

## **Samtgemeinde Esens** **129. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **- Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche, Sonstiges Sondergebiet Pflanzenmarkt und Sonstiges Sondergebiet Gartengestaltung**

**(a):** Abwägung nach Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 30.10.2017 bis zum 14.11.2017 gingen insgesamt 15 Stellungnahmen ein. 15 Träger öffentlicher Belange nahmen zum Bebauungsplanentwurf Stellung. Es liegen keine Anregungen aus der Öffentlichkeit vor.

**(b):** Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.01.2019 bis zum 01.03.2019 gingen insgesamt 14 Stellungnahmen ein. 14 Träger öffentlicher Belange nahmen zum Bebauungsplanentwurf Stellung. Es liegen keine Anregungen aus der Öffentlichkeit vor.

Mit Schreiben vom 25.01.2019 erfolgte die interkommunale Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland.

### **Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung abgegeben haben.**

| Lfd. Nr. | Träger öffentlicher Belange  | Stellungnahme vom: | Die Stellungnahme beinhaltet: |                |                |
|----------|--|--------------------|-------------------------------|----------------|----------------|
|          |  |                    | Hinweise (H)                  | Anregungen (A) | keine H oder A |
| T 1a     | <b>Avacon Netz GmbH</b> , Salzgitter   | 27.10.2017         |                               |                | x              |
| T 1b     | <b>Avacon Netz GmbH</b> , Salzgitter   | 29.01.2019         |                               |                | x              |
| T 2a     | <b>Ostfriesische Landschaft</b> , Aurich   | 07.11.2017         | x                             | x              |                |
| T 2b     | <b>Ostfriesische Landschaft</b> , Aurich   | 31.01.2019         | x                             | x              |                |
| T 3a     | <b>Sielacht Esens</b> , Esens  | 08.11.2017         | x                             |                |                |
| T 3b     | <b>Sielacht Esens</b> , Esens  | 31.01.2019         | x                             |                |                |
| T 4b     | <b>Gemeinde Dornum</b> , Dornum  | 07.02.2019         |                               |                | x              |
| T 5b     | <b>AEU e.V.</b> , Esens  | 11.02.2019         |                               |                | x              |
| T 6a     | <b>Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)</b> , Aurich   | 08.11.2017         |                               |                | x              |
| T 6b     | <b>Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)</b> , Aurich   | 18.02.2019         |                               |                | x              |
| T 7b     | <b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)</b> , Hannover   | 20.02.2019         |                               |                | x              |
| T 8a     | <b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln-Hannover -Kampfmittelbeseiti-</b> | 30.10.2017         | x                             |                |                |

Stadt Esens – 129. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB – Abwägung der Anregungen

|       |   |            |   |   |   |
|-------|---|------------|---|---|---|
|       | <b>gungsdienst-, Hannover</b>   |            |   |   |   |
| T 8b  | <b>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hameln-Hannover -Kampfmittelbeseitigungsdienst-, Hannover</b>   | 25.02.2019 | x |   |   |
| T 9a  | <b>EWE NETZ GmbH, Oldenburg</b>   | 03.11.2017 |   |   | x |
| T 9b  | <b>EWE NETZ GmbH, Oldenburg</b>   | 25.02.2019 |   |   | x |
| T 10a | <b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Aurich</b>  | 07.11.2017 |   |   | x |
| T 10b | <b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Aurich</b>  | 26.02.2019 |   |   | x |
| T 11a | <b>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Hannover</b>  | 10.11.2017 | x |   |   |
| T 11b | <b>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Hannover</b>  | 27.02.2019 |   |   | x |
| T 12a | <b>IHK, Emden</b>   | 11.11.2017 |   |   | x |
| T 12b | <b>IHK, Emden</b>   | 28.02.2019 |   |   | x |
| T 13a | <b>Landkreis Wittmund</b><br>Amt 10 – Amt für zentrale Dienste und Finanzen<br>Amt 32 – Ordnungsamt<br>Amt 50 – Sozial- und Jugendamt<br>Amt 53 – Gesundheitsamt<br>Amt 60 – Bauamt<br>Zweckverband Veterinäramt Jade Weser | 23.10.2017 | x | x |   |
| T 13b | <b>Landkreis Wittmund</b><br>Amt 10 – Amt für zentrale Dienste und Finanzen<br>Amt 32 – Ordnungsamt<br>Amt 50 – Sozial- und Jugendamt<br>Amt 53 – Gesundheitsamt<br>Amt 60 – Bauamt<br>Zweckverband Veterinäramt Jade Weser | 28.02.2019 | x | x |   |
| T 14b | <b>Landkreis Aurich</b>   | 01.03.2019 | x | x |   |
| T 15a | <b>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)</b>   | 07.11.2017 | x |   |   |
| T 16a | <b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Oldenburg</b>   | 13.11.2017 | x |   |   |
| T 17a | <b>Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</b>  | 01.11.2017 | x |   |   |
| T 18a | <b>OOWV, Brake</b>  | 07.11.2017 | x |   |   |
| T 19a | <b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden</b>  | 02.11.2017 | x |   |   |
| T 20a | <b>Samtgemeinde Esens -Tiefbau-</b>   | 01.11.2017 | x |   |   |

