11.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>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>	Die Ausführungen beziehen sich auf die Erschließungsplanung und werden beachtet.	
<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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ.</p> <p>Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weiteren Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p>	Die Ausführungen beziehen sich auf die Erschließungsplanung und werden beachtet.	

8 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie		30.11.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <u>NIBIS-Kartenserver</u>. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung^ geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.</p>	
<p>Ob im Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem <u>NIBIS-Kartenserver</u> entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet.</p>	
<p>Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter WWW.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.</p>		
<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

9 Landkreis Wittmund		30.11.2022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Fachbereiche meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten.</p> <p>FB 10 Steuerung und Kreisentwicklung FB 32 Ordnung FB 40 Schulen, IT, Gebäude FB 50 Jugend und Soziales FB53 Gesundheit FB 60 Bauen FB 68 Umwelt</p> <p>Zweckverband Veterinäramt Jade Weser</p>		
Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:		
<p>1. <u>FD 60.1 Bauordnung</u></p> <p>Brandschutz Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Immissionsschutz Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.</p>		
<p>2. <u>FD 60.2 Planung</u></p> <p>Bauleitplanung Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wittmund 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>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Raumordnung und Landesplanung Keine Anregungen und / oder Bedenken.</p>		
<p>3. <u>FD 68.1 Natur- und Klimaschutz</u></p> <p>Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern der Artenschutz nach den §§ 39 und 44 BNatschG in Bezug auf die im Geltungsbereich und angrenzend vorhanden Gehölze eingehalten wird.</p>		

<p>4. <u>FD 68.2 Wasserwirtschaft / Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Untere Deichbehörde: Deichrechtliche Belange werden durch diese Planung nicht berührt.</p> <p><u>Abwasserbeseitigung / Grundwasserschutz</u> Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</p> <p><u>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die Lagerung von wassergefährlichen Stoffen im Gewässerrandstreifen verboten ist.</p> <p><u>Oberflächenentwässerung/Gewässer allgemein / Hochwasserschutz</u> Es werden aufgrund der Aussagen unter Pkt. 4.3 und des Hinweises 8.2 der Begründung in dieser Hinsicht keine Bedenken mehr erhoben, sofern diese Maßnahmen später in der beschriebenen Weise auch umgesetzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Bauplanung beachtet.</p> <p>Die Gründung des Bauvorhabens wird so ausgeführt, dass das Bauwerk selbst bei heranrückender Uferböschung an die Grundstücksgrenze, eigenständig getragen wird. Dieses kann z.B. durch eine Spundwand an der äußeren Gebäudeflucht gesichert werden. Die Details zur Spundwand, die zukünftig evtl. die Funktion als direkte Ufer/Spundwand übernehmen muss, werden durch einen Statiker erarbeitet und gelten als Voraussetzung für Umsetzung der Bauleitplanung.</p> <p>Auf dieser Grundlage erfolgt eine abschließende Festlegung im Baugenehmigungsverfahren. Vor Baubeginn ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Sielacht Wittmund und dem Eigentümer zur Umsetzung und zur Kostenübernahme zutreffen. Die Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.</p>
<p>5. <u>FD 68.3 Abfallwirtschaft / Untere Abfallbehörde</u></p> <p>Aus boden- und abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

1 Ortsvorsteher		24.102022
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	
<p>Zu dem Bauleitplanverfahren; Bauleitplanung in der Ortschaft Carolinensiel Bebauungsplan 6.6/B 39/1 „Ortskern Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) habe ich als Ortsvorsteher keine Bedenken. Ich halte die geplante bauliche Maßnahme aus Städtebauplanerischer Sicht für sinnvoll. Begründung: Es sollen 10 Wohnungen zur Dauervermietung geschaffen werden (hohe Nachfrage) und der Lebensmittelmarkt im kleinen Rahmen modernisiert werden. Dafür soll die alte KFZ-Werkstatt (jetzt Geschenkartikelladen) als baulicher Fremdkörper entfernt werden und zusätzlicher Parkraum geschaffen werden (hohe Nachfrage). Ich denke durch diese bauliche Neuordnung wirkt das betreffende Areal aufgeräumter und wirkt somit positiv auf das innerörtliche Ortsbild aus.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.). Planungsziel ist es, die fremdenverkehrliche Funktionen in der Ortschaft zu stärken, dazu gehört auch die dauerwohnliche Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Wittmund haben.</p>	

Im Technologiepark Nr. 4
 26129 Oldenburg
 T 0441 / 998 493 - 10
 info@lux-planung.de
 www.lux-planung.de



Oldenburg, den 07.02.2023