

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

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB vom 18.08.2021 bis 30.09.2021

Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass sie von der Aufstellung des B-Plans nicht berührt werden:	
01 Amprion GmbH mit Schreiben vom 18.08.2021	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
02 EWE Netz GmbH mit Schreiben vom 26.08.2021	
03 Moormerländer Deichacht mit Schreiben vom 18.08.2021	
04 TenneT TSO GmbH mit Schreiben vom 26.08.2021	
05 Gassco mit Schreiben vom 18.08.2021	

Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass gegen die Aufstellung des B-Planes keine Bedenken bestehen:	
06 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 21.09.2021	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
07 Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 16.08.2021	
08 Ericsson Services GmbH mit Schreiben vom 17.08.2021	
09 LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 13.09.2021	
10 Telefonica Germany GmbH mit Schreiben vom 20.09.2021	

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

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

<p>Des weiteren wurden von Behörden folgende Stellungnahmen abgegeben:</p> <p>11 Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems mit Schreiben vom 29.09.2021</p> <p>In der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes, für dessen Teilbereich B offensichtlich zeitnah eine erneuter Genehmigungsantrag beabsichtigt ist, hatte die Stadt Emden das Erfordernis für die Ausweisung von insgesamt ca. 45 ha neuer Wohnbauflächen im Bereich Conrebbersweg dargestellt. Dies erfolgte auf der Grundlage einer Bilanzierung noch vorhandener Innenbereichsreserven, bereits ausgewiesener Baulandflächen sowie zukünftig ggfls. zusätzlich möglicher, im Rahmen der Alternativenprüfung gegenüber dem Plangebiet Conrebbersweg dann aber abwägend zurückgestellter Baulandpotenziale. Als besonderer Standortnachteil einiger Baulandpotenziale wurde zudem die Lage außerhalb des Planungsraumes I (Stadtzentrum und Stadtteile innerhalb des Autobahnringes) angesehen.</p> <p>Die 82. FNP - Änderung sieht nunmehr die Umwandlung bisheriger Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in Wohnbauflächen und damit eine erneute Ausweisung zusätzlicher Wohngebiete vor. Der in Aussicht genommene Standort befindet sich nur ca. 3 km westlich des Standortes Conrebbersweg in einer städtebaulich im Rahmen der o.a. 67. FNP - Änderung noch als nachteilig angesehenen Lage außerhalb des Autobahnringes der Stadt, soll zudem unmittelbar bis an das Larrelter Tief angrenzen und damit nahezu erstmalig die entlang des Larrelter Tief im Flächennutzungsplan ausgewiesenen großflächigen und von jeglicher Bebauung freigehaltenen Parkflächen in Anspruch nehmen.</p> <p>Die Begründung zur 82. FNP- Änderung enthält außerdem bisher keinerlei Aussagen sowohl zum Bedarf neuer Wohnbauflächen an sich als auch zur Eignung des in Aussicht genommenen Standortes, was gerade auch unter Berücksichtigung der mit der 67. FNP - Änderung aktuell noch verfolgten Baulandausweisungen, der räumlichen Nähe zu diesem Standort</p>	<p>Der Hinweis / die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Durch eine Zuwanderung aus anderen Regionen Deutschlands wird die Baulandverknappung in Emden verschärft. Diese Wanderungsbewegung wird vor allem durch die hohen Baulandpreise in Ballungsräumen verursacht. Gründe für den Umzug nach Ostfriesland und Emden sind dabei die verhältnismäßig niedrigen Grundstückskosten sowie der ländliche Wohncharakter und der damit verbundenen Verbesserung des Wohnumfeldes.</p> <p>Entsprechend einer Untersuchung der GEWOS GmbH aus dem Jahr 2019 stieg die Bevölkerung in Emden vor allem in innenstadtnahen Stadtteilen sowie in Bereichen mit attraktiven Grünanlagen. Die Stadtteile Larrelt (+1,6 %), Harsweg (+4,1 %), Stadtzentrum (+2,8 %), Uphusen (+2,2 %) sowie Herrentor (+1,0 %)</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Conrebbersweg, der seitens der Stadt Emden bisher artikulierten Standortkriterien sowie der aus dem gegenwärtigen Flächennutzungsplan ersichtlichen bisherigen Grundkonzeption jedoch zwingend erforderlich wäre.</p> <p>Im Ergebnis müssen deshalb auf der Grundlage der momentan vorliegenden Planungsunterlagen aus der Sicht der Genehmigungsbehörde gegenwärtig Bedenken gegen die in Aussicht genommene Planungsabsicht geltend gemacht werden.</p>	<p>verzeichneten von 2015 bis 2017 eine positive Bevölkerungsentwicklung, während in den übrigen Stadtbereichen Bevölkerungsrückgänge zu beobachten waren. Im Jahr 2015 verzeichnete der Stadtbereich Larrelt 4.063 Einwohner und bis zum Jahr 2019 stieg die Zahl jedes Jahr kontinuierlich auf 4.152 Einwohner an. Erst seit dem Jahr 2020 nimmt die Einwohnerzahl in Larrelt wieder ab. Als Gründe dafür können die durch die Corona Pandemie in ganz Deutschland ausgelösten rückläufigen Geburtenzahlen, der Anstieg der Sterbefälle, Rückgang der Außen- und Binnenwanderung sowie die Digitalisierung des Studiums und Homeoffice genannt werden.</p> <p>Dies zeigt, dass trotz einem aktuellen Bevölkerungsrückgang vor allem Bereiche mit attraktiven Grünanlagen unter einem hohen Nachfragedruck stehen. Um diesem Bedarf nachzukommen werden daher Flächen nördlich der Hauptstraße in Larrelt zur Baulandentwicklung herangezogen. Mit der vorliegenden Planung wird bereits zum heutigen Zeitpunkt ein Teilbereich dieser Potentialfläche entwickelt, um den aktuellen Wohnflächenbedarf zu decken.</p> <p>Aufgrund der zunehmenden Verjüngung des Stadtteils wird mit der Planung die Eigenheimbildung durch Familien unterstützt, die in Stadtrandlage Baugrundstücke mit Hausgärten bevorzugen. Hierbei ist der Stadtbereich Larrelt besonders durch seine gut ausgebaute Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten oder Vereine ebenso wie durch die Nähe zu den großen Industrie- und Gewerbeflächen ein bevorzugter Standort. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Bedeutung von Erneuerbaren Energien baut insbesondere das VW-Werk aktuell seinen Geschäftsbereich „Elektromobilität“ aus, wodurch die Entstehung von weiteren Arbeitsstätten und –plätzen begünstigt wird. Die arbeitsplatznahen Bauflächen haben ebenfalls den Vorteil, dass sie zusätzlichen PKW Verkehr vor allem im Innenstadtbereich reduzieren und den Radverkehr begünstigen.</p> <p>Weiterhin besteht in der Stadt Emden ein anhaltend hoher Wohnungsbedarf, der durch die Entwicklung der Einwohnerzahl, insbesondere durch die sinkenden</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
	<p>Haushaltsgrößen bzw. durch die steigenden durchschnittlichen Wohnflächen pro Person hervorgerufen wird. Besonders bei älteren Menschen wird dieser Trend in Larrelt sichtbar, jedoch ist das Angebot an Wohnungen im Ortsteil begrenzt. Um besonders den älteren Menschen die Möglichkeit zu geben sich haustechnisch zu verkleinern und trotzdem Vorort zu bleiben, sollen neben Baugrundstücken für Eigenheime auch Mehrfamilienhäuser im Planungsgebiet entstehen.</p> <p>Übergeordnetes Ziel der Stadt Emden ist eine integrierte und flächensparende Siedlungsentwicklung nach dem Leitbild einer Stadt der kurzen Wege. Dafür soll der der gesamte Stadtweite Bedarf an Bauland vorwiegend zentral innerhalb des Autobahnringes realisiert werden. Eine von der GEWOS GmbH im Sommer 2014 durchgeführte Untersuchung ergab bis zum Jahr 2030 einen Bedarf von mehr als 1.000 Einfamilienhausgrundstücken, die durch ca. 50 ha Baulandpotential gedeckt werden sollen. Mit dem Baugebiet „Conrebbersweg“ sollen ca. 34 ha des Bedarfs an Wohnbauland gedeckt werden. Weitere Potentialflächen innerhalb des Autobahnringes decken eine Gesamtfläche von 7 ha ab. Jedoch weisen diese Flächen Vorbelastungen im Hinblick auf Immissionseinträge, Erschließung oder Belange von Natur und Landschaft auf.