

## Gemeinde Krummhörn

### Bebauungsplan Nr. 0530, 2. Änderung „Edzard-Cirksena-Straße / Klaus-Störtebeker-Weg“

#### Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Anmerkung: Die Beschlussfassung über die in der nachstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und ggf. erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	Landkreis Aurich Kirchdorfer Str. 7 26603 Aurich 04.02.2025	Ich bitte um eine Fristverlängerung um eine Woche bis zum 11.02.2025 zur Abgabe der Stellungnahme zum o. g. Verfahren und um eine entsprechende Bestätigung.	
	Antwort vom der Gemeinde Krummhörn 04.02.2025	Hiermit bestätige ich den Eingang und entspreche einer Fristverlängerung bis zum 11.02.2025	
1	Landkreis Aurich Kirchdorfer Str. 7 26603 Aurich 06.02.2025	<p>Mit Schreiben vom 03.01.2025 baten Sie mich um Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung bis zum 04.02.2025. Diese Frist wurde anschließend bis zum 11.02.2025 verlängert.</p> <p>Zu der Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><b>Wasserrechtliche Bedenken:</b></p> <p>Für das Plangebiet gibt es derzeit keine wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die weiterführende Vorflut. Die tatsächlichen Entwässerungsverhältnisse sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich nicht bekannt. Hierzu wurde bereits in den Jahren 2008 sowie 2011 in den Stellungnahmen zu den jeweiligen Bauleitplanungen hingewiesen und gefordert eine prüffähige Entwässerungsplanung aufzustellen und dieser der unteren Wasserbehörde zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der vorliegenden Änderung schränken die Baufelder gegenüber der Ursprungsplanung ein. Alle Festsetzungen sind bestandsorientiert und dienen der Bestandserhaltung sowie der Beschränkung ausufernder Bebauungen. Entsprechend geht die Gemeinde Krummhörn davon aus, dass die Nutzungsänderung die Entwässerung in den Gebieten nicht verändert.</p> <p>Die Ursprungsplanung zur vorliegenden Änderung hat ihrer Zeit alle Beteiligungsverfahren durchlaufen, in deren Kontext Stellungnahmen zur Entwässerung der Gebiete eingereicht werden konnten. Die vorliegende Entwässerung wurde daraufhin für das</p>

