

Samtgemeinde Esens

124. Flächennutzungsplanänderung



Stadt Esens

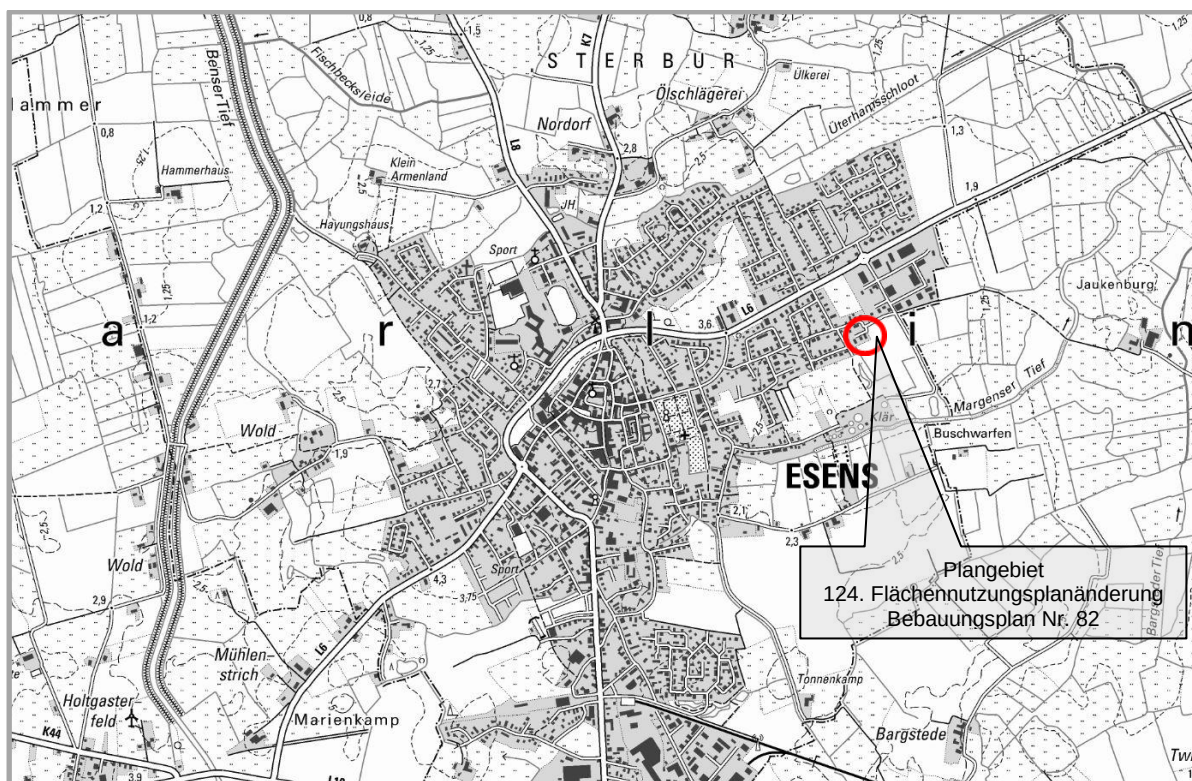
Bebauungsplan Nr. 82

„Wohnen am Thunumer Weg“



Abwägungsvorschläge

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB



Planungsstand: 01.02.2017

Übersichtskarte

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.09.2016 bis zum 05.10.2016

Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass keine Bedenken bestehen: 1. IHK f. Ostfriesland u. Papenburg - mit Schreiben vom 30.09.2016 2. EWE Netz GmbH – mit Schreiben vom 30.09.2016 3. Telekom Deutschland GmbH – mit Schreiben vom 30.09.2016 4. NLWKN – mit Schreiben vom 29.09.2016 5. Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie – mit Schreiben vom 27.09.2016 6. Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie (Ref. Genehmigungsverfahren West) – mit Schreiben vom 27.09.2016 7. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – mit Schreiben vom 26.09.2016 8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH – mit Schreiben vom 22.09.2016 9. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Aurich – mit Schreiben vom 21.09.2016 10. Avacon AG – mit Schreiben vom 21.09.2016	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
--	--