</p> <p>Um auch weiterhin in den dörflich geprägten Siedlungen außerhalb des Autobahnringes eine hohe Wohn- und Lebensqualität zu gewährleisten, müssen Wegzüge vermieden und die Dörfer als Wohn-, Sozial- und Kulturraum bewahrt werden. Der restliche Bedarf von 8 ha Wohnbauland für die Stadt Emden soll dazu dienen den an der Peripherie des Stadtgebietes gelegenen Siedlungen weiterhin eine Entwicklung zu ermöglichen. Mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes mit Ein- und Mehrfamilienhäusern dient das Vorhaben der Eigenentwicklung des Ortsteils Larrelt und orientiert sich an der vorhandenen Siedlungsstruktur und an den Bedürfnissen der Bewohner im Stadtbereich. Neben der bestehenden Wohnsiedlung „Japanstraße“ ist der Bereich der Japaninsel bereits zum heutigen Zeitpunkt baulich vorbelastet durch eine Hofstelle mit Stallanlagen und einem Wohngebäude. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Da die Planungsunterlagen außerdem den erforderlichen Umweltbericht noch nicht enthielten, kann darüber hinaus noch nicht beurteilt werden, in wie weit sich auch daraus noch hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB städtebauliche Bedenken ergeben könnten.</p>	<p>geschützten Biotopflächen. Ferner sind keine Emissionsstandorte bekannt, die auf die geplante Wohnnutzung einwirken.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert / überarbeitet.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Im Sinne der Stellungnahme werden die jeweiligen Schutzgüter im Umweltbericht aufgenommen und bewertet. Für die Eingriffe in den Naturhaushalt werden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen und im Bebauungsplan durch Festsetzungen abgesichert.</p>
<p>12 Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Schreiben vom 26.08.2021</p>	
<p>Unter der Voraussetzung, dass die in dem Gebiet des Bebauungsplans D 168 befindliche landwirtschaftliche Hofstelle zukünftig in der Bewirtschaftung insgesamt dauerhaft eingestellt wird, bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Zu den externen Kompensationsmaßnahmen für das geplante Vorhaben werden in dem uns zur Verfügung gestellten Unterlagen keine Aussagen getroffen. Insofern können wir von unserer Seite zum jetzigen Zeitpunkt zu diesem Thema keine Stellungnahme abgeben. Dieses kann erst nach Vorliegen entsprechender Unterlagen erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>13 NLWKN mit Schreiben vom 26.08.2021</p>	
<p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <p>Im Plangebiet ist mit sulfatsauren Böden zu rechnen (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/7per-malink=1sGtZgJV). Bei Eingriffen in sulfatsaure Böden sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Geofakten 24 und 25 des LBEG).</p>	<p>Der Hinweis beachtet.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Das Plangebiet wurde entsprechend der geplanten Maßnahmen oberflächennah durch 20 Bohrungen und Probenahmen bis max. 3,0 m u GOK sowie weitergehende Untersuchungen zur Prüfung möglicher sulfatsaurer Eigenschaften erkundet.</p> <p>In allen Proben liegen die nach der Feldmethode ermittelten pH-Werte im sauren bis basischen Bereich aber oberhalb der für die Schwermetallmobilisierung kritischen Marke von pH 4.</p> <p>In 16 von 18 ausgewählten Proben ist die Säureneutralisierungskapazität größer als das Säurebildungspotential. Die untersuchten Proben zeigen im Eluat pH-Werte und Sulfatkonzentrationen, die dem geogenen Hintergrund zuzuordnen sind. Die Proben zeigen keine Hinweise auf aktuelle oder potenzielle sulfatsaure Eigenschaften.</p> <p>In 2 der 18 untersuchten Proben aus dem Tiefenbereich zwischen 0,3 m und 3 m u GOK ist das Säurebildungspotential größer als die Säureneutralisierungskapazität. Die ermittelten potenziell sulfatsauren Eigenschaften und die damit verbundenen niedrigen pH-Werte, lassen die Unterschreitung des pH-Wertes von 4 im Sickerwasser und in der Folge einen möglichen Austrag von Schwermetallen in angrenzende Schutzgüter erwarten. Eine Verwertung der betroffenen Böden auf der Fläche ist nicht bzw. nur mit technischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Die räumliche Verteilung der potenziell sulfatsauren Flächen weist Teilflächen in einem nördlichen Teilbereich Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche als potenziell sulfatsauer aus.</p> <p>Generell lässt sich feststellen, dass kleinräumig in einzelnen Schichten hohe Säurebildungspotentiale vorhanden sein können, die bei gleichzeitig höheren</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GB III (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.</p>	<p>Neutralisierungskapazitäten unproblematisch sind. Die hohen Neutralisierungskapazitäten beruhen überwiegend auf vorhandenen Kalkgehalten, so dass bei fehlendem Kalkgehalt die Gefahr einer Bodenversauerung besteht. Es wird empfohlen im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung den Bodenaushub fachgutachterlich begleiten zu lassen.</p> <p>Der Bereich mit potentiell sulfatsauren Böden wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ems-Nordsee mit Schreiben vom 01.09.2021</p>	
<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 16.08.2021 teile ich Ihnen mit, dass seitens der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Ich weise jedoch auf Folgendes hin:</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme, ob WSV-eigene Flächen betroffen sind, kann erst nach Veröffentlichung des Punktes 5.1 Externe Kompensation getätigt werde.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p>
<p>15 Erster Entwässerungsverband Emden mit Schreiben vom 02.09.2021</p>	
<p>Der Planbereich grenzt an das wichtige Verbandsgewässer II. O. Nr. 209 Larrelter Tief im Norden und den Altarm Larrelter Tief im Süden. Wichtig daher, da diese Gewässer direkte Zubringer zum Schöpfwerk bzw. Siel an der Knock sind und somit eine herausragende Bedeutung im Sinne des</p>	

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Binnenhochwasserschutzes haben. Insbesondere für die Stadt Emden, Südbrookmerland, Hinte sowie Teile von Ihlow und Aurich.</p> <p>Im Folgenden wird auf folgende Punkte eingegangen, die Beachtung finden müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf Seite 8 der F-Planänderung bzw. des B-Planes wird die Überschrift „Gewässer II. Ordnung“ verwendet. Sinnvoll wäre hier die Bezeichnung „Unterhaltungsgewässer des Entwässerungsverbandes Emden“ und den ersten Satz komplett zu streichen. Als abschließender Satz könnte hier aufgeführt werden: „Steganlagen sind gemäß NWG § 57 zu genehmigen und vom Entwässerungsverband Emden zu gestatten“. Analog zu den Nachbargemeinden ist eine Aufführung im späteren Kaufvertrag wie unter § 17 im Anhang zweckmäßig. - Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird parallel erstellt, in dem die Rückhaltung/Drosselung, Entwässerungswege etc. beschrieben werden. Dies wird von Verbandsseite begrüßt und ist zwingend erforderlich. - Alle Formen von Bebauungen, auch Nebenanlagen, sind im Räum- und Unterhaltungstreifen nicht zulässig. Ferner sind die Abstandsregelungen gemäß Verbandssatzung bezüglich der geforderten Anpflanzungen 	<p>Der Hinweis / die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p> <p>Der Hinweis / die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Der derzeitige Planentwurf zum B-Plan sieht in der Mitte ein Regenrückhaltebecken vor. In Abstimmung mit den BEE wurde vereinbart, dass sich der Erschließungsträger (EBB) in den noch zu errichtenden Hochpolder am Larrelter Tief, der im Zuge des Neubaugebietes D 156 gebaut wird, mit der entsprechenden Rückhaltmenge für die Japaninsel in den Hochpolder einkauft. Die notwendige Rückhaltmenge an Oberflächenwasser wird in den Hochpolder verlagert. Entsprechend ist für das Plangebiet keine weitere Fläche für ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Im weiteren Verfahren kann die somit freigewordene Fläche für andere gestalterische Vorhaben verwendet werden.