Bebauungsplan Nr. 0530, 2. Änderung „Edzard-Cirksena-Straße / Klaus-Störtebeker-Weg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Der unteren Wasserbehörde ist daher der schadlose Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers anhand einer prüffähigen Entwässerungsplanung nachzuweisen, die Erlaubnis der Einleitung ist zu beantragen.</p> <p>Unter dem Punkt 4.14 Oberflächenentwässerung wird erwähnt, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist. Danach soll auf privaten Grundstücken das Oberflächenwasser vollständig versickern. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse besteht jedoch die Besorgnis, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken nicht möglich ist. Daher ist mit der o.g. Entwässerungsplanung die Versickerungsfähigkeit der Böden gutachterlich nachzuweisen. Mit der Entwässerungsplanung ist die Möglichkeit der Retention zu prüfen.</p> <p><u>Sollte eine Retention nicht umgesetzt werden können, ist in den textlichen Festsetzungen folgendes aufzunehmen:</u></p> <p>Bei Bauvorhaben, welche einen Ersatzbau bzw. eine Neuversiegelung &gt; 100 m<sup>2</sup> aufweisen, ist eine Regenwasserrückhaltung (Retention) auf dem Baugrundstück vorzuhalten. Die Entwässerungsplanung ist in den Antragsunterlagen zur Bauanzeige/ Baugenehmigung aufzunehmen und darüber hinaus gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich zu beantragen.</p> <p>Im Bebauungsplan ist darauf hinzuweisen, dass mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten ist.</p> <p>Bis zur Vorlage der o.g. Entwässerungsplanung bestehen erheblich Bedenken bzgl. der Festsetzung der o.g. Bauleitplanung.</p>	<p>Gebiet beschlossen und funktioniert im Regelfall. Eine Rücknahme der Bauplanungsrechte bewertet die Gemeinde als nicht realisierbar.</p> <p>Dennoch stimmt die Gemeinde Krummhörn dem Landkreis zu, dass die Entwässerung in Greetsiel ein wichtiges Zukunftsthema darstellt, mit dem sich die Gemeinde auseinandersetzt. Ein Entwässerungsnachweis soll künftig durch jeden Eigentümer für die jeweiligen Grundstücke getroffen werden.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen werden folgende Ergänzungen vorgenommen:</p> <p>Die Entwässerung ist nur durch Versickerungsanlagen auf den Grundstücken zu gewährleisten. Einzelheiten regelt bei neuen Vorhaben der bei der Gemeinde zu stellende Entwässerungsantrag. Eine gesicherte Entwässerung muss der jeweils einzelne Grundstückseigentümer nachweisen.</p> <p>Zufahrten, Terrassen und Wege sind ausschließlich in wasser-durchlässiger Bauweise (offenporiges Pflaster, Rasengittersteine, Splittfugen, Schotterrasen, wasser-gebundene Decken o.ä.) durchzuführen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen werden um nebenstehende Formulierung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p><b>Abfall- und bodenrechtliche Belange und Hinweise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Böden im Plangebiet weisen z.T. hohe Verdichtungsempfindlichkeiten auf. Eine Verdichtung ist zum Schutz und zur Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten ist nur bei geeigneten Bodenwasserhältnissen zu arbeiten. Es wird empfohlen, im Vorfeld die Begrifflichkeit „keine Tragfähigkeit“ zu definieren, im Überschreitungsfall entsprechende Maßnahmen vorzusehen und Weisungsbefugnisse auszusprechen. Baggermatten sollten vorgehalten werden.</li> <li>Im Umweltbericht ist neben dem Bau-, Natur- und Wasserrecht auch das Bodenschutzrecht (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV, Niedersächsisches Bodenschutzgesetz - NBodSchG) zu berücksichtigen.</li> </ul> <p>Folgende Hinweise sind in die Begründung sowie in die Planzeichnung aufzunehmen bzw. entsprechend abzuändern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei begründeten Hinweisen auf sulfatsaure Böden (z.B. charakteristische blassgelbe Flecken (Jarosit) in einer sonst grauen Matrix, starke Verockerung von Dränrohren oder Drängräben) bzw. potentiell sulfatsaure Böden (z.B. dunkelgraue bis grünlichgraue Farben häufig mit schwarzen Flecken (FeS)) ist eine Erkundung der Böden notwendig (z.B. Prüfung mit Wasserstoffperoxid und Salzsäure). Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren.</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich bereits bebaut ist. Die Begründung wird redaktionell um nebenstehende Aussagen ergänzt.</p> <p>Die vollständige Prüfung im Einzelfall ist zu diesem Bebauungsplan aufgeführt. Im Fazit ergibt die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen sind, die in der Abwägung, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (vgl. Anlage). Die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist zulässig. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.</p> <p>Der Hinweis zu sulfatsauren Böden wird in die Begründung aufgenommen und auf Umsetzungsebene beachtet.</p>

Bebauungsplan Nr. 0530, 2. Änderung „Edzard-Cirksena-Straße / Klaus-Störtebeker-Weg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen (Abs. 2 in Kap. 4.20 der Begründung ist entsprechend anzupassen). Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.</li> </ul> <p><b>Naturschutzrechtlicher Hinweis:</b></p> <p>Ausführungen zu den Belangen von Natur und Landschaft sowie zur Eingriffsregelung werden im weiteren Verfahren ergänzt (vgl. Vorentwurf zur Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0530, Kap. 4.10, S. 15). Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme ist erst nach erfolgter Ergänzung möglich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis befindet sich bereits auf der Planzeichnung.</p> <p>Die Begründung wurde zum Entwurfsstand um Ausführungen zu den Belangen von Natur und Landschaft sowie zur Eingriffsregelung ergänzt.</p>
2	<p>Bundesnetzagentur, Referat 226 Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin 20.01.2025</p>	<p>Ihre Anfrage bezieht sich zwar auf § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:</p> <p>Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (<a href="mailto:verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de">verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de</a>) eine Stellungnahme.</p>	