## **T 1a – Avacon Netz GmbH vom 27.10.2017**

### **Inhalt der Hinweise:**

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH/ WEVG GmbH & Co KG. Achtung: Im o.g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

### **Abwägung / Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **T 1b – Avacon Netz GmbH vom 29.01.2019**

### **Inhalt der Stellungnahme:**

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

### **Abwägung / Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **T 2a – Ostfriesische Landschaft vom 07.11.2017**

### **Inhalt der Hinweise und Anregungen:**

Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege Bedenken. Aus dem direkten Umfeld sind Fundstellen bekannt.

Bei Bodeneingriffen ist fachliche Begleitung notwendig, diese ist abhängig von der Art des Eingriffs und der vorhandenen Denkmalsubstanz. Um Art und Dauer der notwendigen Maßnahmen festzulegen, ist daher jeweils eine frühzeitige Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Archäologischen Dienst notwendig.

Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich sein, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Niedersächs. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBI S. 517), sowie Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBI 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.

### **Abwägung / Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan der Stadt Esens enthält einen Hinweis dazu, wie zu verfahren ist, wenn im Rahmen von Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden.

## **T 2b – Ostfriesische Landschaft vom 31.01.2019**

### **Inhalt der Stellungnahme:**

Gegen die o.g. Bauleitpläne bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege Bedenken. Aus dem direkten Umfeld sind Fundstellen bekannt.

Bei Bodeneingriffen ist fachliche Begleitung notwendig, diese ist abhängig von der Art des Eingriffs und der vorhandenen Denkmalsubstanz. Um Art und Dauer der notwendigen Maßnahmen festzulegen, ist daher jeweils eine frühzeitige Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Archäologischen Dienst notwendig.

Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich sein, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBI S. 517), sowie Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBI 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.

### **Abwägung / Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan der Stadt Esens enthält einen Hinweis dazu, wie zu verfahren ist, wenn im Rahmen von Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Archäologischen Dienst im Falle von Bodeneingriffen liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der Samtgemeinde Esens.

## **T 3a – Sielacht Esens vom 08.11.2017**

### **Inhalt der Hinweise:**

In o.g. Sachen bestehen aus der Sicht der Sielacht Esens keine Einwendungen, wenn durch eine Umnutzung keine wesentliche Verstärkung der Versiegelung zu erwarten ist.

### **Abwägung / Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Umnutzung ist keine wesentliche Verstärkung der Versiegelung zu erwarten.

### **T 3b – Sielacht Esens vom 31.01.2019**

#### **Inhalt der Stellungnahme:**

In o.g. Sachen bestehen weiterhin aus der Sicht der Sielacht Esens keine Einwendungen, wenn durch eine Umnutzung keine wesentliche Verstärkung der Versiegelung zu erwarten ist.

### **Abwägung / Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Umnutzung ist keine wesentliche Verstärkung der Versiegelung zu erwarten.

### **T 4b – Gemeinde Dornum vom 07.02.2019**

#### **Inhalt der Stellungnahme:**

Die Gemeinde Dornum nimmt von den o.g. Planungen Kenntnis. Gemeindliche Belange werden durch diese nicht berührt. Über abwägungserhebliches Material betreffend das Plangebiet verfügt die Gemeinde Dornum nicht.

### **Abwägung / Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **T 5b – AEU Esens e.V. vom 11.02.2019**

#### **Inhalt der Stellungnahme:**

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass wir keine Einwände haben.