</p> <p>In Abstimmung mit der Stadt Emden werden die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge zu Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Der Hinweis / die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>(Vermeidungsmaßnahmen) ebenfalls zu beachten. Dies könnte an entsprechender Stelle näher beschrieben werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unter 4.3. des B-Planes sollte ebenfalls die Bezeichnung „Gewässer II. Ordnung (Larrelter Tief)“ durch den Begriff „Verbandsunterhaltungsgewässer“ ersetzt werden - Zur langfristigen Sicherstellung der Verbandsbelange an den oben beschriebenen wichtigen Gewässern ist vor Bebauung eine Sicherungshypothek zu bestellen. An den Gewässern sollte daher analog zu den Nachbargemeinden in den Kaufverträgen auch der im Anhang dargestellte Paragraph 15 und 16 aufgeführt werden. - Auf der B-Planzeichnung sollte ebenfalls unter Hinweise der Begriff „Gewässer II. Ordnung“ in der Überschrift sowie im nachfolgenden Text durch „Unterhaltungsgewässer des Entwässerungsverbandes Emden“ ersetzt werden. - Bei der Planzeichenerklärung wird unter R2 und im Plan ein 3 m Breiter Streifen beschrieben. Dieser sollte auch für die Erreichung des Räumstreifens mit Unterhaltungsfahrzeugen befahrbar ausgebildet und genutzt werden dürfen. <p>Die satzungsgemäßen Bestimmungen des Verbandes gelten unverändert. Ich danke für die Beteiligung.</p>	<p>Der Hinweis / die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Erläuterung:</i> Eine über die gesetzlichen und Satzungsgemäßen Anforderungen hinausgehende Sicherungshypothek ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis / die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p> <p>Der Hinweis / die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p> <p>Die Stellungnahme wird beachtet.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>16 Stadt Emden, Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 28.09.2021</p>	
<p>Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte beachtet werden:</p> <p>Für die Allgemeinen Wohngebiet ist die Löschwasserversorgung für den Grundschutz gern. DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.</p> <p>Der Löschwasserbedarf ist demnach mit min. 96 m³ / h über einen Zeitraum von min. 2 Stunden zu bemessen und über geeignete Löschwasserentnahmestellen in einem Abstand von nicht mehr als 150 m (max. 75 m Lauflinie zu jedem planbaren Gebäude) sicherzustellen.</p> <p>> (Diese Forderung ist bereits in die Begründung eingeflossen!)</p> <p>Der Betriebsdruck bei Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf 1,5 Bar nicht unterschreiten.</p> <p>Die Leitungen sollten so verlegt werden, dass ein Ringsystem entsteht, welches eine unabhängige Wasserzufuhr von zwei Seiten gewährleistet.</p> <p>Zudem ist zu prüfen, ob der Löschwasserbedarf (insbesondere in Bezug auf Rohrquerschnitt und Fördermenge) zukünftig noch aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Emden sichergestellt werden kann. Falls nicht, sind andere Maßnahmen zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs erforderlich.</p> <p>> (Diese Forderung ist bereits sinngemäß in die Begründung eingeflossen!)</p> <p>Um die gern. § 2 (1) 2. NBrandSchG durch die Stadt Emden sicherzustellende Grundversorgung mit Löschwasser zu gewährleisten, ist der Brandschutzprüferin der Stadt Emden (Tel. 04921 -87 2020) mindestens drei Wochen vor Beginn der diesbezüglichen Erschließungsarbeiten eine Planung zur Verfügung zu stellen, aus der mindestens Art und Lage sowie Erreichbarkeit der geplanten Löschwasserentnahmestellen sowie die</p>	

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>jeweiligen Löschwassermengen (m³/h über einen Zeitraum von x Stunden) hervorgehen. Diese Planung ist von ihr freigegeben zu lassen.</p> <p>> (Diese Forderung ist bereits in die Begründung eingeflossen!)</p> <p>Nach Fertigstellung der Löschwasserversorgung schlage ich die stichpunktartige Überprüfung einer Entnahmestelle im Hinblick auf den Löschwasserbedarf durch die Feuerwehr der Stadt Emden vor. Ich bitte hierzu um rechtzeitige Bekanntgabe des Fertigstellungstermins.</p> <p>Die neuen Planstraßen sind (insbesondere bzgl. zulässiger Belastung, Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendekreise usw.) entsprechend der Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Nds. MBl. Nr. 35q/2012) zu planen und zu bemessen.</p> <p>> (Diese Forderung ist bereits sinngemäß in die Begründung eingeflossen, es wurde jedoch ein Tippfehler gemacht: die Achslast beträgt 10 Tonnen - nicht 1,0 Tonnen!)</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass, soweit ein notwendiger Rettungsweg aus Gebäuden über Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden muss, Anpflanzungen (z.B. Straßenbäume) oder geplante Stellplätze den Einsatz der Feuerwehr weder behindern noch einschränken dürfen.</p> <p>> (Diese Forderung ist bereits in die Begründung eingeflossen!)</p>	<p>Der Hinweis / die Anregung betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet.</p>
<p>17 Stadt Emden, FD Bauaufsicht / Untere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 06.09.2021</p>	
<p>Gegen die Neuaufstellung der o.g. Bauleitpläne „Japaninsel“ im Emdener Stadtteil Larrelt bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Die mit der Planung eines Neubaugebietes verbundenen, eventuellen Bodeneingriffe können jedoch die gewachsene Denkmalsubstanz zerstören.</p>	<p>Der Hinweis / die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Im Sinne der Stellungnahme wurde zwischenzeitlich eine Prospektion des Plangebietes in Abstimmung und unter Leitung der Ostfriesischen Landschaft</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Im Flächennutzungs- und Bebauungsplangebiet befindet sich eine mittelalterliche Fundstelle am südlichen Rand der sog. Japaninsel, deren Ursprünge in das frühe Mittelalter zurückgehen. Die Funde wurden bei der Erweiterung des Larrelder Tiefs gemacht. Leider sind nur ein Teil der Funde erhalten, der Befundzusammenhang aus dem Jahr 1863 ist leider nicht dokumentiert. Daher ist es zur Zeit unklar, ob hier eine eigenständige Wurt angeschnitten wurde, oder die nördlichen Ausläufer der Dorfwurt Larrelt angeschnitten wurden.</p> <p>Wurten stehen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz § 6 grundsätzlich als Kulturdenkmal (Bau- und Bodendenkmal) unter Schutz. Eine Genehmigung nach 113 (2) NDSchG kann daher nur unter Auflagen erteilt werden.</p> <p>Grundsätzlich können weitere Bodenfunde im gesamten Flächennutzungs- und Bebauungsplangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird auf § 14 NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) „Bodenfunde“ verwiesen.</p> <p>Aufgrund der Größe und der Lage in der Nähe zu bekannten Fundstellen ist schon vorab durch Suchschnitte dem Denkmalverdacht nachzugehen. Um Planungssicherheit zu gewährleisten, empfiehlt es sich, dass schon frühzeitig Prospektionen (Baggerschnitte) angelegt werden, die Aufschluss über eventuelle untertägige Bodendenkmäler geben.</p> <p>Sollte bei den Prospektionen dokumentationswürdige Denkmalsubstanz erkannt werden, so ist diese fachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und das Fundgut fachgerecht zu bergen. Fundgut und Dokumentation sind dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft zu überlassen. Für diese Maßnahmen sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Solche Maßnahmen müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden (Verweis auf NDSchG J 6,3: Veranlasserprinzip).</p>	<p>veranlasst (01.03.2022). Hierbei wurden Siedlungsreste einen alten Warft im südwestlichen Bereich des Plangebietes festgestellt. Eine Sicherung von Bodenfunden durch die Ostfriesische Landschaft wird durch die Festsetzung eines bedingten Baurechts gem. § 9 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>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) JJ 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.</p>	