Bebauungsplan Nr. 0530, 2. Änderung „Edzard-Cirksena-Straße / Klaus-Störtebeker-Weg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.</p> <p>In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt.</p> <p>Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauungen im Geltungsbereich werden eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Von einer Untersuchung wird demnach abgesehen.</p>

Bebauungsplan Nr. 0530, 2. Änderung „Edzard-Cirksena-Straße / Klaus-Störtebeker-Weg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur</p> <p>(1) Das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ sowie weitere Informationen entnehmen Sie unserer Internetseite: <a href="http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung">www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung</a></p> <p>(2) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter: <a href="http://www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligten/VerfahrenDritter/de">www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligten/VerfahrenDritter/de</a></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
3	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn 06.01.2025</p>	<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.</p> <p>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>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p>
4	<p>GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Str. 108-112 34119 Kassel 21.01.2025</p>	<p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



## Bebauungsplan Nr. 0530, 2. Änderung „Edzard-Cirksena-Straße / Klaus-Störtebeker-Weg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	
5	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Eschener Allee 31 26603 Aurich  04.02.2025	<p>Das Plangebiet befindet sich nördlich der Landesstraße 27 (L27), deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt.</p> <p>Gegen die o. a. Bauleitplanung bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine grundsätzlichen Bedenken. Es wirken allerdings Verkehrslärmimmissionen der L27 auf den Geltungsbereich ein. Ich weise darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der L27 von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freizustellen ist.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Bitte wird zur gegebenen Zeit nachgekommen.</p>
6	OOWV Georgstraße 4 26919 Brake  29.01.2025	<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>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV.</p> <p>Wir bitten Sie sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.</p> <p>Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1.</p> <p>Die Einzeichnung der Versorgungsanlagen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Genauere Auskünfte gibt Ihnen gerne der Dienststellenleiter Herr Meyer von unserer Betriebsstelle in Marienhäfe, Tel: 04942 910211, vor Ort an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet. Bei den Leitungen handelt es sich um bestehende Hausanschlüsse, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht gekennzeichnet werden. Es wird auf den bereits vorhandenen Hinweis zu den Versorgungsleitungen auf der Planzeichnung verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 0530, 2. Änderung „Edzard-Cirksena-Straße / Klaus-Störtebeker-Weg“

Nr.	Träger öffentlicher Belange Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		Um eine effiziente Bearbeitung der Stellungnahmen sicherzustellen, bitten wir Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen per E-Mail an: <a href="mailto:stellaunahmen-toeb@oowv.de">stellaunahmen-toeb@oowv.de</a> zu senden.	
7	Ostfriesische Landschaft Georgswall 1-5 26603 Aurich  30.01.2025       Antwort der Gemeinde Krummhörn 31.01.2025	Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege <b>Bedenken</b> für das Flurstück Greetsiel, Flur 8, Flurstück 19/2.  Dort ist ein anthropogener Hügel vorhanden. Für das Areal sind einzelne denkmalrechtliche Genehmigungen notwendig.  Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 2, 6, 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.  Herzlichen Dank für Ihre Stellungnahme. Bzgl. ihrer Bedenken habe ich eine Nachfrage. Das benannte Flurstück 19/2 ist nicht bekannt. Meinen Sie evtl. das Flurstück 19/12?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Flurstück ist im Bebauungsplan nachrichtlich als Denkmal festgesetzt und entsprechend geschützt. Auf den Denkmalschutz wird verwiesen.  Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Das Flurstück ist im Bebauungsplan nachrichtlich als Denkmal festgesetzt und entsprechend geschützt.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wird in der Planzeichnung und der Begründung ergänzt.
	Ostfriesische Landschaft 31.01.2025	Ja, entschuldigen Sie bitte wir meinen das Flurstück 19/12. Danke!	
8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Stilleweg 2 30655 Hannover  03.02.2025	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:  Hinweise  Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den <a href="#">NIBIS® Kartenserver</a> . 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 des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.  Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölvorträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser <a href="#">Schreiben</a> vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024- 0001).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.



