

Stadt Esens

Bebauungsplan Nr. 75

„Falkenhamm“

Verfahrensstand:

Abwägungsvorschläge
nach frühzeitiger Behördenbeteiligung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
und
Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB

Von folgenden Trägern wurden Hinweise/Anregungen gegeben:

1. Sielacht Esens	03.08.2012
2. EWE Netz	13.08.2012
3. OOWV	13.08.2012
4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	14.08.2012
5. Landkreis Wittmund	15.08.2012
6. NLWKN Betriebsstelle Aurich	16.08.2012
7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen	20.08.2012
8. Deutsche Telekom	21.08.2012

Folgende Träger die antworteten, haben keine Hinweise / Anregungen geäußert:

9. Kabel Deutschland GmbH	03.08.2012
10. e.on Netz GmbH	03.08.2012
11. NaturFreunde Deutschlands Landesverband Niedersachsen e.V.	06.08.2012
12. LBEG Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	10.08.2012
13. IHK Ostfriesland und Papenburg	16.08.2012
14. Meliorationsverband Wittmund	20.08.2012

Folgende Bürger haben Hinweise/Anregungen geäußert:

Frau Elke Oppermann	20.08.2012
---------------------	------------

Anregungen und Hinweise von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange:

1 Sielacht Esens	03.08.2012
<p>Es bestehen aus Sicht der Sielacht Esens keine Einwände, wenn folgendes beachtet wird:</p> <p>Wir weisen daraufhin, dass das Gewässer II. Ordnung Nr. 90 „Wolder Wasserzug“ nicht in der Lage ist, größeren Spitzenabfluss aufzunehmen. Dies sollte bei der Planung des Regenrückhaltebeckens und der Ablaufmenge berücksichtigt werden.</p> <p>Im übrigen verweisen wir auf die von Ihnen erwähnte Beteiligung des Verbandes und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund bei Vorliegen der Detailplanung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erarbeitung des Oberflächenentwässerungskonzeptes beachtet.</p> <p>Bei Vorliegen der Detailplanung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet.</p>

2 EWE Netz	13.08.2012
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Die EWE NETZ GmbH stimmt dem Bebauungsplan Nr.13 unter folgenden Auflagen zu:</p> <p>1. Im Straßenkörper der Erschließungsstraßen wird der EWE NETZ GmbH ein ausreichender Platz außerhalb der Fahrbahn für die Verlegung der Leitungen für die Strom- und Erdgasversorgung zur Verfügung gestellt. Wir empfehlen Ihnen, den Platz für Versorgungsleitungen nach DIN 1998 vorzusehen.</p> <p>2. Im Bereich der Leitungstrassen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden. Wir verweisen auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Der Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau Köln hat dieses Merkblatt erarbeitet.</p> <p>3. Alle Schaltschränke des Stromversorgungsnetzes und alle Absperrarmaturen des Erdgasversorgungsnetzes müssen jederzeit zugänglich sein.</p> <p>4. Die vorhandenen Strom- und Erdgasversorgungsnetze in den angrenzenden Bereichen können erweitert werden. Die EWE NETZ GmbH kann beide Energiearten in ausreichender Menge im Gebiet des Bebauungsplanes zur Verfügung stellen.</p> <p><i>Im Rahmen des liberalisierten Telekommunikationsmarktes weisen wir darauf hin, dass in dem o. g. Gebiet der Aufbau eines Telekommunikationsnetzes durch die EWE NETZ GmbH möglich ist.</i></p> <p>Die EWE NETZ GmbH trägt die Kosten für den Ausbau des Strom- und Erdgasversorgungsnetzes im Plangebiet. Darüber hinaus würden auch die Kosten für den Ausbau eines Telekommunikationsnetzes getragen.</p> <p>Falls vom Erschließungsträger ein Bodenaustausch im Bereich der Leitungstrassen gefordert wird, trägt die EWE NETZ GmbH diese zusätzlichen Aufwendungen nicht. Alle Aufwendungen für den Abtransport des Bodenaushubs und die Einbringung des Füllsandes sind vom Erschließungsträger zu zahlen.</p> <p>Wir bitten Sie, die Baugenehmigung im Gebiet des Bebauungsplanes erst zu erteilen, wenn die Versorgungsleitungen verlegt und in Betrieb genommen sind. Die EWE NETZ GmbH verlegt die Leitungen für die Strom- und Erdgasversorgung sowie für die Telekommunikation erst nach der Verlegung der Abwasserleitungen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung ggf. beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung ggf. beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der späteren Erschließungsplanung ggfs. beachtet.</p> <p>Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt eine Abstimmung mit der EWE zur Zeitplanung.</p>