<p>18 BEE, Straßenbau mit Schreiben vom 09.09.2021</p>	
<p>Bzgl. der 82. Änderung des o. g. Flächennutzungsplans bestehen seitens des BEE der Abtl. „Öffentlicher Raum“ keine Bedenken. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass für den späteren Ausbau die entsprechenden Vorgaben des Bau- und Entsorgungsbetriebes zu berücksichtigen sind.</p>	<p>Der Hinweis / die Anregung betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Die technischen Anforderungen der Straßenbaumaßnahmen werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet und werden über einen Erschließungsvertrag abgesichert.</p>
<p>19 BEE mit Schreiben vom 20.09.2021</p>	
<p>Am 15.06.2021 fand ein Gespräch zwischen der EBB, Herrn Ludolph, dem Planer Herrn Weinert mit Frau Joost und dem BEE, Herrn Holtz, zum o.g. B-Plan statt. Thema war, neben der Schmutzwasserentsorgung, die notwendige Rückhaltung von Oberflächenwasser für das neue Erschließungsgebiet.</p> <p>Der derzeitige Planentwurf zum B-Plan sieht in der Mitte ein Regenrückhaltebecken vor. Es wurde vereinbart, dass sich der Erschließer des Baugebietes Japaninsel (EBB) in den noch zu errichtenden Hochpolder am Larrelter Tief, der im Zuge des Neubaugebietes D 156 gebaut wird, mit der</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert / überarbeitet.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>entsprechenden Rückhaltmenge für die Japaninsel in den Hochpolder einkauft. Die notwendige Rückhaltmenge an Oberflächenwasser wird in den Hochpolder verlagert und somit ist für den jetzigen B-Planentwurf zur Japaninsel kein Regenrückhaltebecken notwendig. In der erneuten Auslegung kann die somit frei gewordene Fläche für andere gestalterische Vorhaben verwendet werden.</p>	<p>Die Begründung und die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme um Aussagen hinsichtlich der Regenrückhaltung redaktionell geändert.</p>
<p>20 Stadt Emden, FD Umwelt mit Schreiben vom 16.08.2021</p>	
<p>Stellungnahme Untere Wasserbehörde</p> <p>Es ist ein Entwässerungskonzept für Oberflächenwasser erstellt worden. Dieses ist mit dem Bau- und Entsorgungsbetrieb Emden und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p>Die Regenwasserrückhaltung auf dem eigenen Grundstück und gedrosselte Einleitung ins Larrelter Tief (2,0 l/s ha) wird durch die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens erreicht.</p> <p>Das Regenrückhaltebecken inklusive Räumstreifen muss in öffentlicher Hand verbleiben, um eine ordnungsgemäße Entwässerung und Unterhaltung des Gewässers dauerhaft sicherzustellen (§ 100 WHG). Es ist daher nach Herstellung auf die Stadt Emden zu übertragen.</p> <p>Bei dem umlaufenden Gewässer handelt es sich um das Larrelter Tief, ein Gewässer II. Ordnung.</p> <p>Zu diesem Gewässer ist ein Räumstreifen von 10 m Breite (gemessen ab Böschungsoberkante) einzuhalten. Dieser darf nicht mit Anlagen oder Nebenanlagen bebaut werden. Er ist freizuhalten und muss jederzeit zugänglich</p>	<p>Der Hinweis / die Anregung betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Der derzeitige Planentwurf zum B-Plan sieht in der Mitte ein Regenrückhaltebecken vor. In Abstimmung mit den BEE wurde vereinbart, dass sich der Erschließungsträger (EBB) in den noch zu errichtenden Hochpolder am Larrelter Tief, der im Zuge des Neubaugebietes D 156 gebaut wird, mit der entsprechenden Rückhaltmenge für die Japaninsel in den Hochpolder einkauft. Die notwendige Rückhaltmenge an Oberflächenwasser wird in den Hochpolder verlagert. Entsprechend ist für das Plangebiet keine weitere Fläche für ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Im weiteren Verfahren kann die somit frei gewordene Fläche für andere gestalterische Vorhaben verwendet werden.</p> <p>In Abstimmung mit der Stadt Emden werden die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge zu Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Zur Absicherung der Gewässerunterhaltung und der erforderlichen Räumstreifen werden textliche Festsetzungen aufgenommen.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>sein. Es gilt hier auch die Satzung des Ersten Entwässerungsverbandes Emden für das Gewässer und den Räumstreifen.</p> <p>Entlang des Regenrückhaltebeckens ist ein ausreichend breiter Räumstreifen vorzusehen (mindestens 5 Meter breit). Der Räumstreifen ist von jeglicher Bebauung (Anlagen und Nebenanlagen) freizuhalten und muss jederzeit zugänglich und befahrbar sein.</p> <p>Sämtliche Räumstreifen sind im B-Plan kenntlich zu machen und festzusetzen. Ebenso ist das Regenrückhaltebecken als Wasserflächen im B-Plan kenntlich zu machen und festzusetzen.</p> <p>Es sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Gewässerunterhaltung/Räumstreifen) zugunsten der Stadt Emden und des Ersten Entwässerungsverbandes Emden festzusetzen.</p> <p>Für erforderliche Gewässerausbauten (wie z. B. die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens mit Drosselbauwerk) ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 68 WHG (Planfeststellung/Plangenehmigung) erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Emden zu beantragen. Die Genehmigung muss vor dem Baubeginn zum Gewässerausbau vorliegen.</p> <p>Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Emden zu beantragen.</p> <p>Sämtliche Anlagen an Gewässern (Steganlagen, Terrassen, Überfahrten usw.) sind nach § 57 des Niedersächsischen Wassergesetzes genehmigungspflichtig. Die geplanten Wassergrundstücke liegen alle an Gewässern des I.</p>	<p>Der Hinweis / die Anregung betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Entwässerungsverbandes. Der I. Entwässerungsverband Emden hat Vorgaben für die Errichtung von Steganlagen gemacht. Jeder Grundstückseigentümer darf nur eine Steganlage an seinem Grundstück errichten. Die Maße von 2,50 m x 1,20 m sind dabei einzuhalten. Geprüft werden sollte in Abstimmung mit dem I. Entwässerungsverband, ob die Vorgaben für die Steganlagen mit in den B-Plan übernommen werden, um von Anfang an eine einheitliche und abgestimmte Vorgehensweise zu gewährleisten.</p> <p>Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Intensivgrünland und einen alten Einzelhof. Der Einzelhof hat einen Wert als historisches Kulturlandschaftselement und könnte als potentielles Quartier u.a. für Fledermäuse, Schleiereulen und Schwalben dienen. Der Biotoptyp „Intensivgrünland“ ist von geringer Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften.</p> <p>Entlang der Gewässer befinden sich Ufergehölze und Röhrichte. Diese Pflanzen bilden ein wichtiges Habitat für Vögel und Amphibien. In das Larrelter Tief wurden 2014 im Zuge der Bestandsunterstützung Schlampeitzger ausgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass sich die Population dort ausgebreitet hat. In Verbindung mit dem naturschutzfachlichen Ziel „Entwicklung eines aquatischen Biotopverbundes“ (naturnahe Entwicklung der Gewässer samt Uferbereichen) ist es deshalb von besonders großer Bedeutung, diese Habitate zu erhalten und nicht durch Uferbefestigungen (als Folge der privaten Nutzung) zu zerstören. In Karte 19 des Landschaftsrahmenplans (siehe Abb. 1) ist für einen Teil des Uferbereichs explizit die Entfernung der Uferbefestigungen als Ziel angegeben. Sowohl in der Begründung zur 82. Flächennutzungsplanänderung sowie in der</p>	<p>Die Steganlagen werden im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung festgelegt und zur Genehmigung eingereicht. In Abstimmung mit der Stadt Emden und dem I. Entwässerungsverband Emden werden die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge zu Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Der Hinweis / die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert / überarbeitet.