Stadt Esens
Bebauungsplan Nr. 86 „Barkelweg“

Verfahrensstand: Abwägung nach Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung vom 06.11.2017 bis zum 21.11.2017 und der Anhörung Träger öffentlicher Belange vom 06.11.2017 bis zum 21.11.2017 gingen insgesamt 15 Stellungnahmen ein. 15 Träger öffentlicher Belange nahmen zum Bebauungsplanentwurf Stellung. Es liegen keine privaten Anregungen vor.

Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen zur Bauleitplanung abgegeben haben.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom:	Die Stellungnahme beinhaltet:		
			Hinweise (H)	**Anregungen (A)**	**keine H oder A**
T 1	**Ostfriesische Landschaft**	20.11.17	x		
T 2	**Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)**	15.11.17	x	x	
T 3	**Deutsche Telekom Technik GmbH,** Oldenburg	20.11.17	x		
T 4	**Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V.**	27.10.17			x
T 5	**EWE NETZ GmbH,** Leer	03.11.17			x
T 6	**IHK,** Emden	17.11.17			x
T 7	**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Hannover**	30.10.17	x		
T 8	**Landkreis Wittmund** 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	20.11.17	x	x	
T9	**Landwirtschaftskammer Niedersachsen,** Aurich	07.11.17			x
T10	**Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr**	01.11.17	x		
T11	**Nds. Landesforsten**	09.11.17	x	x	
T12	**Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz**	20.11.17	x		
T13	**OOWV,** Brake	07.11.17	x		
T14	**Sielacht Esens**	14.11.17	x		
T15	**Vodafone Kabel Deutschland**	16.11.17	x		

T 1 – Ostfriesische Landschaft vom 20.11.2017

Inhalt der Hinweise:

Gegen den o.g. Bauleitplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

Abwägung / Beschluss:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Verweis ist auf dem Bebauungsplan unter „Hinweise“ vermerkt.

T 2 – Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) vom 15.11.2017

Inhalt der Hinweise:

Es handelt sich bei den überplanten Grundflächen ursprünglich um ein Hausgrundstück mit Ziergarten und einen Gehölzbestand (Wald laut LGLN) sowie eine gepflasterte Zufahrt mit Rasenstreifen. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (30.01.2017) war das Wohnhaus abgerissen und ein Großteil der Bäume gefällt worden. Nördlich der Hauptfläche verläuft das Gewässer III. Ordnung (Barkeltief bzw. Margenser Tief) und südlich ein Graben III. Ordnung.

Es bestehen erhebliche Bedenken zu den Inhalten des Umweltberichtes hinsichtlich der naturschutztechnischen Eingriffsregelung. Daher sind die folgenden Forderungen in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Änderungsanforderungen an den Umweltbericht:

Im Bestandsplan (Abb. 8) werden die Biotoptypen PHZ und HPF in Klammern genannt, aber in der Legende nicht erläutert. Diese ursprünglichen Biotoptypen entsprechen dem verwendeten alten Luftbild von 2014, die aber wie die Versiegelungen nicht mehr existieren; der aktuelle Biotopbestand ist im Plan nicht erkennbar. Im Bestandsplan, in der Einschätzung der Auswirkungen der Planung und der Eingriffbilanzierung wird die ehemalige Bestandssituation mit der Status Quo Situation vermischt. Eine einheitliche Bilanzierung ist durchzuführen und zu begründen.
Das Bestandsbiotop URF wird mit Wertstufe III bewertet (nicht mit II).

Eine Baumallee (HBA) auf dem Scherrasen ist nicht geplant, also eine Aufwertung dieser Fläche nicht korrekt.