<p><u>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Falkenhamm“ gebe ich folgende Stellungnahme ab:</u></p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine neue Stadtstraße zur L 6 erfolgen. Möglicherweise soll das Baugebiet künftig erweitert werden. Ich bitte diese Option bereits heute bei der Dimensionierung der neuen Straßen/ Verkehrsflächen zu berücksichtigen, um spätere Um-/Ausbaumaßnahmen zu vermeiden.</p> <p>Für eine Ausdehnung der Bebauung in westliche Richtung sollte die im Plan dargestellte Fläche eines Geh-/Radweges breiter ausgewiesen werden, damit dort später eine Erschließungsstraße angelegt werden kann.</p>	<p>Die neue Wohnsammelstraße ist im Bebauungsplan mit einer Breite von 7 m festgesetzt und es sind 2 Bereiche mit breiterer Verkehrsfläche vorgesehen. Im Eingangsbereich ist parallel zur Planstraße eine lange Verkehrsgrünfläche festgesetzt worden, sicherheitshalber wird hier die Verkehrsfläche auf 8 m zulasten des Verkehrsgrün verbreitert. Dieser Querschnitt ist auch bei einer Erweiterung ausreichend.</p> <p>Der Hinweis zur Ausdehnung in westliche Richtung wird aufgegriffen. Es wird hier eine 7 m breite Verkehrsfläche für eine evtl. Erschließungsstraße festgesetzt.</p>
<p>Die Anbindung an die L 6 muss in einer Mindestbreite von 5,50 m befestigt werden und sollte Eckausrundungen $R = 8$ m erhalten. Ich bitte die öffentliche Verkehrsfläche entsprechend zu dimensionieren. Kostenträger der neuen Anbindung an die L 6 ist gem. § 34(1) NStrG die Stadt Esens. Zudem hat die Stadt dem Land die Mehrunterhaltung des geplanten Einmündungstrichters nach § 35(3) NStrG abzulösen. Es ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Land zu schließen. Ich bitte die Fachplanung frühzeitig mit mir abzustimmen und diese mir nebst dem erforderlichen Sicherheitsaudit zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Ich weise darauf hin, dass das Sichtdreieck augenscheinlich fehlerhaft ist. Das Sichtdreieck wird im Straßenentwurf unsererseits überprüft, da dies aufgrund der Detailschärfe des Bebauungsplanes hier nicht möglich ist.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Dimensionierung der Planstraße mit 8 m Breite ist ausreichend.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p> <p>Das Sichtdreieck wird soweit angepasst.</p>
<p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (OD). Abweichend von § 24 (1) NStrG kann die Bauverbotszone von 20 m aufgrund der vorhandenen benachbarten Bebauung, entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen, unterschritten werden. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 dürfen keine Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, etc.) zwischen der Straßenbegrenzungslinie der L 6 und der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Außerhalb der OD stellt die Anlage von Zufahrten zur L 6 eine Sondernutzung dar. Eine Sondernutzungserlaubnis gemäß §§ 18 ff NStrG kann nicht in Aussicht gestellt werden. Deshalb ist ein durchgehendes Zu-/Abfahrtsverbot gemäß Planzeichenverordnung entlang der L 6 festzusetzen. Es sind Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 geplant. Diese Pflanzungen sind außerhalb des Straßengrundstücks durchzuführen. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der L 6, des Radwegs sowie des Straßenseitengrabens darf durch die Pflanzungen nicht eingeschränkt bzw. beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Im Bebauungsplan wird ein durchgehendes Zu-/Abfahrtsverbot entlang der L 6 festgesetzt.</p> <p>Die Ausführungen zu den Pflanzmaßnahmen und zur Unterhaltung der L 6 werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

<p>Gemäß dem durchgeführten schalltechnischen Gutachten wirken Verkehrslärmimmissionen der L 6 auf das Plangebiet ein. In der textlichen Festsetzung Nr. 8 sind die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigt worden. Der Straßenbaulastträger der L 6 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Sofern die vorgenannten Belange der Landesstraße Nr. 6 berücksichtigt werden, bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken gegen die o. a. Bauleitplanung.</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>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

5 Landkreis Wittmund	15.08.2012
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Ämter meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten.</p> <ul style="list-style-type: none"> Abt. 10.2 Finanzen Abt. 10.4 Schulen Amt 32 Ordnungsamt Amt 50 Sozial- und Jugendamt Amt 53 Gesundheitsamt Abt. 61 Raumordnung, Bauleitplanung, Wasserwirtschaft Abt. 63 Bauordnungswesen Abt. 68 Umwelt Zweckverband Veterinäramt Jade Weser <p>Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:</p>	