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Im Sinne der Stellungnahme wird zur Absicherung der Gewässerunterhaltung und der erforderlichen Räumstreifen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert / überarbeitet.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Im Sinne der Stellungnahme werden die jeweiligen Schutzgüter im Umweltbericht aufgenommen und bewertet. Für die Eingriffe in den Naturhaushalt werden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen und im Bebauungsplan durch Festsetzungen abgesichert.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Begründung zum Bebauungsplan Nr. D 168 werden keine Angaben zum Thema „Uferbefestigung“ gemacht. Um die naturnahen Lebensräume zu erhalten sind entsprechende Vorgaben den Unterlagen hinzuzufügen.</p> <p>Des Weiteren ist naturschutzfachlich der Erhalt des historischen Ortsrandes von Larrelt mit seinem Warfencharakter von Bedeutung (siehe Abb. 1). Hier besteht naturschutzfachlich die Anforderung, das Ortsbild in Zusammenhang mit den sichtbaren Gewässerverläufen in der derzeitigen Ausprägung zu erhalten. Sollte dennoch die geplante Bebauung umgesetzt werden, so sollte der Eingriff in das Ortsbild minimiert werden.</p> <p>Da der Umweltbericht noch nicht vorliegt, können seitens der Unteren Naturschutzbehörde weder die geplanten Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen noch die externen Kompensationen bewertet werden.</p> <p>Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Kampfmittelverdacht</p> <p>Für den überplanten Bereich liegt das Ergebnis der Auswertung der beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden alliierten Luftbilder vom 10.12.2020 (Ergebniskarte BA-2020-03824) vor, wonach sich ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt hat. Hiernach ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf. Der seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in der Auswertung vom 10.12.2021 vorgetragene Hinweis bzgl. des Auffindens von Kampfmitteln wurde in die Planzeichnung aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Sulfatsaure Böden/Geotechnischer Gründungsbericht</p> <p>Auf die Informationen und Empfehlungen zur Untersuchung und zum Umgang mit sulfatsauren Böden in den bodenkundlichen Karten Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS Kartenserver wird hingewiesen (s. Abb. 2 und Abb. 3).</p> <p>Grundsätzlich wird aufgrund dieser Empfehlungen und der Geofakten 25 des LBEG eine Untersuchung des Baugrundes hinsichtlich der tatsächlich vorliegenden Versauerungseigenschaften empfohlen. Hierzu sollten im Vorfeld durch bodenkundliches Fachpersonal Vorerkundungen durchgeführt werden, ob sich im überplanten Bereich Anzeichen eines Vorkommens sulfatsaurer / potentiell-sulfatsaurer Bereiche ergeben, die dann ggfs, detailliert zu untersuchen sind. Dabei sollte bereits die bodenkundliche Vorerkundung die Vorgaben der Geofakten 25 bzgl. des Beprobungsumfanges (linearer Eingriff / nichtlinearer Eingriff) berücksichtigen.</p> <p>Bzgl. des vorgelegten „Geotechnischen Untersuchungsberichtes“ der Baugrund Ammerland GmbH und der dort dokumentierten Untersuchung von Mischproben wird auf die Vorgaben der Geofakten 25 verwiesen („Es müssen in jedem Fall Einzelproben untersucht werden; sie dürfen nicht zu Mischproben vereinigt werden.“). Die dokumentierte Untersuchung zweier Mischproben, die jeweils aus Einzelproben aus zwei Bohrungen zusammengestellt wurden, die zwischen 110 m und 220 m voneinander entfernt liegen, ist hinsichtlich der Untersuchung der Verbreitung von Böden mit Versauerungseigenschaften oder aber auch einer möglichen Schadstoffbelastung nicht aussagekräftig. Grundsätzlich sollte eine Begutachtung auch auf die zukünftige Nutzung als Wohnbauland abgestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert / überarbeitet.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Das Plangebiet wurde entsprechend der geplanten Maßnahmen oberflächennah durch 20 Bohrungen und Probenahmen bis max. 3,0 m u GOK sowie weitergehende Untersuchungen zur Prüfung möglicher sulfatsaurer Eigenschaften erkundet.</p> <p>In allen Proben liegen die nach der Feldmethode ermittelten pH-Werte im sauren bis basischen Bereich aber oberhalb der für die Schwermetallmobilisierung kritischen Marke von pH 4.</p> <p>In 16 von 18 ausgewählten Proben ist die Säureneutralisierungskapazität größer als das Säurebildungspotential. Die untersuchten Proben zeigen im Eluat pH-Werte und Sulfatkonzentrationen, die dem geogenen Hintergrund zuzuordnen sind. Die Proben zeigen keine Hinweise auf aktuelle oder potenzielle sulfatsaure Eigenschaften.</p> <p>In 2 der 18 untersuchten Proben aus dem Tiefenbereich zwischen 0,3 m und 3 m u GOK ist das Säurebildungspotential größer als die Säureneutralisierungskapazität. Die ermittelten potenziell sulfatsauren Eigenschaften und die damit verbundenen niedrigen pH-Werte, lassen die Unterschreitung des pH-Wertes von 4 im Sickerwasser und in der Folge einen möglichen Austrag von Schwermetallen in angrenzende Schutzgüter erwarten. Eine Verwertung der betroffenen Böden auf der Fläche ist nicht bzw. nur mit technischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Die räumliche Verteilung der potenziell sulfatsauren Flächen weist Teilflächen in einem nördlichen Teilbereich Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche als potenziell sulfatsauer aus.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Altlastenverdacht</p> <p>Aufgabe, Stilllegung und Rückbau der landwirtschaftlichen Hofstelle haben ordnungsgemäß unter Berücksichtigung aller umweltrechtlichen Vorgaben zu erfolgen. Für Bereiche in den mit umwelt- /wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, sollte der Nachweis der Vereinbarkeit von Alt- und Neunutzung geführt werden.</p> <p>Stellungnahme Untere Abfallbehörde</p> <p>Um die nach § 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vorrangig anzustrebende Abfallvermeidung zu erreichen, sollte die Menge des bei der Umsetzung der Baumaßnahmen anfallenden Bodenaushubs so gering wie möglich gehalten und vorrangig im Plangebiet umgelagert werden.</p> <p>Für die Entsorgung von Bodenaushub sollten Entsorgungswege geplant werden (Umlagerung im Plangebiet, Verwertung in einem Lärmschutzwall, Entsorgung etc.), da eine längerfristige Zwischenlagerung ohne eine Genehmigung nach der 4. BImSchV nicht zulässig ist und Flächen für die Verwertung von dafür geeigneten Bodenmaterial im Emden Stadtgebiet kaum vorhanden sind.</p> <p>Bei einer Verwertung des anfallenden Bodenaushubs außerhalb des Plangebietes ist zu beachten, dass bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlichen Flächen 70 % der Vorsorgewerte einzuhalten sind. Für den Parameter Zink liegt der Vorsorgewert bei 120 mg/kg Ts. Bei der Probe MP 2 wird der Vorsorgewert überschritten (150 mg /kg Ts).</p>	<p>Generell lässt sich feststellen, dass kleinräumig in einzelnen Schichten hohe Säurebildungspotentiale vorhanden sein können, die bei gleichzeitig höheren Neutralisierungskapazitäten unproblematisch sind. Die hohen Neutralisierungskapazitäten beruhen überwiegend auf vorhandenen Kalkgehalten, so dass bei fehlendem Kalkgehalt die Gefahr einer Bodenversauerung besteht. Es wird empfohlen im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung den Bodenaushub fachgutachterlich begleiten zu lassen.