### **Abwägung / Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **T 6a – NLWKN vom 08.11.2017**

#### **Inhalt der Hinweise:**

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden.

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.

#### **Abwägung / Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **T 6b – NLWKN vom 18.02.2019**

#### **Inhalt der Stellungnahme:**

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden.

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.

#### **Abwägung / Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **T 7b – LBEG vom 20.02.2019**

#### **Inhalt der Stellungnahme:**

Aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange keine Bedenken.

#### **Abwägung / Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **T 8a – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 30.10.2017**

### **Inhalt der Hinweise:**

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

### **Abwägung / Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es soll eine kostenpflichtige Luftbildaufnahme durchgeführt werden. Eine entsprechende schriftliche Auftragserteilung durch die Stadt Esens als zuständige Behörde wird erfolgen.

## **T 8b – LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 25.02.2019**

### **Inhalt der Stellungnahme:**

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

### **Fläche A**

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

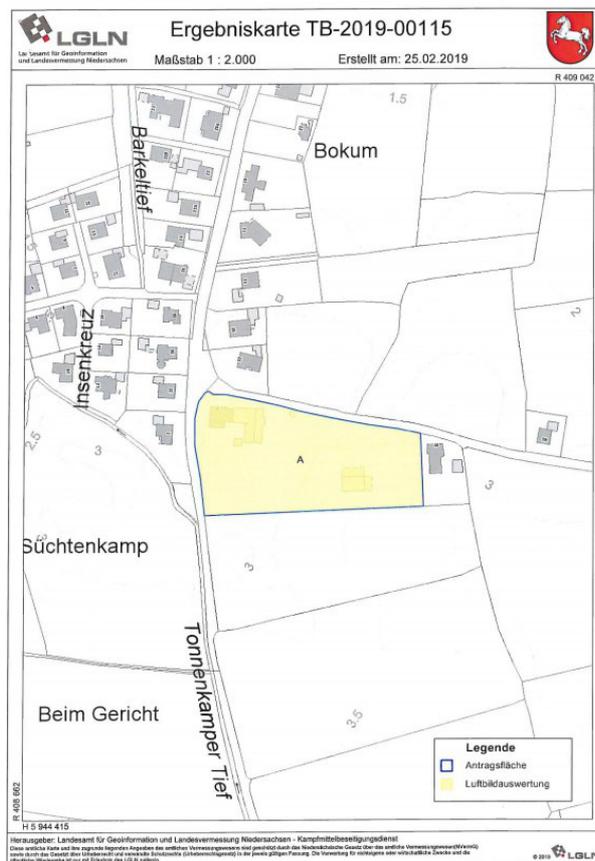
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

### **Hinweis:**

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2019, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.



### **Abwägung / Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Esens hat am 26.02.2019 einen Antrag auf Luftbildauswertung beim LGLN gestellt. Der Antragseingang wurde am 07.03.2019 bestätigt. Es liegt noch kein Ergebnis vor. Die Stadt wird dem Vorhabenträger und im Bebauungsplan unter Hinweis Nr. 6 auf die noch ausstehende Luftbildauswertung hinweisen. Bei einem geplanten Baubeginn vor Vorlage der Unbedenklichkeit, sind Sondierungen durch den Vorhabenträger zu veranlassen.

### **T 9a – EWE NETZ GmbH vom 03.11.2017**

#### **Inhalt der Hinweise:**

Wir haben die uns zugesandten Unterlagen gesichtet. Die EWE NETZ hat diesbezüglich keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

### **Abwägung / Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vor Beginn von Bauarbeiten wird die EWE NETZ GmbH kontaktiert.

## **T 9b – EWE NETZ GmbH vom 25.02.2019**

### **Inhalt der Stellungnahme:**

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen 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.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigungen, 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.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

### **Abwägung / Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Berücksichtigung von vorhandenen Versorgungsleitungen liegt in der Zuständigkeit der Stadt Esens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

## **T 10a – Landwirtschaftskammer Nds. vom 07.11.2017**

### **Inhalt der Hinweise:**

Als Träger öffentlicher Belange werden gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken geltend gemacht; es werden keine Anregungen gegeben.