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

11.	Landkreis Wittmund - mit Schreiben vom 26.07.2016 Bauleitplanung der Stadt Esens, Bebauungsplan –Nr.82 „Wohnen am Thunumer Weg“ Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Ämter meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten. Amt 10 Amt für zentrale Dienste und Finanzen Amt 32 Ordnungsamt Amt 50 Sozial- und Jugendamt Amt 53 Gesundheitsamt Amt 60 Bauamt Zweckverband Veterinäramt Jade Weser Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung: I.Abt. 60.1 Bauen	
------------	--	--

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

	Keine Anregungen. 2. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde Abwasserbeseitigung/ Grundwasserschutz Keine Anregungen. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Keine Anregungen. Oberflächenentwässerung Sofern die Ableitung des Oberflächenwassers gemäß den Angaben unter Punkt 8 der Begründung möglich ist, bestehen in dieser Hinsicht keine Bedenken gegen die Planung. Zu präferieren ist hierbei der Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.	Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung ein hydraulischer Nachweis über eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Die erforderliche Oberflächenentwässerung wird über die Herstellung einer Muldenversickerungsanlage sichergestellt. Vor diesem Hintergrund wurde die GEONOVO GmbH mit einem Prüfbericht der Versickerungsfähigkeit beauftragt, der Bestandteil der Begründung ist. Auf einer Fläche von 92 m² mit einer max. Einstauhöhe von 7 cm wird das erforderliche Stauvolumen bereitgestellt.
--	---	--

[illegible]

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

	Grünlandextensivierung erfolgen. Ggf. kann dies angrenzend an bereits extensivierte Grünlandflächen in einem sog. Flächenpool erfolgen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist Folgendes anzumerken: Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 82 „Wohnen am Thunumer Weg“ charakterisiert eine etwa 1/3 des Plangebiets (rd. 1300 m²) ausmachende Fläche. Diese offensichtlich seit einigen Jahren als Pferdeweide genutzte Grünlandfläche wurde als Intensivgrünland beschrieben, ohne hier nähere Angaben zu den vorgefundenen Arten zu machen. Von den Bodenbedingungen her wäre u.U. auch eine Magerrasengesellschaft zu erwarten gewesen. Aus boden- und abfallrechtlicher Sicht bestehen weder gegen die 124. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens noch den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Esens Bedenken. Bevor eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann, sind die alternativen Kompensationsmaßnahmen konkret zu benennen. Die Kompensationsflächen sind grundbuchlich abzusichern, falls sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden. 4. Stabssteile Regionalplanung (60.3) Bauleitplanung Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
--	---	---

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

	Deshalb wird gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die 124. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Die 124. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gem. § 6 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 DVO-BauGB der Genehmigung durch den Landkreis Wittmund. Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich ortsüblich bekannt zu machen. Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen. Raumordnung und Landesplanung Keine Anregungen.	
12.	Landkreis Wittmund - mit Schreiben vom 04.10.2016 Bauleitplanung der Samtgemeinde Esens 124. Änderung des Flächennutzungsplanes Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Ämter meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten. Amt 10 Amt für zentrale Dienste und Finanzen Amt 32 Ordnungsamt Amt 50 Sozial- und Jugendamt	

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Amt 53 Gesundheitsamt Amt 60 Bauamt Zweckverband Veterinäramt Jade Weser 1. Abt. 60.1 Bauen Keine Anregungen. 2. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde Abwasserbeseitigung/ Grundwasserschutz Keine Anregungen. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Keine Anregungen. Oberflächenentwässerung Sofern die Ableitung des Oberflächenwassers gemäß den Angaben unter Punkt 8 der Begründung möglich ist, bestehen in dieser Hinsicht keine Bedenken gegen die Planung. Zu präferieren ist hierbei der Anschluss an das öffentliche Kanalsystem. 3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde Aus Sicht der Abteilung Umwelt bestehen gegen die 124. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens und den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Esens keine grundsätzlichen Bedenken, mit Ausnahme einer landschaftsplanerischen Einschränkung. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:	Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Im Sinne der Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung ein hydraulischer Nachweis über eine schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Die erforderliche Oberflächenentwässerung wird über die Herstellung einer Muldenversickerungsanlage sichergestellt. Vor diesem Hintergrund wurde die GEONOVO GmbH mit einem Prüfbericht der Versickerungsfähigkeit beauftragt, der Bestandteil der Begründung ist. Auf einer Fläche von 92 m² mit einer max. Einstauhöhe von 7 cm wird das erforderliche Stauvolumen bereitgestellt.
---	---