</p> <p>Der Bereich mit potentiell sulfatsauren Böden wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Im Sinne der Stellungnahme erfolgt gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB eine zeichnerische und textliche Kennzeichnung. Weiterhin erfolgt eine öffentlich-rechtliche Absicherung über einen städtebaulichen Vertrag.</p> <p>Der Hinweis / die Anregung betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Der anfallende Bodenaushub wird innerhalb des Plangebietes eingesetzt.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>21 Stadtwerke Emden mit Schreiben vom 07.09.2021</p> <p>Für die Übersendung Ihres Info-Schreibens danken wir und teilen Ihnen mit, dass wir gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände haben.</p> <p>Da dieses Neubaugebiet auch von den Stadtwerken Emden versorgt werden wird, bitten wir Sie, den Zeitplan und Trassenverläufe mit der zuständigen Fachabteilung vorher abzustimmen. Ihr Ansprechpartner ist Herr Rolf Kramer. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 04921/83-343 oder unter der E-Mail-Adresse r.kramer@stadtwerke-emden.de.</p> <p>Sollten sich unsere Versorgungsleitungen und -einrichtungen nicht im öffentlichen Bereich befinden, bitten wir um eine vertragliche (dingliche) Sicherung.</p> <p>Die Leitungspläne von dem bebauten Gebiet sind von den beauftragten Firmen gegen eine Empfangsbestätigung zu bestellen. Diesbezüglich sind Nutzungs- und Warnhinweise und unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter der o. g. Rufnummer gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis / die Anregung betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet.</p>
<p>22 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 21.09.2021</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.08.2021.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um</p>	<p>Der Hinweis / die Anregung betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne) Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	
<p>23 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH mit Schreiben vom 21.09.2021</p>	
<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.08.2021.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p>	<p>Der Hinweis / die Anregung betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	
<p>24 Anglerverband Niedersachsen mit Schreiben vom 29.09.2021</p>	
<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben und den Link zu den Unterlagen zum o.g. Verfahren. Wir haben keine größeren Bedenken zur 82. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan soweit die Mindestabstände zum Larrelder Tief eingehalten werden, die Oberflächenentwässerung über das geplante Regenrückhaltebecken erfolgt und eine Zuwegung zum Gewässer für die Fischereiberechtigten weiterhin gewährleistet ist.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Im Rahmen der Planung wird die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung und der erforderliche Räum- und Unterhaltungstreifen beachtet.</p> <p>Die Zugänglichkeit der privaten Grundstücksflächen zur freizeitmäßigen Fischerei obliegt privatrechtlichen Vereinbarungen und ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p>
<p>25 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH mit Schreiben vom 29.09.2021</p>	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Der Hinweis / die Anregung betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung 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</p> <p>Wir bitten Sie, in den Hinweisen des Bebauungsplanes folgende Forderung entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz aufzunehmen:</p> <p>Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“</p> <p>Wir bitten Sie, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen und bitten Sie, uns zu der Baubesprechung mit den Versorgungsbetrieben einzuladen.</p> <p>Wir sind dann gerne bereit einen Mitarbeiter zu der Besprechung zu entsenden.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>mailto:T-NL-N-PTI-12-Planungsanzeieen(a)telekom.de</p>	

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>26 Stadt Emden, FD Bauaufsicht mit Schreiben vom 16.09.2021</p>	
<p>Zu der beabsichtigten 82. Flächennutzungsplanänderung D 168 „Japaninsel“ bestehen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Jedoch gebe ich bereits jetzt zu Bedenken, dass es aufgrund der exponierten „Insellage“ und den jeweiligen Zugang über eine, teilweise gewichtsbeschränkte Brücke, und der vorhandenen Bebauung in der Japanstraße ggfs, zu Einschränkungen in der Befahrbarkeit mit Baufahrzeugen etc. kommen kann.</p>	<p>Der Hinweis / die Anregung betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet.</p>
<p>27 Stadt Emden, FD Bauaufsicht / Untere Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 20.09.2021</p>	
<p>Im Geltungsbereich des B-Plans D 168 / 82. Änderung des FNP befinden sich keine in die Liste der Kulturdenkmale Niedersachsens eingetragenen Denkmäler.</p> <p>Jedoch befindet sich direkt gegenüber - auf der anderen Wasserseite - des Larrelter Tiefs die denkmalgeschützte Mühle „Kost Winning“, welche als Einzeldenkmal gem. § 3 (2) NDSchG in die Liste der Kulturdenkmale Niedersachsens mit geschichtlichem und städtebaulichen Wert eingetragen ist.</p> <p>Listentext: ehern. 2-stöckiger Galerie-Holländer, unmittelbar am Larrelter Tief gelegen. Im Kern v. 1963(1732). Unterbau verputzt, Achtkant mit Bitumenpappe verkleidet, Kappe dito, Flügel fehlen seit 1952, Technik und Mühlenausstattung nur noch in Teilen erhalten.</p> <p>Als "Larrelter Dorfmühle", "Rocken-"u. "Peldemühle" bezeichnet.</p> <p>Historisch-geographische Zuordnung im Stadtgebiet</p> <p>Der Stadtteil Larrelt liegt westlich des Zentrums von Emden. Nördlich fließt das Larrelter Tief und im Süden grenzt die heutige Siedlung an die Landesstraße L2/Larrelter Straße. Der historische Ortskern von Larrelt entwickelte sich aus</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p> <p><i>Erläuterung:</i> Der Inhalt der Stellungnahme wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>zwei Wurt: eine nördliche Wurt im Gebiet Möhlenhörn/Tiefgang mit zwei großen Gulfhöfen und die südliche Kirchwurt mit kleineren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden in der unmittelbaren Umgebung zur Kirche. Im Mittelalter war Larrelt ein bedeutender Hafentort in Konkurrenz zu Emden und als Burgsitz im Besitz der Häuptlingsfamilie Allena. Die Lage des Burgbezirks lokalisiert H. van Lengen südöstlich der Kirche an der Langen Straße.</p> <p>Kurzbeschreibung des Objektes „Mühle Kost Winning“</p> <p>Der zweigeschossige Galerieholländer „Kost Winning“ (Broterwerb) liegt am nördlichen Ende der Straße Möhlenhörn in unmittelbarer Nähe zum Larrelter Tief und wurde als Roggen- und Peldemühle 1732 errichtet. Zuvor lag im Südwesten der Möhlenwarft eine Bockwindmühle, die im Laufe des frühen 18. Jahrhunderts abgebrochen wurde.</p> <p>Die Mühle besaß folgende Mahlgänge: zwei Pelde-Steine und zwei Gänge Rheinische Mühlensteine. 1905 wurde die Mühle mit einer Erweiterung des heute noch bestehenden zweigeschossigen Nebengebäudes und durch den Einbau eines Saugmotors modernisiert. Ende der 1920er Jahre ersetzte man den Steert durch eine Windrose, doch 1948 mussten die Flügel aufgrund ihres schlechten Zustands demontiert werden und später fehlte auch die Galerie. Unter ihrem letzten Müller Gerriet Dupree war die Mühle bis 1974 in Betrieb. Seit 1978 befindet sich die Windmühle im Besitz der Stadt Emden.</p> <p>Glücklicherweise ist es dem Larrelter Dorfverein gelungen, die Mühle mit Galerie und Flügeln wiederherzustellen. Ebenso besitzt sie heute wieder ein funktionierendes Mahlwerk. Eine Inschrift unterhalb der Kappe mit den Jahreszahlen „1732“ und „1992“ weist auf das Jahr der Erbauung der Mühle sowie auf ihre grundlegende Instandsetzung am Anfang der 1990er Jahre, seitdem zählt sie bis in die Gegenwart zu den herausragenden historischen Gebäuden Larrelts.