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

**Keine Anregungen und Bedenken hatten:**

1. Avacon Netz GmbH mit Schreiben vom 06.01.2025
2. Eisenbahn-Bundesamt Hannover mit Schreiben vom 17.01.2025
3. Nowega GmbH Münster mit Schreiben vom 07.01.2025
4. Ericsson Services GmbH für die Deutsche Telekom Technik GmbH – Trassenschutz – mit Schreiben vom 08.01.2025
5. ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 07.01.2025
6. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg mit Schreiben vom 04.02.2025
7. LGLN, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Emden mit Schreiben vom 29.01.2025
8. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Dez. 42 Luftverkehr – mit Schreiben vom 16.01.2025
9. Nds. Landesforsten – Forstamt Neuenburg – mit Schreiben vom 07.01.2025
10. PLEdoc GmbH Essen mit Schreiben vom 16.01.2025
11. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 03.02.2025
12. TenneT TSO GmbH Lehrte mit Schreiben vom 07.01.2025
13. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 24.01.2025
14. Erster Entwässerungsverband Emden mit Schreiben vom 09.01.2025
15. Samtgemeinde Brookmerland mit Schreiben vom 30.01.2025

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	<i>Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung</i>
1	<p>Arno de Voß            Ubbo-Mennenga-Str. 52            26736 Krummhörn</p> <p>14.01.2025</p>	<p>Zurzeit liegt auf dem o.g. Gebiet des Bebauungsplanes eine Veränderungsperre gem. § 14 BauGB.</p> <p>Der bisherige Bebauungsplan ist dadurch nicht aufgehoben, allerdings sind durch die verhängte Sperre jegliche Baumaßnahmen ausgeschlossen.</p> <p>Die damalige Grundstückseigentümerin, meine Mutter, Frau Katharina de Voß musste im August 2023 im Pflegeheim untergebracht werden und ist dort am 06.09.2024 leider verstorben, dieses ist dem Bauamt und der Bürgermeisterin bereits durch Gespräche bekannt.</p> <p>Ich bin nach dem Tode meiner Mutter zusammen mit meinem Bruder jetzt Eigentümer des oben erwähnten Grundstücks.</p> <p>Ich beantrage, auch im Namen meines Bruders, eine im Rahmen eines Einzelfalles zu entscheidende Ausnahme, Aufhebung bzw. Befreiung von der aktuellen Veränderungsperre bzw. dem neuen Bebauungsplan.</p> <p>Bei dem betroffenen Grundstück handelt es sich um das aktuell letzte nicht bewohnte/eigengenutzte Grundstück. Dieses ist auch aus dem Vorentwurf der Planzeichnung nachvollziehbar.</p> <p>Der Versuch das Grundstück zu veräußern, zur Deckung der Heimkosten bzw. da nicht mehr eigengenutzt, ist bis dato an der verhängten Veränderungsperre letztendlich gescheitert.</p> <p>(Nachweise durch Immobilienmakler (trend-Immobilien Emden) können nachgereicht werden))</p> <p>Es waren mehrere Interessenten vorhanden, welche aber dann doch abgesprungen sind. Es wurden Angebote gemacht, die weit unter dem eigentlichen Wert des Grundstücks gelegen haben. Nicht mal der eigentliche Grund und Bodenwert (200,- /m<sup>2</sup>) wurde geboten trotz der guten Lage und des Ortes Greetsiel.</p> <p>Vor der Veränderungsperre dagegen wurden Verkaufspreise erzielt, die abgegebenen Angebote bei weitem übertreffen.</p> <p>In meinen Augen kommt das Verhängen der Veränderungsperre einer Enteignung gleich, da der dadurch entstandene Wertverlust des Grundstücks (welches aktuell das letzte zum Verkauf stehende Grundstück darstellt) nicht zu akzeptieren ist.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Der Bebauungsplan Nr. 0530 sieht in seiner ursprünglichen Form ein Allgemeines Wohngebiet vor. In Allgemeinen Wohngebieten sind Wohnungen für Ferienwohnungen in deutlich geringerem Umfang zulässig als in dem vorgesehenen sonstigen Sondergebiet. Durch die vorliegende Planung wird eine Nutzung von Ferienwohnungen im Geltungsbereich rechtlich abgesichert. Nach der Veränderungsperre ergibt sich durch die vorliegende Planung eine neue Planungssicherheit.