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

	Die Lage der als geplante Kompensationsmaßnahme anzulegenden Wallhecke wird abgelehnt. Diese Maßnahme kann nicht zur Kompensation der geplanten Baumaßnahme anerkannt werden. Begründung: Eine Wallhecke stellt ein Landschaftselement zur Einfriedung eines Flurstückes o. ä. und, nach einer gewissen Entwicklungsphase, einen Lebensraum für bestimmte Arten dar. Zudem hat eine entwickelte Wallhecke die Funktion der Lebensraumvernetzung inne. Keine der genannten Eigenschaften und Funktionen sind von der Wallhecke an der geplanten Stelle zu erwarten. Sofern an geplanter Stelle eine Wallhecke angelegt wird, kann diese nicht als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Es wird zudem ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Flächen, die sich für eine Neuanlage von Wallhecken eignen, möglichst für die Kompensation von entfernten oder in Zukunft zu entfernenden Wallhecken genutzt werden sollten. Denn der Verlust einer Wallhecke kann ausschließlich durch die Anlage einer neuen Wallhecke an geeignetem Ort kompensiert werden. Alternativ zur beschriebenen Kompensation (Bebauungsplan Nr. 82) sollte für den geplanten Eingriff eine Grünlandextensivierung erfolgen. Ggf. kann dies angrenzend an bereits extensivierte Grünlandflächen in einem sog. Flächenpool erfolgen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist Folgendes anzumerken: Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 82 „Wohnen am Thunumer Weg“ charakterisiert eine etwa 1/3 des Plangebiets (rd. 1300 m2) ausmachende Fläche.	Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Auf die ursprüngliche Kompensation durch eine Wallhecke innerhalb des Plangebietes wird verzichtet. Im Rahmen der weiteren Planung wird die vollständige Kompensation auf einer externen Kompensationsfläche des Flächenpools der Landesforsten „Neue Ochsenweide“ umgesetzt. Bei einem Kompensationsbedarf von 1.016 WE wäre in dem Kompensationsflächenpool Ochsenweide eine Fläche von 635 m² erforderlich. Der Aufwertungsfaktor beträgt 1,6. Im Kompensationsflächenpool Ochsenweide können die Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensgemeinschaften kompensiert werden. Die Unterhaltung und Absicherung der Kompensation wird vertraglich an die Landesforsten übertragen. Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Der Umweltbericht wird konkretisiert.
--	--	--

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

	Diese offensichtlich seit einigen Jahren als Pferdeweide genutzte Grünlandfläche wurde als Intensivgrünland beschrieben, ohne hier nähere Angaben zu den vorgefundenen Arten zu machen. Von den Bodenbedingungen her wäre u.U. auch eine Magerrasengesellschaft zu erwarten gewesen. Aus boden- und abfallrechtlicher Sicht bestehen weder gegen die 124. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens noch den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Esens Bedenken. Bevor eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann, sind die alternativen Kompensationsmaßnahmen konkret zu benennen. Die Kompensationsflächen sind grundbuchlich abzusichern, falls sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden. 4. Stabsstelle Regionalplanung (60.3) Bauleitplanung Keine Anregungen. Raumordnung und Landesplanung Keine Anregungen. Allgemeiner Schlusssatz Diese Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Eine abschließende Prüfung, ob die FNP-Änderung den formell-rechtlichen und materiell-rechtlichen Anforderungen entspricht, bleibt dem erforderlichen	Bei der überplanten Grünlandfläche handelt es sich um eine artenarme intensiv genutzte Mähwiese. Mit Gräsern wie Wiesen-Fuchsschwanz, Glatthafer, Weidegras und Gewöhnlichem Rispengras. Zu den häufigsten Zweikeimblättrigen gehören Gewöhnlicher Löwenzahn, Kriechender Hahnenfuß und Weiß-Klee sowie Wiesen-Kerbel. Eine Pferdehaltung hat in diesem Bereich nicht stattgefunden. Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Die Unterhaltung und Absicherung der Kompensation wird vertraglich an die Landesforsten übertragen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
--	---	--