### **Abwägung / Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **T 10b – Landwirtschaftskammer Nds. vom 26.02.2019**

### **Inhalt der Stellungnahme:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.11.2017.

„Als Träger öffentlicher Belange werden gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken geltend gemacht; es werden keine Anregungen gegeben.“

### **Abwägung / Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **T 11a – Vodafone Kabel Deutschland vom 10.11.2017**

### **Inhalt der Hinweise:**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

### **Abwägung / Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **T 11b – Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 27.02.2019**

### **Inhalt der Stellungnahme:**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsabstand abgeben.

### **Abwägung / Beschluss**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird die Vodafone GmbH kontaktiert.

## **T 12a – IHK vom 10.11.2017**

### **Inhalt der Hinweise:**

Die Planentwürfe haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.

### **Abwägung / Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **T 12b – IHK vom 28.02.2019**

### **Inhalt der Stellungnahme:**

Den Planentwurf haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden. Ein Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ostfriesland halten wir für nicht erforderlich.

### **Abwägung / Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **T 13a – Landkreis Wittmund vom 20.11.2017**

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den Anregungen erfolgt folgende Abwägung:**

### **1. Abt. 60.1 Bauen**

Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen Bedenken.  
Im Umfeld sind archäologische Fundstellen bekannt.  
Alle Erdarbeiten sind archäologisch fachlich begleitend durchzuführen.  
Um die Begleitung zu koordinieren, ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme zum Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich, zwingend erforderlich.

Sollten Bodendenkmäler zutage treten, so hat der Antragsteller eine sachgemäß durchzuführende Grabung durch den archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich zur wissenschaftlichen Auswertung und ggf. Bergung der Bodendenkmäler in Auftrag zu geben und die Kosten zu tragen. Für die Bergung und Dokumentation ist ein ausreichender Zeitraum einzuräumen.

In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass alle Erdarbeiten im Bereich archäologischer Verdachtsflächen nach § 13 des Niedersächsischen

Denkmalschutzgesetzes der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen. Auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 (Nds. GVBl S. 517), in der z.Zt. gültigen Fassung, wird hingewiesen.

## **2. Abt. 60.2 Umwelt/ Untere Wasserbehörde**

Keine Anregungen

## **3. Abt. 60.2 Umwelt/ Untere Naturschutzbehörde**

Grundsätzliche Bedenken werden gegen die vorgelegte Planung nicht erhoben. Die im Umweltbericht beschriebene Eingriffsbilanzierung wird jedoch nicht akzeptiert. Die bereits kartierte Wallhecke mit der Bezeichnung 23-11-17-II-15 befindet sich lediglich teilweise in der Schadensklasse 2. Die Entfernung der standortfremden Gehölze, eine Bepflanzung mit geeigneten, heimischen Gehölzen und die Instandsetzung einzeln auffindbarer Schädigungen des Wallkörpers werden nicht als Aufwertung angesehen, wie es im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgeführt wird. Weiterhin wird die Festsetzung des extensiv zu bewirtschaftenden Randstreifens entlang der Wallhecke nicht als Ausgleich anerkannt. Die Erfahrung zeigt, dass solche Freiflächen mit der Zeit in unterschiedlicher Art und Weise relativ intensiv genutzt werden. Die Berechnung der Wertigkeit des Randstreifens kann nicht nachvollzogen werden. Der Aussage, dass der Eingriff durch die vorgelegte Eingriffsbilanzierung (Wiederherstellung einer Baum-Strauch-Wallhecke mit naturnahem Randstreifen) vollständig ausgeglichen werden kann, wird nicht zugestimmt. Aufgrund des entstehenden Ausgleichsdefizits wird vorgeschlagen, dass der Eingriff außerhalb des Planungsraums ausgeglichen wird.

## **4. Stabstelle Regionalplanung (60.3)**

### **Bauleitplanung**

Keine Anregungen und / oder Bedenken

### **Raumordnung und Landesplanung**

siehe Anmerkungen zum B 95 „Pflanzenmarkt am Bokumer Weg“

### **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 Genehmigungsverfahren nach dem BauGB vorbehalten. Eine darüber hinausgehende Prüfung der Zweckmäßigkeit (Fachaufsicht i.S. Von § 171 Abs. 5 Nr. 3 NkomVG) erfolgt nicht.