</p> <p>Aufhebungen oder Befreiungen werden nicht auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt, der eine einheitliche Steuerung anstrebt. Sollten nach Aufstellung des Bebauungsplanes Befreiungen oder Aufhebungen vom Bebauungsplan gewünscht werden, sind diese gesondert an zuständige Behörde zu richten.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Die letzten Verkaufsangebote für unser Grundstück lagen zwischen 110.000,- und 135.000,- Euro, das entspricht einem Quadratmeterpreis von 133,- bis 163,- Euro pro Quadratmeter.</p> <p>Zuvor wurden in gleicher Straße Grundstücke zum Preis von 430,- bis sogar 530,- Euro pro Quadratmeter verkauft. Die Verkaufspreise sind mir durch die ehemaligen Eigentümer berichtet geworden. Hieraus lässt auch die erhebliche Härte für uns als Eigentümer ersehen</p> <p>Es handelt sich hier um die Belegenheit Edzard-Cirksena-Straße Nr. 6 und Nr. 32. Letzteres wird zurzeit neu bebaut, da bereits genehmigt.</p> <p>Das öffentliche Interesse an einer ausgewogenen Bebauung (Dauerwohnen/Ferienwohnungen) ist nachvollziehbar. Ich gebe aber zu bedenken, dass in der Edzard-Cirksena-Straße bereits überwiegend davon Gebrauch gemacht wurde vorhandene Altbauten abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen.</p> <p>Es ist aktuell nur unser Grundstück in <i>erheblicher Härte</i> von dem Gemeindevorhaben (Veränderungssperre/Änderung Bebauungsplan) betroffen.</p> <p>Die Umgestaltung hat bisher überwiegend im westlichen Teil der Straße stattgefunden. Im östlichen Teil, wo auch unser Grundstück liegt, wird die gesunde Mischung aus Dauerwohnungen/Zweitwohnung bzw. teilweise Ferienwohnungen bereits praktiziert.</p> <p>Die beantragte Ausnahme, Abweichung bzw. Befreiung von den Vorgaben würde in diesem Einzelfall die öffentlichen Interessen weder ausschlaggebend beeinflussen noch verhindern.</p> <p>Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend eigengenutzt oder dauerhaft vermietet. Eine Ferienvermietung findet hier nur im geringen Ausmaß statt.</p> <p>Z.B. käme eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB meiner Ansicht in Betracht, da die Grundzüge der Planung (verträgliches Dauerwohnen/Ferienwohnen), wie zuvor erläutert nicht berührt werden, denn es wird bereits auf den umliegenden Grundstücken gelebt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Veränderungssperre betrifft das gesamte Gebiet des Geltungsbereiches. Baugenehmigungen, die vor Eintritt der Veränderungssperre genehmigt wurden, dürfen derzeit umgesetzt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um diese Nutzungen nachhaltig und langfristig rechtlich abzusichern und zu steuern wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Auch sehe ich das Wohl der Allgemeinheit hier nicht einschlägig gefährdet, sowie die Abweichung als vertretbar an. Außerdem führt das geplante Vorhaben zu einer wahrscheinlich nicht beabsichtigten Härte für uns als Eigentümer.</p> <p>Ich kann auch nicht nachvollziehen, dass der Bauteppich auf den Grundstücken der nördlichen Seite der Edzard-Cirksena-Straße aufgeteilt wird in zwei einzelne Flächen. Außer unser Grundstück sind bereits alle anderen Grundstücke durch Zweitbauten bzw. Neubauten belegt.</p> <p>Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird dieses Prinzip nicht angewendet, denn dort ist der Bauteppich auf die gesamte vorhandene Grundstücksfläche angepasst worden. Dies stellt ebenfalls eine erhebliche Benachteiligung für unser Grundstück da, weil wie gesagt es handelt sich um das aktuell letzte verbliebene nicht bewohnte oder eigengenutzte Grundstück.</p> <p>Das öffentliche Interesse an einem, wie geplant, städtebaulichem Entwicklungskonzept Ferienwohnen und Wohnen in Greetsiel wird meiner Meinung nach durch die beantragte Einzelfallentscheidung zu unseren Gunsten nicht ausschlaggebend beeinflusst. Im Gegenteil für uns begründet die Veränderungssperre und das geplante Vorhaben eine nicht gewollte erhebliche Härte.