</p> <p>Durch die geplante II-geschossige Bebauung entlang des Larrelter Tief in direkter Blickbeziehung mit der Mühle - sowohl von der Straße Möhlenhörn kommend, als auch zu Wasser - bestehen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht Bedenken.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Gem. § 10 (1) 4 NDSchG unterliegt die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen der Genehmigungspflicht. Die Zulässigkeit einer solchen Anlagen in der Umgebung eines Denkmals ist gemäß dem Grundsatz des § 8 NDSchG zu prüfen. Die Begriff der „Umgebung“ stellt auf die optischen Beziehungen („Erscheinungsbild“) zum und vom Baudenkmal ab. § 8 NDSchG schützt das Baudenkmal in seiner Umgebung und die optischen Bezüge zwischen ihm und der Umgebung. Die zu berücksichtigende Umgebung reicht soweit das Denkmal ausstrahlt. Entscheidend ist allein, wie weit die Umgebung für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von Bedeutung ist, dass durch Veränderungen denkmalpflegerische Belange berührt werden.</p> <p>Durch die geplante II-Geschossigkeit und einer zulässigen Firsthöhe bis zu 12m würde das Denkmal beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung ist dann anzunehmen, wenn es sich um eine optisch deutlich wahrnehmbare Veränderung in der Umgebungsbebauung handelt, die angesichts ihrer Größe oder Gestaltung unmittelbar störend ins Auge fällt.</p> <p>Die Mühle ist über den Straßenzug Möhlenhörn erschlossen; durch die Zufahrt hierüber würde eine derartig Hohe Bebauung im Hintergrund der Mühle, das Baudenkmal in seiner Erscheinung stark beeinträchtigen, wenn nicht gar „erdrücken“. Auch von Wasserseite aus, sollte dem Denkmal gebührend Respekt gezollt werden und eine bauliche Anlage auf der gegenüberliegenden Wasserseite sich etwas zurücknehmen.</p> <p>Vorschlag seitens der UDB: Das geplante Gebiet WA2 sollte mit dem nahezu umlaufenden Gebiet des WA 1 „getauscht“ oder das WA 1 gänzlich umlaufen. Bei dem Gebiet WA1 wäre nur eine FH bis 9m zulässig, welches die Mühle in der Höhe nicht übersteigen würde und somit noch genügend „Raum“ geben könnte“.</p> <p>Ich bitte dies zu prüfen und ggf. zu ändern.</p>	<p>redaktionell geändert.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung wurde innerhalb des geplanten WA 2 die max. zulässige Gebäudehöhe von ursprünglich 12m auf 10 m herabgesetzt. Ferner wurde über eine abweichende Bauweise eine max. Gebäudelänge von 28m festgesetzt. Zur teilweisen Eingrünung wurde eine Baumanpflanzung im südlichen Grundstücksbereich festgesetzt.</p> <p>Auf Grundlage dieser geänderten Festsetzungen wurde eine Visualisierung erstellt und die in der Stellungnahme genannten Ansichten erzeugt. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Emden wird mit der Änderung des Bebauungsplanentwurfes der Umgebungsschutz des Baudenkmals gewahrt.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Weiterhin ist bitte noch der Hinweis der Genehmigungspflicht gem. § 10 (1) 4 NDSchG im südlichen Bereich (WA 1 und WA 2) entlang des Larrelter Tiefs für die Errichtung von Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen aufzunehmen.</p> <p>In Bezug auf die archäologische Denkmalpflege sei auf die STN des Archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft vom 06.09.2021 verwiesen.</p> <p>Hierin wird darauf verwiesen, dass sich im Flächennutzungs- und Bebauungsplangebiet eine mittelalterliche Fundstelle am südlichen Rand der sog. Japaninsel befindet. Da auf Grund der Funde nicht exakt geklärt werden konnte, ob hier eine eigenständige Wurt angeschnitten wurde, oder die nörlichen Ausläufer der Dorfwurt Larrelt angeschnitten wurden, sei auf § 13 (2) NDSchG verwiesen.</p> <p>Da Wurten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz § 6 grundsätzlich als Kulturdenkmal (Bau- und Bodendenkmal) unter Schutz stehen, bedarf es einer Genehmigung gem. § 13 (2) NDSchG „Erdarbeiten“, welche nur unter Auflagen erteilt werden kann.</p> <p>Um die Ausdehnung und evtl. Funde frühzeitig zu klären, ist es anzuraten, frühzeitig Prospektionen (Baggersuchschnitte) anzulegen, die Aufschluss über eventuelle untertägige Bodendenkmäler geben.</p> <p>Hinweis:</p> <p>In diesem Zusammenhang und als erste kleine „Einschätzung“ des Ausmaßes des Bodendenkmals, wird einem Sondengänger („Helfer der Archäologie“) eine Genehmigung zum „Sondeln“ erteilt (Antrag liegt bei der UDSchB der Stadt Emden bereits vor).</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Der Inhalt der Stellungnahme wird in die Begründung und auf der Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis / die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Im Sinne der Stellungnahme wurde zwischenzeitlich eine Prospektion des Plangebietes in Abstimmung und unter Leitung der Ostfriesischen Landschaft veranlasst (01.03.2022). Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung werden dokumentiert und innerhalb der Begründung aufgenommen.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Dies kann als erste grobe Einschätzung der Archäologie dienen um weitere notwendige Schritte abzuklären.</p> <p>Die Ergebnisse des „Sondelns“ können auf Wunsch (bitte kurze Rückmeldung) dem FD Stadtplanung der Stadt Emden zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Dementsprechend ist bitte noch in Bezug auf die archäologische Denkmalpflege ebenso der Hinweis der Genehmigungspflicht für Erdarbeiten gern. § 13 NdschG aufzunehmen:</p> <p>Es wird auf das Nds. 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 verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Der Inhalt der Stellungnahme wird in die Begründung und auf der Planzeichnung aufgenommen.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 18.08.2021 bis 30.09.2021

Folgende Stellungnahmen wurden von Bürgern abgegeben:	
<p>28 Anwohner Möhlenhörn mit Schreiben vom 13.09.2021</p> <p>Hiermit erhebe ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan D168 „Japaninsel“.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans D 168 kann ich erkennen, dass meinem Eigentum gegenüber im geplanten WA2 Wohngebiet, eine offene Bebauung ohne Längenbeschränkung und eine Firsthöhe von 12m vorgesehen ist.</p> <p>Seit diesem Jahr bin ich Eigentümer des Hauses Möhlenhörn XX. Durch die geplante Höhe von 12m wird meine Aussicht eingeschränkt und dadurch meine Lebensqualität und der Wert meines Grundstücks erheblich gemindert.</p> <p>Ich fordere Sie hiermit auf, dieses in einem neuen Entwurf abzuändern und in dem entsprechenden Wohngebiet (WA2) nur Einzel- bzw. Doppelhäuser mit 9m maximaler Firsthöhe zuzulassen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung wurde innerhalb des geplanten WA 2 die max. zulässige Gebäudehöhe von ursprünglich 12m auf 10 m herabgesetzt. Ferner wurde über eine abweichende Bauweise eine max. Gebäudelänge von 28m festgesetzt. Zur teilweisen Eingrünung wurde eine Baumanpflanzung im südlichen Grundstücksbereich festgesetzt.</p>
<p>29 Anwohner Möhlenhörn mit Schreiben vom 01.09.2021</p> <p>Gegen den am 18.08.2021 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung veröffentlichten Bebauungsplan D 168, insbesondere gegen die D168 Planzeichnung Vorentwurf und die D168 Entwurfsbegründung erhebe ich hiermit fristgerecht folgende Einwände:</p> <p>1. Bezugnehmend auf Punkt III / 4 / 4.1 der Begründung zu dem Bebauungsplan D168 „Japaninsel“</p> <p>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht drei unterschiedliche Bereiche für die Gebiete der Allgemeine Wohnbebauung (WA) vor.</p>	