<p><u>1. Abt.61 Raumordnung/Bauleitplanung</u></p> <p>Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nur teilweise aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt.</p> <p>Deshalb wird gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.</p> <p>Die 102. 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.</p> <p>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.</p> <p>Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiell-rechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.</p> <p>Im Rahmen der <i>städtebaulichen Beratung</i> weise ich jedoch auf folgendes hin:</p> <p>Im Anschreiben wird in der Überschrift auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hingewiesen. Richtig muss es heißen "gemäß § 4 (1) BauGB".</p>	<p>Die verfahrensrechtlichen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in Zukunft beachtet.</p>
<p><u>2. Abt.61 Wasserwirtschaft</u></p> <p>Abwasserbeseitigung</p> <p>Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>	
<p>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen</p> <p>Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>	

<p>Oberflächenentwässerung</p> <p>Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist in einem prüffähigen Entwurf, der nach den Regeln der DWA- Arbeitsblätter (ehemals ATV-DVWK) aufzustellen ist, nachzuweisen. Einige Vorabstimmungen sind bereits erfolgt. Es wird dringend empfohlen, diese Arbeiten weiter voranzutreiben.</p> <p>Der vorgesehene Gewässerräumstreifen entlang der Ost- und Südseite des Plangebietes ist zur Sicherung der zukünftigen wechselseitigen Unterhaltung zwingend notwendig und wird aus Sicht der UWB begrüßt. Die hierfür vorgesehene Breite mit lediglich 2,5 m ist allerdings viel zu gering bemessen. Für eine ausreichende Gewässerunterhaltung unter Einsatz eines Baggers (Mähkorb oder auch Grundräumung mit Grabenräumlöffel) oder auch, um Reparaturen bei etwaigen Böschungseinbrüchen usw. ordnungsgemäß durchführen zu können, wird eine freizuhaltende unbepflanz- und unbebaubare Breite von mindestens 5,0 m benötigt.</p> <p>Des Weiteren ist rechtzeitig zu regeln, wem die zukünftige Gewässerunterhaltung für die beiden v.g. Gräben auf den jeweiligen Seiten des Baugebietes obliegen soll. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen würde diese nach dem Kauf der Baugrundstücke den jeweils neuen Anliegern zuzuordnen sein (für die halbseitige Räumung), sofern deren Grundstücke bis an das jeweilige Gewässer heranreichen. <u>Empfohlen</u> wird aus Sicht der UWB aufgrund vieler negativer Erfahrungen entlang anderer Baugebiete, dass die Stadt Esens Eigentümerin des v.g. Räumstreifens und somit auch mindestens halbseitig auf dieser Gewässerseite unterhaltungspflichtig für den jeweiligen Graben werden sollte. Besser wäre die Übernahme der Unterhaltungspflicht für den gesamten Graben. Sofern diese Lösungsansätze nicht oder nur zum Teil realisiert werden sollte, wären die Grundstückskäufer frühzeitig auf die auf sie zukommende Unterhaltungspflicht hinzuweisen. Die Untere Wasserbehörde würde es sehr begrüßen, rechtzeitig in die Entscheidungsfindung zur Regelung der Gewässerunterhaltung mit eingebunden zu werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Esens ist eine Breite von 2,5 m ausreichend.</p> <p>Die Räumstreifen sollen, wie bisher vorgesehen, den privaten Grundstücken zugeordnet werden. Diese Regelung hat sich aus Sicht der Stadt Esens bewährt.</p>
<p>Abschließend wird aus wasserbehördlicher Sicht darauf hingewiesen, dass keine Baugenehmigungen innerhalb des Plangebietes erteilt werden können, bevor die wasserrechtlichen Belange abschließend geklärt und die entsprechenden Genehmigungen/ Erlaubnisse erteilt wurden. Die Erschließung gilt so lange als nicht gesichert!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, es wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet.</p>
<p><u>3. Abt.63 Bauordnungswesen</u></p> <p>Bauaufsicht Keine Anregungen.</p>	