Die Baumgruppe (HBE) als Rest des ursprünglich umfangreichen Gehölzbestandes, ist sicherlich durch den Erhalt nicht aufwertbar! Eine Abwertung durch die heranrückende Bebauung mit Gartennutzung des Umfeldes ist hier eher gegeben.
Die Angabe zu den ermöglichten Bodenversiegelungen ist falsch! Die GRZ von 0,3 im WA-Gebiet ermöglicht 45 % Versiegelungen und nicht nur 30 % (0,3 + 50% Überschreitung gemäß § 19(4) BauNVO)!
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 1:1 angemessen.
Die auf einer privaten Grundfläche gelegene (und zu vergrößernde) Kompensationsfläche ist zu Gunsten der SG Esens oder des Landkreises Wittmund mit einer Grunddienstbarkeit dinglich zu sichern.
Der falsche Dateiname des Umweltberichtes („Stadt Norden“) sollte berücksichtigt werden.

Änderungsanforderungen an den Bebauungsplan:

- Die verbliebenen Bäume sind mit Stamm- und Kronendurchmesser sowie Artangabe einzumessen und einschließlich Schutzbereich (mindestens Kronentraufe) als zu erhalten festzusetzen.
- Die im Umweltbericht vorgesehenen Grünflächen (Abb. 17: Strauch-Baumhecke, naturnahes Feldgehölz und Uferstaudenflur auf Räumstreifen am Margenser Tief) sind zeichnerisch und textlich zu übernehmen.
- Die bereits eingemessenen Gräben sind als zu erhalten festzusetzen. Die bis zur Grabenböschungsoberkante gelegte südliche Baugrenze auf dem Flurstück 50 entlang des Grenzgrabens (Flurstücke 50 und 52/4), ist zurück zu nehmen! Ein mindestens 3 Meter breiter Graben-Schutzstreifen ist als zeichnerische und textliche Festsetzung aufzunehmen. Versiegelungen sowie der Auftrag und Abtrag von Boden sind hier verboten.
- Hinweise zu der externen Kompensationsfläche und den Maßnahmen sind einzufügen.

Abwägung / Beschluss
Es wurde Kontakt zum Bund für Umwelt und Naturschutz aufgenommen. Die Bedenken und Anregungen konnten ausgeräumt werden.
In der Bestandsbeschreibung wurde der Tatsache Rechnung getragen, wie das Grundstück vor der Räumung ausgesehen hat: ein bebautes Grundstück mit Ziergarten und einer nicht standortgerechten Gehölzpflanzung. Damit sollte auch vermieden werden, dass möglicherweise vorher vorhandene höhere Biotop-Wertigkeiten durch Wegnahme nicht berücksichtigt würden. Andererseits muss berücksichtigt werden, dass das Grundstück vor der Entsiegelung zu einem Großteil überbaut und versiegelt gewesen ist. Die Biotoptypen Neuzeitlicher Ziergarten und sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand werden nach v. Drachenfels (2012) mit der Wertstufe I bewertet. In der Bilanzierung (hier explizit aufgeführt URF, PHZ, HPX) wurde die junge und

noch nicht gut ausgeprägte Ruderalflur mit offenen Böden und Schuttflächen daher nur mit der Wertigkeit I-II anstatt III berücksichtigt. Der sonstige nicht standortgerechte Gehölzbestand stellte sich ursprünglich als ein Gartenbereich mit einigen großgewachsenen Fichten dar. Aufgrund der geringen Größe von ca. 700 qm und der hier geringen Anzahl an Bäumen kann nicht von einem Waldbestand ausgegangen werden. Nach dem Waldgesetz (§ 2 NWaldLG) ist die Definition: „Wald ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist“. Dieses ist im vorliegenden Fall nicht der Fall, denn der Fichtenbestand mit den randlich stehenden Laubbäumen erfüllt beide Kriterien nicht. Die nachstehenden Fotos zeigen den Gehölzbestand vor der Wegnahme im Jahr 2016.