</p> <p>Die Zielsetzungen wie unter 2.3 des Vorentwurf-Begründung zur 2. Änderung-BPlan 0530 würden ebenfalls nicht bzw. nicht gravierend verändert.</p> <p>Ich beantrage daher eine Bebauung im Rahmen des derzeit gültigen B-Plan 0530, abweichend des Änderungsvorhabens, als Ausnahme, Abweichung oder im Rahmen einer Befreiung zuzulassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, die bestehende Bebauung zu sichern, Dauerwohnen im Gebiet zu verankern und im begrenzten Umfang Ferienwohnen zu ermöglichen. Dabei sollen das Ortsbild und die kleinteilige Bebauung der Siedlungen möglichst erhalten werden.</p> <p>Um den Bestand zu schützen, orientieren sich die Baugrenzen an der bestehenden Bebauung. Gleichzeitig soll mit der Begrenzung des Baufeldes auf eine zweizeilige Bebauung die Kleinteiligkeit der Bebauung und Freibereiche gesichert werden. Eine zweizeilige Bebauung wird überall dort vorgesehen, wo im Bestand dieses Muster noch zu erkennen ist. In Bereichen, die bereits überwiegend überplant sind und in denen sich keine zweizeilige Bebauung mehr ablesen lässt, wird von einer solchen Festsetzung aus Gründen des Bestandsschutzes abgesehen. Im nördlichen Geltungsbereich entlang der Edzard-Cirksena und Okko-Tom-Brook-Straße spiegelt sich eine zweizeilige Bebauung in der bestehenden Bebauungsstruktur wider. Diese soll erhalten werden. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die überwiegenden Grundstücke im nördlichen SO1a1 mit den identischen Bautiefen abgesichert werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Veränderungssperre wird mit Beschluss des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.</p> <p>Aufhebungen oder Befreiungen werden nicht auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt, der eine einheitliche Steuerung anstrebt. Sollten nach Aufstellung des Bebauungsplanes Befreiungen oder Aufhebungen vom Bebauungsplan gewünscht werden, sind diese gesondert an die zuständige Behörde zu richten.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
		<p>Beispielhaft einer Bebauung analog der derzeitigen Bebauung auf dem Grundstück „Edzard- Cirksena-Straße 32“, Flurstück 15/13.</p> <p>Hilfsweise beantrage ich die Möglichkeit einer Bebauung analog § 34 BauGB, da gem. dem Baugesetzbuch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>All diese geforderten Tatbestandsmerkmale sind und bleiben erfüllt auch mit der beantragten Ausnahme, Abweichung bzw. Befreiung vom bestehenden bzw. geplanten Vorhaben.</p> <p>Des Weiteren verweise ich auf die im „Vorentwurf-Begründung“ auf Seite 7 gemachten Aussagen:</p> <p>Um die Dichte des Gebietes zu steuern und die dörfliche Bebauungsstruktur zu erhalten, kann in den Gebieten jeweils eine maximale Anzahl an Wohnungen je Gebäude festgesetzt werden, die sich am Bestand orientiert. Zusätzlich reguliert diese Festsetzung das Verkehrsaufkommen, indem eine übermäßige Anzahl an Wohneinheiten sowie den damit einhergehenden Zu- und Abfahrtsverkehren vermieden wird. Um den Erhalt des Ortsbildes zu schützen werden außerdem örtliche Bauvorschriften formuliert. So sind zwischen der Straße und der Baugrenze keine Stellplätze und Nebenanlagen und nur eine Zufahrt mit von maximal 4 bis 5 m je Grundstück zulässig.</p> <p>Weiter wird im Konzept betont, dass sich die Bauleitplanung an den folgenden Grundsätzen orientieren sollte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Art und Maß der Nutzung</li> <li>2. Die Festsetzungen orientieren sich am Städtebaulichen Entwicklungskonzept</li> </ol>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bereich ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 0530 beplant. Eine Bewertung nach § 34 BauGB ist ausgeschlossen.</p>



Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
2	<p>Arno de Voß Ubbo-Mennenga-Str. 52 26736 Krummhörn 12.02.2025</p>	<p>Für mein Grundstück in der Edzard-Cirksena-Straße 26, im o.g. B-Plan, beantrage ich die Möglichkeit das Grundstück mittels zusätzlicher rückwärtiger Zufahrt von der Okko-Tom-Brook Straße (Gemeindestraße) zugänglich zu machen, um ein eventuell zu errichtendes Gebäude anfahren zu können. Ich orientiere mich am Bestand des nördlichen Teiles des B-Plans, dort ist bereits jetzt schon die zusätzliche Zufahrtsmöglichkeit bei ca. 60% der Grundstücke gegeben und umgesetzt.</p> <p>Ich bitte um textliche Aufnahme der beantragten Möglichkeit einer zusätzlichen Zufahrt in den geplanten B-Plan 530.</p> <p>Weiterhin bitte ich, wenn möglich, um Änderung des Bauteppichs für das als letztes verbliebene ungenutzte Grundstück, analog der gegenüberliegenden Straßenseite, welches eine Bebauung auf dem gesamten bzw. mittig auf dem Grundstück zulässt.</p> <p>Die öffentlichen und nachbarschaftlichen Interessen/Belange sehe ich durch diese Anträge nicht beeinflusst. Im Gegenteil meine Anträge orientieren sich an den bereits vorhandenen Begebenheiten.</p> <p>Alle weiteren Vorgaben im geplanten B-Plan werden wie geplant eingehalten.</p>	<p>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Die örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen werden dahingehend angepasst, dass je Grundstück <u>je-weils</u> eine Zufahrt von 4 m Breite und eine Zuwegung von 2 m Breite von der Okko-Tom-Brook und der Edzard-Cirksena-Straße aus zulässig ist.</p> <p>Hinsichtlich des Bauteppichs wird auf die vorangestellten Ausführungen verwiesen. Die Festsetzungen des Bauteppichs werden jeweils für die Bauzeilen einheitlich festgesetzt. Bestandsobjekte werden von der baugrenze umfahren. Eine Ausnahme für das genannte Grundstück ist im Sinne der Gleichbehandlung nicht abzuleiten und entspricht nicht dem Ziel des Erhalts einer kleinteiligen Bebauung im Geltungsbe-reich.</p>
3	<p>Arno de Voß Ubbo-Mennenga-Str. 52 26736 Krummhörn 20.02.2025</p>	<p>im Nachgang zu meiner mail vom 14.01.25 und unserem Gespräch vom 12.02.2025 übersende ich Ihnen Pläne für eine eventuelle Bebauung des Grundstücks Edzard-Cirksena-Straße 26 in Greetsiel. Für eine derartige Bebauung, die sich am bisherigen Bestand orientiert, wäre es notwendig den Bauteppich für das gesamte Grundstück zu ermöglichen, abweichend vom o.g. B-Plan. Es wäre ebenfalls wünschenswert, dass eine rückwärtige Zufahrt seiten der Okko-Tom-Brook-Straße möglich wird. diese Art der Zufahrt wird bereits bei ca. 60% der Grundstücke nördlich der Edzard-Cirksena-Straße praktiziert. Auch hier orientiere ich mich bereits am Bestand.</p> <p>Eine Befürwortung seitens der Gemeinde wird daher beantragt.</p>	<p>Es wird auf die vorangegangenen Aussagen verwiesen.</p>