## **Abwägung / Beschluss**

### **zu Abt. 60.1 Bauen**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **zu Abt. 60.2 Umwelt / untere Wasserbehörde**

Wird zur Kenntnis genommen

zu Abteilung 60.2 Umwelt / untere Naturschutzbehörde

Nach Rücksprache mit Herr Frerichs von der UNB des Landkreises kann nur der Randstreifen nicht als Ausgleichsmaßnahme nicht anerkannt werden, die Wiederherstellung der degradierten Wallhecke schon. Statt des Randstreifens wird jetzt auf dem Gelände ein bisher als Folientunnel und Aufzuchtgelände intensiv genutzter Bereich in eine extensive Streuobstwiese umgewandelt. Damit kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

zur Stabsstelle Regionalplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen (siehe auch Beschluss zum Bebauungsplan).

## **T 13b – Landkreis Wittmund vom 28.02.2019**

### **Inhalte der Stellungnahmen:**

#### **1. Abt. 60.1 Bauen**

##### **Bau- und Bodendenkmalpflege**

Keine Anregungen.

##### **Brandschutz**

Keine Anregungen.

#### **2. Abt. 60.2 Umwelt/ Untere Wasserbehörde**

Keine Anregungen.

#### **3. Abt. 60.2 Umwelt/ Untere Naturschutzbehörde**

Grundsätzliche Bedenken werden gegen die vorgelegte Planung nicht erhoben.

Allerdings kann ich die inzwischen überarbeitete Konzeption der Kompensationsmaßnahmen immer noch nicht abschließend anerkennen. Die Aufwertung der Wallhecken entlang der Außengrenze des Geltungsbereichs in der beschriebenen Form wird von mir anerkannt. Da es sich um einen Pflanzenmarkt mit großzügiger Dimensionierung der Außenanlagen handelt, gehe ich nicht von einer Beeinträchtigung des Wallkörpers durch gärtnerische Gestaltung und Pflege aus.

Die Anlage der Streuobstwiese mit dem Aufwertungsfaktor 3,5 kann ich jedoch nicht anerkennen. Es ist nicht nachvollziehbar, wie eine extensive Pflege auf der kleinen Fläche dauerhaft praktiziert werden soll. Für die Anlage der Obstwiese kann ich lediglich 10 Wertpunkte pro hochstämmigen Obstbaum anrechnen. Grundsätzlich rate ich von einer solchen verbindlichen Festsetzung einer extensiv gepflegten Fläche innerhalb eines Pflanzenmarktes ab, da diese nicht für jeden mit dem Idealbild einer zeitgemäßen Gartenanlage im Einklang steht. Allein aus diesem Grund sollte das verbleibende Kompensationsdefizit auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Ich schlage vor, dass dies anteilsweise auf Kompensationsflächen der Stadt Esens umgesetzt wird.

Im Übrigen verweise ich auf meine Stellungnahme vom 20.11.2017.

*Grundsätzliche Bedenken werden gegen die vorgelegte Planung nicht erhoben. Die im Umweltbericht beschriebene Eingriffsbilanzierung wird jedoch nicht akzeptiert. Die bereits kartierte Wallhecke mit der Bezeichnung 23-11-17-II-15 befindet sich lediglich teilweise in der Schadensklasse 2. Die Entfernung der standortfremden Gehölze, eine Bepflanzung mit geeigneten, heimischen Gehölzen und die Instandsetzung einzeln auffindbarer Schädigungen des Wallkörpers werden nicht als Aufwertung angesehen, wie es im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgeführt wird. Weiterhin wird die Festsetzung des extensiv zu bewirtschaftenden Randstreifens entlang der Wallhecke nicht als Ausgleich anerkannt. Die Erfahrung zeigt, dass solche Freiflächen mit der Zeit in unterschiedlicher Art und Weise relativ intensiv genutzt werden. Die Berechnung der Wertigkeit des Randstreifens kann nicht nachvollzogen werden. Der Aussage, dass der Eingriff durch die vorgelegte Eingriffsbilanzierung (Wiederherstellung einer Baum-Strauch-Wallhecke mit naturnahem Randstreifen) vollständig ausgeglichen werden kann, wird nicht zugestimmt. Aufgrund des entstehenden Ausgleichsdefizits wird vorgeschlagen, dass der Eingriff außerhalb des Planungsraums ausgeglichen wird.*