Zur Aufwertung des Grundstücks ist die Pflanzung einer Baumallee (HBA) an der nördlichen Zufahrt vorgesehen. Der südliche und westliche Bereich des Grundstücks soll mit standortgerechten Sträuchern aufgepflanzt werden, so dass sich hier eine Aufwertung des Baumbestandes ergibt, die gleichzeitig eine landschaftsgerechte Eingrünung des Grundstücks bewirkt.
Bezgl. der angerechneten Versiegelung wurde der ursprüngliche Versiegelungsgrad des Grundstücks berücksichtigt. Dabei wurde in der Bilanzierung aufgrund der geplanten Zufahrt sowie der Tatsache, dass in der Umsetzung durch Terrassen, Wege etc. weitere Flächen versiegelt werden, eine Fläche von insgesamt 1.400 qm angerechnet. Dies ist mehr als 45 % der Gesamtgrundstücksfläche von 3.000 qm.
Für die zusätzliche Versiegelung wurde eine zusätzliche Kompensation von 1 : 0,5 angesetzt, da es sich hier um einen anthropogen stark überprägten Boden handelt.
Eine Einmessung der einzelnen Bäume wird nicht für erforderlich gehalten. Die Bäume sind im B-Plan als zu erhalten festgesetzt worden.

Die Baugrenze hält zu den vorhandenen Gräben einen Abstand von 3 bzw. 5 m ein. Weitere Schutzstreifen werden nicht für erforderlich gehalten, da sich die Gräben innerhalb eines Baugebietes befinden.

T 3 – Deutsche Telekom Technik GmbH vom 20.11.2017

Inhalt der Hinweise:

Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung, wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.
Bei Planungsänderungen bitten wir, uns erneut zu beteiligen.

Abwägung / Beschluss:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei Planungsänderungen wird die Telekom beteiligt.

T 7 – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover vom 30.10.2017

Inhalt der Hinweise:

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.
Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung 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 Luftbildauswertung durchgeführt werden. Eine entsprechende schriftliche Auftragserteilung durch die Stadt Esens als zuständige Behörde wird erfolgen.

T 8 – Landkreis Wittmund vom 20.11.2017

1. Abt. 60.1 Bauen

keine Anregungen

2. Abt. 60.2 Umwelt/ Untere Wasserbehörde

keine Anregungen

3. Abt. 60.2 Umwelt/ Untere Naturschutzbehörde

keine Anregungen

4. Stabstelle Regionalplanung (60.3) - Bauleitplanung

Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt.
Deshalb wird gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die 125. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.
Die 125. 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.
Wichtiger Hinweis: Ich verweise in diesem Zusammenhang auf einen Vermerk des Landkreises Wittmund (Verfasser Jürgen Hoffmann) vom 25.11.2014, dieser hat auch heute noch seine Gültigkeit. Mit der dort angesprochenen Thematik wird sich im Rahmen der Abwägung/Begründung der hier vorliegenden Planung nicht auseinandergesetzt. In diesem Fall werden Außenbereichsflächen einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt, qualifizierte Aussagen zu Möglichkeiten der Innenentwicklung werden nicht getroffen.

Raumordnung und Landesplanung
keine Anregungen und/oder Bedenken

Abwägung / Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den Anregungen erfolgt folgende Abwägung:
Der Verfasser der Stellungnahme stellt hier auf ein Schreiben des Landkreises Wittmund vom 25.11.2014, Az.: 61/1 einschließlich eines dazu verfassten Vermerkes vom 09.12.2015 ab. Beide Schriftstücke liegen der Stadt Esens vor. Ein Tenor der Schriftstücke weist darauf hin, dass auf der Grundlage des Raumordnungs- und Städtebaurechts die Innenentwicklung Vorrang vor einer städtebaulichen Entwicklung des Außenbereichs haben soll. Es wird aber auch deutlich, dass die Prüfung der Zweckmäßigkeit einer Bauleitplanung eine ureigene Sache der planenden Gemeinde ist.

Dies vorausgeschickt wird die Begründung unter 1.2. „Ziele und Zwecke der Planung“ nach Satz 2 wie folgt ergänzt:
Bei dem Außenbereichsgrundstück handelt es sich um den östlichen Teil des Plangebiets (östlicher Teil des Flurstücks 50 der Flur 13), der nur eingeschränkt einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll (siehe überbaubare Flächen des Bebauungsplanes). Es handelt sich somit lediglich um einen kleinen Teil des Plangebiets. Dieser Bereich war zum Teil mit Gebäuden bebaut, die zwischenzeitlich beseitigt wurden. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Esens im Rahmen der einzelfallbezogenen Abwägung entschieden, eine unwesentliche städtebauliche Entwicklung im Außenbereich zu ermöglichen.