<p>Bau- und Bodendenkmalpflege Da Bodendenkmale im Areal vermutet werden, sind archäologische Untersuchungen und Dokumentationen erforderlich. Ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und ggf. zur Fundbergung sind einzuräumen. Auf §§ 13 und 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), in der z. Zt. gültigen Fassung, wird hingewiesen. Das Ergebnis der Untersuchung durch die Ostfriesische Landschaft ist vor Baubeginn vorzulegen.</p>	<p>Die Ausführungen zu archäologischen Untersuchungen und Dokumentationen werden zur Kenntnis genommen, der Hinweis zu ausreichenden Fristen vor Baubeginn wird beachtet.</p>
<p>Brandschutz Gemäß § 2 Abs. 1 Ziff. 3 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes obliegt der Gemeinde die Sicherstellung der Löschwasserversorgung. Zur Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist für das geplante Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h, für mind. 2 Stunden, sicherzustellen. Löschwasserentnahmestellen müssen in einer Entfernung von höchstens 140 m erreicht werden können.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>4. Abt.68 Umwelt Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag und in der Begründung zum Bebauungsplan gemachten Aussagen hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffs und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden anerkannt. Bevor jedoch eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann, sind die externen Kompensationsflächen und die Lage der aufzusetzenden Wallhecken konkret zu benennen. Die Kompensationsflächen sind grundbuchlich abzusichern, falls sie sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, die Stadt Esens bemüht sich derzeit die Kompensationsflächen abzusichern.</p>
<p>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.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

6 NLWKN –Betriebsstelle Aurich-	16.08.2012
<p>Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Auf folgende Punkte möchte ich hinweisen:</p> <p><u>Abwasser:</u> Gemäß Niederschrift über die Schau der Kläranlage Esens vom 29.11.2010 wird die KA zeitweise an der Kapazitätsgrenze betrieben (z.B. Jahresschmutzwassermenge und Überwachungswerte), daher ist ein Konzept zur Erweiterung der Kapazität kurz- bis mittelfristig erforderlich.</p> <p><u>Löschwasserversorgung:</u> Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen, ausreichend dimensionierte Wasserleitungen oder Feuerlöschbrunnen sind zu gewährleisten.</p> <p>Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) in den GB 1 (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht betroffen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind nicht unmittelbarer Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

7 Landwirtschaftskammer Niedersachsen	20.08.2012
<p>Wie den o. g. Planungen zu entnehmen ist, soll die neu überplante Teilfläche mit einer Größe von etwa 5 ha einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Fläche schließt direkt an eine vorhandene Wohnbebauung an, ist aber am äußersten westlichen Rand der Stadt Esens gelegen. Es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Bei einer Realisierung der Planungen werden die Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung für immer verloren gehen. Dieses ist aus landwirtschaftlicher Sicht sehr kritisch zu sehen. Generell sollte der Flächenverbrauch so gering wie irgend möglich gehalten werden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund eines hohen, natürlichen standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt.</p> <p>Einen entsprechenden Bedarf voraussetzend sollte u. E. aus den v. g. Gründen zunächst geprüft werden, ob dieser nicht durch eine bauliche Verdichtung im vorhandenen Stadtgebiet selbst gedeckt werden kann.</p> <p>Es ist zu vermerken, dass die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die bei der Bewirtschaftung potentiell auftretenden Geruchsbelastungen sind als Vorbelastung anzuerkennen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der vorliegenden Planung ist auf eine optimale bauliche Nutzung der verfügbaren Flächen geachtet worden.</p> <p>Eine bauliche Verdichtung an anderen Standorten im vorhandenen Stadtgebiet wird seitens der Stadt Esens, unabhängig von der vorliegenden Planung, angestrebt. Aktuell stehen aber keine Flächen an anderen Standorten zur Verfügung.</p> <p>Die bei der Bewirtschaftung potentiell auftretenden Geruchsbelastungen werden als Vorbelastung anerkannt, die Begründung wird um diesen Aspekt ergänzt.</p>

8 Deutsche Telekom	21.08.2012
<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Niederlassung Nordwest, 26789 Leer, Jahnstraße 5, Tel. (0491) 88 - 74 32, so früh wie möglich, mindestens 10 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.</p>

Anregungen und Hinweise von Bürgern:

Frau Elke Oppermann	20.08.2012
<p>Bezüglich des Bebauungsplans Nr. 75 "Falkenhamm" haben wir Bedenken und Anregungen.</p> <p>Mein Mann und ich sind, wie Ihnen bekannt ist, Anlieger auf den beiden westlich gelegenen, als Pferdeweiden genutzten Grünland-Flurstücken.</p> <p>Im Gegensatz zu den in der Beschreibung des Plangebietes sowie der unter den Punkten 6.3.1 und 6.3.10 aufgeführten, als stark verbissene Pferdeweiden angeführten Flächen werden unsere beiden Weiden extensiv als Pferdeweiden genutzt und sind seit ca. 1997 weder mit Gülle gedüngt noch mit Pflanzenschutzmitteln behandelt worden, da wir u.a. seit über 10 Jahren Öko-zertifiziert sind. Ökologisch sind diese Flächen daher, wie die Wallhecke zwischen dem geplanten Baugebiet und unseren Stücken, besonders wertvoll. Da für viele Pflanzen- und Tierarten eine Verbindung zu unserer mittleren und westlichen Wallhecke bestehen, steigt der ökologische Wert noch einmal beträchtlich.</p> <p>Wir planen daher auch seit längerem, über unsere bisherige Pflege der Wallhecken hinaus, am Förderprogramm für Wallhecken teilzunehmen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Unseres Erachtens reicht der bisher geplante Schutz der nach Westen plangebietsbegrenzenden Wallhecke nicht aus, weil die Wallhecke zu den Grundstücken nicht abgegrenzt ist. Wir regen daher an, zwischen den Baugrundstücken und der westlichen Wallhecke einen "Pflegestreifen" einzurichten, analog zu demjenigen, der im BePla für das Gewässer vorgesehen wird und der sogar am Ostrand (ohne Gewässer) entlangführt, um den Graben überhaupt mit Fahrzeugen für die Pflege erreichen zu können! Die Baugrundstücke werden zwar dadurch etwas kleiner, aber der Schutz der ökologisch bedeutsamen und gerade mit ihren offeneren und vom Bewuchs her geschlosseneren Wallhecke wäre wesentlich besser gewährleistet!</p> <p>Denn reichen die Baugrundstücke bis unmittelbar an die Wallhecke heran oder beinhalten sogar einen Teil derselben, bleibt es jedem Grundstücks-Eigentümer selbst überlassen, ob und wie oder wie nicht er sich abgrenzt zur Wallhecke. Dann ist auch nicht gewährleistet, dass die Wallhecke eben nicht als Abladefläche für Grasschnitt, Grünabfälle und in der Folge weiteren Müll, zu bevorratende Steine, Platten und anderes "Baumaterial" der Anlieger wird, wie es aus hunderten Beispielfällen bekannt ist!</p>	<p>In der Praxis haben sich solche Schutzstreifen an privaten Wohngrundstücken nicht bewährt, eine "Vergärtnerung" der Wallhecke ist nicht effektiv zu verhindern.</p> <p>Daher wird die Wallhecke planungsrechtlich als zu erhalten festgesetzt und im Bestand gesichert. Eine ökologische Abwertung ist aber unvermeidlich, diese ist daher extern durch die Anlage neuer Wallhecken bzw. Insetzung vorhandener Wallhecken auszugleichen.</p>

<p>Wir regen an, im Gegenteil die Baugrundstücke dann zu dem von uns vorgeschlagenen "Pflegestreifen" noch durch einen im BePla festzusetzenden und, wie an anderer Stelle beschriebenen, <u>Zaun ohne Tore (Öffnungen) zur Wallhecke</u>" ab zu grenzen! Wir wissen, dass derartige Festsetzungen möglich sind und (sogar in diesem BePla vorgesehen sind, z.B. bei den "Vorgärten") in anderen Bebauungsplänen erfolgreich waren und zu guten Ergebnissen geführt haben.</p>	<p>Es soll kein gesonderter Streifen vor der Wallhecke festgesetzt werden, daher entfällt auch die Möglichkeit zur Errichtung von Zäunen. Zudem geht der Stadt Esens davon aus, dass die geschilderte Problematik nicht eintreten wird.</p>
<p>Ein weiterer, für die Pferde und uns wichtiger Gesichtspunkt ist der Schutz der Pferde vor allem vor Jugendlichen, die erfahrungsgemäß (!!)</p> <p>doch mit Stöcken und sogar Steinen die Pferde bewerfen, vor allem, wenn sie dies relativ unbeobachtet und ungehindert "aus der Wallhecke heraus" tun können.</p> <p>Auch einige Strauch- und andere Gartenabfälle könnten leicht auf die Weide geworfen werden, die für Pferde z.T. hoch-giftig sind, krank machen können oder sogar tödlich sein können. Außerdem werden die Weiden erfahrungsgemäß als Spielplätze genutzt und das Reiten auf Pferden immer wieder versucht. Unsere Pferde sind z.T. reine Zucht- oder Fahrpferde oder Jungtiere, die nicht eingeritten sind, was für Kinder äußerst gefährlich werden kann.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Zudem geht der Stadt Esens davon aus, dass die geschilderte Problematik nicht eintreten wird.</p>

Oldenburg, den 04.09.2012

Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de
www.lux-planung.de



M. Lux