#### **4. Stabstelle Regionalplanung (60.3)**

##### **Bauleitplanung**

Keine Anregungen und / oder Bedenken

##### **Raumordnung und Landesplanung**

siehe Anmerkungen zum B 95 „Pflanzenmarkt am Bokumer Weg“

*Ich verweise auf meine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch.*

*Zu 2.18 Raumordnung, Prüfung der Raumverträglichkeit des Vorhabens, Abstimmungsgebot:*

*Die Abfrage über ein mögliches Moderationsverfahren, im Sinne der Einzelhandelskooperation Ostfriesland, sollte bereits in das Anschreiben der Samtgemeinde integriert werden.*

*Der Punkt 2.22 Leitlinie Einzelhandel sollte überarbeitet werden. Zur Klarstellung sollte ein Hinweis erfolgen, dass das Vorhaben dem aktuellen Stand der Leitlinie nicht entspricht, diese aber nach Ablauf des Verfahrens an entsprechender Stelle angepasst wird. Das Vorhaben befindet sich demnach nämlich außerhalb, aber im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem zentralen Siedlungsgebiet.*

##### **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 Genehmigungsverfahren nach dem BauGB vorbehalten.

Eine darüber hinausgehende Prüfung der Zweckmäßigkeit (Fachaufsicht i.S. von § 171 Abs. 5 Nr. 3 NkomVG) erfolgt nicht.

## **Abwägung / Beschluss**

### zu 60.1 Bauen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### zu 60.2 Umwelt /untere Wasserbehörde

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### zu 60.2 Umwelt / untere Naturschutzbehörde

Nach Rücksprache mit Herr Frerichs von der UNB des Landkreises kann nur der Randstreifen nicht als Ausgleichsmaßnahme nicht anerkannt werden, die Wiederherstellung der degradierten Wallhecke schon. Des weiteren wurde in Abstimmung mit dem Landkreis eine externe Kompensationsfläche erworben. Die genaue Bewirtschaftung ist in der Begründung unter Punkt 2.26 beschrieben.

### zu 60.3 Stabsstelle Regionalplanung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 25.01.2019 erfolgte die interkommunale Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ostfriesland. Punkt 2.22 Leitlinie Einzelhandel der Begründung wird entsprechend ergänzt.

## **T 14b – Landkreis Aurich vom 01.03.2019**

### **Inhalt der Stellungnahme:**

Bzgl. der o.a. Bauleitplanung bestehen raumordnerische Bedenken, da eine Einordnung des Einzelhandelsgroßprojektes mit den derzeitigen Angaben nicht ausreichend erfolgen kann. Es soll daher ein Moderationsverfahren durchgeführt werden. Um einschätzen zu können, ob das Vorhaben die Zielfestlegung des grundzentralen Versorgungsbereiches (LROP 2.3 Ziff. 03) und das Beeinträchtigungsverbot (LROP 2.3 Ziff. 08) einhält, ist anzugeben ob oder inwieweit die Verkaufsflächen dem Durchschnittswert für die Grundzentren im Kreis Wittmund entsprechen. Bei einer Überschreitung des Durchschnittswertes ist eine tiefergehende Prüfung der Vorgaben des LROP notwendig.

Um ein ausreichendes Gesamtbild für die Entwicklungen im Einzelhandel der Stadt Esens zu erhalten, ist aus meiner Sicht ein Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Esens sinnvoll. Ich rege an, die Prüfkriterien der Einzelhandelskooperation Ostfriesland bei der Beschreibung des Vorhabens miteinzubeziehen.

## **Abwägung / Beschluss**

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Gem. Abstimmungsgespräch vom 13.03.2019 (siehe hierzu den Gesprächsvermerk bzgl. Einzelhandelsentwicklung in der Samtgemeinde Esens) ist aus Sicht des Landkreis Aurich, entgegen der Stellungnahme kein Moderationsverfahren bzgl. der B-Plans Nr. 95 „Pflanzenmarkt am Bokumer Weg“ mehr notwendig. Die Samtgemeinde Esens möchte seinen Flächennutzungsplan neu aufstellen. Im Rahmen dessen stellen die Vertreterinnen der Samtgemeinde Esens die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes in

Aussicht. Sie weisen jedoch darauf hin, dass dies unter dem Vorbehalt eines entsprechenden politischen Beschlusses erfolgt.