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

	Genehmigungsverfahren nach dem BauGB vorbehalten. Eine darüber hinausgehende Prüfung der Zweckmäßigkeit (Fachaufsicht i.S. von § 171 Abs. 5 Nr. 3 NKomVG) erfolgt nicht.	
13.	Ostfriesische Landschaft - mit Schreiben vom 30.09.2016 Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Da uns dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Oberflächenfunde bekannt sind, müssen um einen Überblick über die Befundsituation zu gewinnen frühzeitig Prospektionen stattfinden. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Ergebnisse ist das weitere Verfahren zu klären. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden. 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) 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.	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Planunterlagen aufgenommen.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

14.	OOWV - mit Schreiben vom 29.09.2016 Wir nehmen zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Esens wie folgt Stellung: Sofern sichergestellt ist, dass durch die geplante Änderung die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten. Inwieweit das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden. Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in den anliegenden Lageplänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Söhlke von unserer Betriebsstelle in Harlingerland, Telefon 04977 919211, in der Örtlichkeit an.	Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Erläuterung: Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet. Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.
------------	--	--

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

15.	Sielacht Esens – mit Schreiben vom 30.09.2016 Leider geht aus der Begründung zu oben bezeichneter Sache nicht genau hervor, wie die Entsorgung des Oberflächenwassers geregelt ist. Es ist davon auszugehen, dass das Oberflächenwasser über das RRB Steinhamm abfließt. Wenn dies zutrifft, bestehen aus Sicht der Sielacht Esens keine Einwendungen.	Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Die erforderliche Oberflächenentwässerung wird über die Herstellung einer Muldenversickerungsanlage sichergestellt. Vor diesem Hintergrund wurde die GEONOVO GmbH mit einem Prüfbericht der Versickerungsfähigkeit beauftragt, der Bestandteil der Begründung ist. Auf einer Fläche von 92 m² mit einer max. Einstauhöhe von 7 cm wird das erforderliche Stauvolumen bereitgestellt.
16.	Samtgemeinde Esens – mit Schreiben vom 25.010.2016 In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Wohnen am Thunumer Weg“ wird unter Punkt 8 „Versorgungs- und Entsorgungsanlagen“ die Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung folgendermaßen beschrieben: „Die Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Kanalsystem und dem umliegenden Grabensystem gewährleistet.“ Dieser Punkt ist falsch. In dem Bereich gibt es dringend Handlungsbedarf, da die Oberflächenentwässerung nicht einwandfrei funktioniert. Die	Der Hinweis wird beachtet. Erläuterung: Der Stellungnahme wird inhaltlich zugestimmt. Zwischenzeitlich wurde die Oberflächenentwässerung gutachterlich nachgewiesen. Dementsprechend erfolgt die Oberflächenentwässerung durch die Herstellung einer Muldenversickerungsanlage. Die GEONOVO GmbH wurde mit Prüfung der Versickerungsfähigkeit beauftragt; dieser

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

	Oberflächenentwässerungsleitung der Straße entwässert in einen nördlichen Graben ohne Ablauf, der bereits bei stärkeren Regenereignissen überläuft. Ein Entwässerungskonzept für den Bereich ist dringend erforderlich.	Prüfbericht ist Bestandteil der Begründung. Auf einer Fläche von 92 m ² mit einer max. Einstauhöhe von 7 cm wird das erforderliche Stauvolumen bereitgestellt.
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind in der Zeit vom 20.09.2016 bis zum 05.10.2016 folgende Stellungnahmen eingegangen:		
17.	- Fehlanzeige -	