T 10 – Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich vom 01.11.17

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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Ablichtung des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich Begründung wird übersendet.

T 11 – Nds. Landesforsten vom 09.11.2017

Inhalt der Hinweise und Anregungen:

Durch die beabsichtige Planung wird auch das Flurstück 50 der Flur 13 der Gemarkung Esens überplant, es ist als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ausweislich des Luftbildes von einer Befliegung vom 01.07.2014 (Luftbildnachweis: NOBF6599) sowie des Umweltberichts vom März 2017, zuletzt geändert im September 2017, ist der Ortsteil des Flurstücks mit einem ca. 0,1 ha großen Fichtenwald bestockt. Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass der Wald entfernt wurde. Bei Umsetzung der Planung geht der Wald dauerhaft verloren, was eine Waldumwandlung i.S. Des § 8 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NwaldLG) wäre.
Waldumwandlungen sind durch die Waldbehörde zu genehmigen. Einer Genehmigung bedarf es nicht, soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan erforderlich wird (§8 (2) Nr. 1 NwaldLG); die Absätze 3 – 8 des § 8 NwaldLG sind aber sinngemäß anzuwenden.
Aus forstlicher Sicht bestehen gegen die Waldumwandlung unter der Voraussetzung einer Ersatzaufforstung in mindestens dem Flächenumfang der in Anspruch genommenen Waldfläche keine Bedenken. Die Ersatzaufforstung wäre als Auflage in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abwägung / Beschluss:
In der Bestandsbeschreibung wurde der Tatsache Rechnung getragen, wie das Grundstück vor der Räumung ausgesehen hat: ein bebautes Grundstück mit Ziergarten und einer nicht standortgerechten Gehölzpflanzung. Damit sollte auch vermieden werden, dass möglicherweise vorher vorhandene höhere Biotop-Wertigkeiten durch Wegnahme nicht berücksichtigt würden. Andererseits muss berücksichtigt werden, dass das Grundstück vor der Entsiegelung zu einem Großteil überbaut und versiegelt gewesen ist. Die Biotoptypen Neuzeitlicher Ziergarten und sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand werden nach v. Drachenfels (2012) mit der Wertstufe I bewertet. In der Bilanzierung (hier explizit aufgeführt URF, PHZ, HPX) wurde die junge und noch nicht gut ausgeprägte Ruderalflur mit offenen Böden und Schuttflächen daher nur mit der Wertigkeit I-II anstatt III berücksichtigt. Der sonstige nicht standortgerechte Gehölzbestand stellte sich ursprünglich als ein Gartenbereich mit einigen großgewachsenen Fichten dar. Aufgrund der geringen Größe von ca. 700 qm und der hier geringen Anzahl an Bäumen kann nicht von einem Waldbestand ausgegangen werden. Nach dem Waldgesetz (§ 2 NWaldLG) ist die Definition: „Wald ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist“. Dieses ist im vorliegenden Fall nicht der Fall, denn der Fichtenbestand mit den randlich stehenden Laubbäumen erfüllt beide Kriterien nicht. Die nachstehenden Fotos zeigen den Gehölzbestand vor der Wegnahme im Jahr 2016.
Somit ist von einer Ersatzaufforstung nicht auszugehen.

T 12 – NLWKN vom 20.11.2017

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden. Eine ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers ist zu gewährleisten.

Stellungnahme als TÖB:
Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachhaltig betroffen.

Abwägung / Beschluss:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

T 13 – OOWV vom 07.11.2017

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.

Abwägung / Beschluss:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

T 14 – Sielacht Esens vom 14.11.2017

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

Abwägung / Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eine wesentliche Verstärkung der Versiegelung ist nicht zu erwarten.

T 15 – Vodafone Kabel Deutschland vom 16.11.2017

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafon Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Abwägung / Beschluss:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgestellt:
Esens, 16.02.2018