## **T 15a – Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) vom 07.11.2017**

### **Inhalt der Hinweise:**

Es handelt sich bei den überplanten Grundflächen um ein Hausgrundstück mit Ziergarten und ein Betriebsgelände eines Gartenbaubetriebs mit Pflanzenverkaufsgelände. Südlich wird das Grundstück von einer stark beeinträchtigten Wallhecke begrenzt. Es bestehen erhebliche Bedenken zu den Inhalten den Umweltberichtes hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Daher sind die folgenden Forderungen in der weiteren Planung zu berücksichtigen!

### **Änderungsanforderungen an den Umweltbericht:**

Der im Umweltbericht dokumentierte Zustand der stark degenerierten Wallhecke, stellt bereits unabhängig von der Bauleitplanung einen Verstoß gegen § 22 Abs. 3 NAGB-NatSchG dar. Die beschriebene Wiederinstandsetzung wird daher sehr begrüßt, kann aber andernfalls als Eingrünungsmaßnahme gesehen werden. Die Wallhecke ist allerdings mit mindestens 2,5 Meter Breite anzusetzen. Die Fichten und Thuja-Hecken sind unter Beachtung des Artenschutzes aus dem Wallheckenbereich zu entfernen. Diese gebietsfremden Gehölze sind für die angeblich vorhandene landschaftsgerechte Eingrünung ohnehin ungeeignet.

Die Zuordnung dieser Wallhecken-Maßnahme mit Einbeziehung des ohne erforderlichen Wallhecken-Schutzstreifens zur Kompensation der Bodenversiegelungen wird daher abgelehnt!

Die im Gebiet voraussichtlich vorkommenden besonders und streng geschützten Tierarten, wie Fledermäuse (Jagdbereiche und Quartiere), Brut-Vögeln und Amphibien (Laichgewässer), sind auf deren Betroffenheit gemäß § 44 8NatSchG zu prüfen und Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen zu formulieren.

Die Ermittlungen der ermöglichten Bodenversiegelungen sind falsch bzw. unvollständig! Die GRZ von 0,3 im WA-Gebiet ermöglicht 45 % Versiegelungen und nicht nur 30 % (0,3 + 50% Überschreitung gemäß § 19(4) BauNVO)! Die ermöglichten Versiegelungen der SO-Gebiete (GRZ 0,6) werden im Umweltbericht nicht ermittelt. Eine Bilanzierung fehlt.

Eine Bestandsaufnahme der versiegelten und offenen Bodenflächen ist durchzuführen und eine Bilanzierung zur bestehenden und ermöglichten Versiegelung zu erstellen.

Die erheblichen Beeinträchtigungen durch die zusätzlich ermöglichten Bodenversiegelungen des schutzwürdigen Plaggenesch-Bodens sind daher funktionsorientiert durch Nutzungsaufgabe oder Nutzungsextensivierung zu kompensieren. Zwischen Eingriffs- und Kompensationsfläche ist ein Verhältnis von 1 : 1 angemessen!

Die konkrete Benennung der Kompensationsfläche mit Flurstückbezeichnung und Angabe der Lage sowie Kompensationsmaßnahmen mit Art der Sicherung und Folgeunterhaltung ist zu benennen.

Der falsche Dateiname des Umweltberichtes („Stadt Norden“) sollte berücksichtigt werden.

#### Änderungsanforderungen an den Bebauungsplan:

- Die Wallhecke ist einzumessen und als zu erhalten festzusetzen.
- Ein mindestens 5 Meter breiter Wallheckenschutzstreifen ist als zeichnerische und textliche Festsetzung aufzunehmen. Versiegelungen, Auftrag und Abtrag von Boden sind hier verboten
- Die bis zur Grundstücksgrenze gelegte Begrenzung der Verkaufsfläche der SO Pflanzenmarktes (blaue gestrichelte Linie) ist aus dem Wallheckenschutzstreifen zurück zu nehmen!
- Ein Hinweis zum rechtlichen Schutz der Wallhecke ist aufzunehmen
- Hinweise zu den externen Kompensationsflächen und -maßnahmen sind einzufügen.