Nr.	Private Einwender/in Schreiben vom ...	Stellungnahme	Planungsrechtliche Vorgaben Abwägung/Beschlussempfehlung
4	<p>Bernd Böing Rubensweg 6 47506 Neukirchen-Vluyn 30.01.2025</p>	<p>Obwohl ich als Eigentümer einer Wohnung in der Edzard-Cirksena-Straße selbst von den Änderungen betroffen bin, begrüße ich grundsätzlich die klarstellenden Regelungen für die baulichen Nutzungen in Greetsiel.</p> <p>Wie der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes und den öffentlichen Äußerungen zu entnehmen ist, sollen bestehende Ferienwohnungen als Bestand gesichert werden.</p> <p>Nach meiner Auffassung ist die dafür gewählte Formulierung allerdings nicht rechtssicher. Sie sichert danach die genehmigten Wohnungen und Ferienwohnungen, nicht aber die Realnutzung. Konkret heißt das m.E., dass bei einer zu beantragenden Nutzungsänderung (Wohnung ist genehmigt aber Nutzung ist Ferienwohnung) der eigentlich beabsichtigte Bestandsschutz für die tatsächliche Nutzung nicht greift.</p> <p>Außerdem ist der formulierte Bestandsschutz ausschließlich auf die Anzahl der Wohnungen abgestellt, d.h. alle übrigen textlichen Festsetzungen (u.a. Stellplätze) würden bei einer umfassenden Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde unmittelbar anzuwenden sein. Dies könnte bei dem o.g. Bestand zu teilweise unlösbaren Problemen führen, da die örtlichen Gegebenheiten z.B. eine Neuanlage bzw. Verlegung von Stellplätzen gar nicht ermöglichen würden.</p> <p>Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie meine Bedenken prüfen und in das Verfahren einbringen würden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan kann keine Baugenehmigung ersetzen. Vielmehr ermöglicht die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes die Genehmigung von Nutzungsänderungen von Wohnungen zu Ferienwohnungen, da diese mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Geltungsbereich rechtlich abgesichert und in einem größeren Maße als im zuvor festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch die Baugrenzen orientieren sich am Bestand und schützen diesen, da die Gemeinde um die Bedeutung des Tourismus in Greetsiel weiß. Die Gemeinde bewertet die Situation der Stellplätze vor Ort jedoch als Fehlentwicklung mit ungewollten Auswirkungen für das Ortsbild. Sollten die Stellplatzflächen durch eine Baumaßnahme ihren Bestandsschutz verlieren, sind daher die notwendigen Maßnahmen zu treffen, um eine Bebauung im Einklang mit den geltenden Vorschriften zu ermöglichen.</p>