#### **Abwägung / Beschluss**

Die Instandsetzung der Wallhecke kann nach Absprache mit der UNB Wittmund als Kompensationsmaßnahme umgesetzt werden. Dabei hat die bestehende Wallhecke ein Grundmaß von ca. 2 m, das auch bei einer Renaturierung beibehalten werden sollte. Die in der Literatur angegebenen 2,5 m Breite des Walkörpers sind ein Mittelwert, tatsächlich können Wallhecken in Breite und Höhe erheblich variieren. Die rechtlich geschützte Wallhecke ist bereits im Wallheckenkataster des Landkreises Wittmund verzeichnet. Bei der Renaturierung werden die standortfremden Gehölze durch standortgerechte Laubgehölze ausgetauscht. Ein Wallhecken-Schutzstreifen von 5 m Breite wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Schutzstreifen wurde auch nicht mehr als Kompensation angerechnet, sondern die Kompensation über die Neuanlage einer Streuobstwiese auf einem Teil der bisherigen Verkaufsflächen neu geregelt. Eine externe Kompensationsfläche wird daher nicht benötigt.

Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sind durch die Maßnahme nicht betroffen, da es sich insgesamt um eine Fläche handelt, die bereits seit langer Zeit intensiv als Gärtnerei betrieben wird. Von daher sind im Plangebiet auch keine schützenswerten Plaggeneschböden mehr vorhanden, sondern stark anthropogen überformte Böden.

Bei der Berechnung der Versiegelung wurde sogar der im Plangebiet insgesamt mögliche Wert angerechnet. Durch die Planänderung wird jedoch mit der Umsetzung einer Streuobstwiese auf einer bisherigen Verkaufsfläche mit Folientunnel und Folienabdeckungen eine zusätzliche Verbesserung der Bodensituation bewirkt. Eine genaue Berechnung der versiegelten Flächen ist nicht möglich, da durch den Gärtnereibetrieb die Flächennutzungen immer wieder wechseln.

### **T 16a – Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.11.2017**

#### **Inhalt der Hinweise:**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit

möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: [Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### **Abwägung / Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vor Beginn von Bauarbeiten wird die Deutsche Telekom GmbH kontaktiert.

## **T 17a – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 01.11.2017**

### **Inhalt der Hinweise:**

Seitens der NLStBV-GB Aurich bestehen gegen die o.a. Bauleitplanung keine Bedenken.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.

### **Abwägung / Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **T 18a – OOWV vom 07.11.2017**

### **Inhalt der Hinweise:**

Sofern sichergestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, bepflanzt noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken.

Inwieweit das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz einer Erweiterung bedarf, bleibt vorbehalten.

Die Einzeichnung der vorhandenen Entsorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Soehlke von unserer Betriebsstelle in Harlingerland, in der Örtlichkeit an.

### **Abwägung / Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **T 19a – Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden vom 02.11.2017**

Vom Entwurf der 129. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens und dem Bebauungsplan Nr. 95 der Stadt Esens, der die Ausweisung eines Wohngebietes sowie zweier Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen "Pflanzenmarkt" und "Gartengestaltung" beinhaltet, habe ich Kenntnis genommen. Da der Pflanzenmarkt und die Gartengestaltung unter die NACE-Schlüssel Nummer 01 Landwirtschaft, Jagd und damit verbundene Tätigkeiten einzustufen sind, ist die zuständige Immissionschutzbehörde der Landkreis Aurich. Darüber hinaus bestehen in Hinblick auf die vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Emden zu vertretenden Belange gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter Hinweis auf Nr. 38.1 bzw. 38.2 VV-BauGB vom 02.05.1988 (Nds. MBI S. 547) wird nur um Übersendung einer rechtskräftigen Planzeichnung (ohne Begründung) gebeten.

### **Abwägung / Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, eine rechtskräftige Planzeichnung wird übersandt.

## **T 20a – Samtgemeinde Esens -Tiefbau- vom 01.11.2017**

### **Inhalt der Hinweise:**

Die Entwässerung sollte im Rahmen einer Untersuchung geregelt werden. Westlich verläuft das Tonnenkamper Tief. Ein RW-Kanal ist nicht vorhanden.

### **Abwägung / Beschluss**

Es wurde vereinbart, dass der Eigentümer der Flächen (WA/SO) in Abstimmung mit dem Amt für „Tiefbau“ der Samtgemeinde Esens an der südlichen Plangrenze eine Verrohrung (Durchlass) unterhalb des Tonnenkamper Weges zum westlichen Graben erstellt, incl. Vermessung der Grabentiefe (bis zum Anschluss an das Wohngebiet „Insenkreuz“) zur Gewährleistung der erforderlichen Überdeckung des Durchlasses Tonnenkamper Weg.