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>WA 1 befindet sich auf dem nördlichen und westlichen Teil der Insel, somit der dem Dorf abgewandten Seite der Insel, ohne benachbarter Bebauung und gegenüberliegender Bebauung.</p> <p>Für WA1 sieht der Bebauungsplan eine offene Bebauung mit einer Längenbeschränkung auf max. 20m, eine Firsthöhe von maximal 9m und eine Grundflächenzahl von 0,3 vor. Es werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.</p> <p>WA2 befindet sich auf dem südlichen Teil der Insel, direkt im Anschluss an die benachbarte Bebauung auf der Japaninsel und gegenüber der Bebauung des Dorfes Larrelt auf der Warft (Möhlenhörn und Tiefstraße) und der historischen Mühle.</p> <p>Für WA2 sieht der Bebauungsplan eine offene Bebauung ohne Längenbeschränkung, eine Firsthöhe von max. 12m und eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Es werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.</p> <p>WA3 befindet sich im Bereich der vorhandenen Hofstelle, zwischen WA1 und WA2.</p> <p>Für WA3 werden die gleichen Festsetzungen wie für WA2 getroffen, jedoch wird die Nutzungsart „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ nicht ausgeschlossen.</p> <p>Einwand</p> <p>Die Unterscheidung der Festsetzungen zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 in Bezug auf die Firsthöhe, die Längenbeschränkung und Grundflächenzahl ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Begründung in WA 2 eine Firsthöhe von 12m, eine höhere GRZ von 0,4 und die Entscheidung, hier keine Längenbeschränkung vorzusehen ist in Bezug auf die GRZ und die Firsthöhe von 12m nicht gegeben. Die Begründung, hier keine Längenbeschränkung vorzusehen, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Festsetzung einer Firsthöhe von max. 12m entspricht nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und hat keinen Bezug zur umgebenden Bebauung.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Zur Wahrung der angrenzenden Siedlungsbereiche und zum Umgebungsschutz des in der Nähe befindlichen Baudenkmals ("Larrelter Dorfmuhle") wird die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit des WA 2, im Sinne der Stellungnahme, reduziert.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Begründung der Einwände</p> <p>In der veröffentlichten Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird in Bezug zu WA1 im letzten Absatz auf Seite 12 die abweichende Bauweise mit der gewünschten kleinteiligen Gliederung des Plangebietes und der Vermeidung von „unmaßstäblich großen“ Bauten an dieser Stelle begründet.</p> <p>Bei dem Gebiet von WA1 ist zu berücksichtigen, dass es sich um die dem Dorf abgewandte Seite der Insel in Richtung Feldmark handelt.</p> <p>In der veröffentlichten Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes werden in Bezug zu WA2 die Festsetzungen zur Bauweise mit einer „Berücksichtigung der südlich angrenzenden Bebauung“ und der Möglichkeit von „größeren Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten“ begründet.</p> <p>Diese Beschreibung erklärt nicht, warum die „unmaßstäblich großen“ Bauten mit „mehreren Wohneinheiten“ in Richtung des Dorfes und der benachbarten Bebauung geplant werden. Es fehlt die Begründung, wie die umgebende niedrige Bebauung auf der Japaninsel und gegenüber der Japaninsel zu einer höheren Firsthöhe in diesem Bereich führen kann.</p> <p>Die gesamte angrenzende Wohnbebauung und auch darüber hinaus der Großteil der Wohnbebauung in Larrelt besteht aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern plus Dach. Die Firsthöhen betragen zwischen 6 bis 9 Meter, in seltenen Fällen 10 Meter. Lediglich die Hofstellen (Landwirtschaftliche Betriebe) in der Umgebung haben zum Teil Firsthöhen von über 10m.</p> <p>Eine Firsthöhe von 12m ist für Wohngebäude im Dorf Larrelt höchst unüblich und stellt aktuelle Festsetzungen für Neubauten (z.B. in Möhlenhörn) von einer eingeschossigen Bebauung plus Dach in Frage.</p> <p>In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und in der Begründung des Bebauungsplanes D168 werden die „kleinteiligen Strukturen“ des Dorfes Larrelt beschrieben und die Deckung des Wohnraumbedarfs in Form eines aus „Einzel- und Doppelhäusern bestehenden Allgemeinen Wohngebietes“</p>	<p>Im Rahmen der weiteren Planung wurde innerhalb des geplanten WA 2 die max. zulässige Gebäudehöhe von ursprünglich 12m auf 10 m herabgesetzt. Ferner wurde über eine abweichende Bauweise eine max. Gebäudelänge von 28m festgesetzt. Zur teilweisen Eingrünung wurde eine Baumanpflanzung im südlichen Grundstücksbereich festgesetzt.</p> <p>Mit diesen Maßnahmen wird eine aufdrängende Wirkung der geplanten Bebauung unterbunden.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>aufgeführt. Der Siedlungskörper Larrelt soll erweitert werden und die Siedlungsform der umgebenden Bereiche, welche vordringlich aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern besteht, soll aufgegriffen werden.</p> <p>Die Festsetzungen einer Firsthöhe von 12m, einer höheren versiegelten Fläche (GRZ 0,4) und einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkungen in WA2 widersprechen den Entwurfsbegründungen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes selbst.</p> <p>Hierbei ist darauf hingewiesen, dass die bestehende Bebauung auf der Japaninsel Anfang des 20. Jahrhunderts ausschließlich in einer offenen Bauweise (Doppelhäuser) erbaut wurde, nicht wie in der Beschreibung des Flächennutzungsplanänderung beschriebenen „z.T. geschlossener Bauweise“.</p> <p>Insbesondere gibt es keine Begründung in den Unterlagen und auch nicht aus städtebaulicher und architektonischer Sicht für die Erwähnung und die Ermöglichung von „größeren Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten“ in einem Gebiet mit der begründeten Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern und kleinteiliger Struktur.</p> <p>1. Bezugnehmend auf Punkt III / 4 / 4.1 und IV / 4.2 ANPFLANZUNGEN und NATUR UND LANDSCHAR</p> <p>In dem Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:</p> <p>Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen [...]. „Der vorhandene großkronige und landschaftstypische Baumbestand wird in Teilbereichen zur Erhaltung festgesetzt.“</p>	

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Einwand</p> <p>Die Forderung der Neupflanzung je 400 m² Grundstücksfläche ist zu ungenau.</p> <p>In dem in der Zeitung veröffentlichten Vorentwurf der Bebauung wurden 35-40 Grundstücke vorgesehen. Bei dieser Anzahl von Grundstücken und der Regenrückhaltefläche könnten nur zu einem kleinen Teil die Grundstücke über 400m² groß sein.</p> <p>Eine generelle Forderung von Baumpflanzungen wären insbesondere im westlichen und somit windausgesetzten Bereich des Plangebietes sinnvoll.</p> <p>Hierbei sollte auch ein minimaler Stammumfang (wie bei Ersatzpflanzungen üblich) und die Pflicht der Erhaltung dieser Ersatzpflanzung vorgegeben werden.</p> <p>Im direkten Vergleich des Bebauungsplanentwurfes mit einem aktuellen Luftbild (geoportal-emden.de) und einer Zählung vor Ort werden nur 8 von 18-20 großkronigen Bäumen erhalten.</p> <p>Hier wäre eine genaue Definition der erhaltenswerten Bäume und der erforderlichen Ersatzpflanzungen notwendig.</p> <p>Die Erwähnung der für das Vogelvorkommen und für die Uferbefestigung wichtigen Heckenpflanzen im Uferbereich fehlt komplett.</p> <p>Begründung des Einwandes</p> <p>Die Bäume auf der Japaninsel bilden eine wichtige Barriere bei starken Winden für die umgebende Bebauung. Die Erosion des Bodens würde mit der Fällung von mehr als die Hälfte der vorhandenen Großbäume ebenso wie der Wegfall der natürlichen Lebensräume der heimischen Tierwelt (Vögel und Fledermäuse) gefördert.</p> <p>Die Uferbefestigung ist ein wichtiges Thema in Bezug auf die Wasserwirtschaft und das wegbrechende Gelände (siehe mehrere Bereiche am Larrelter Tief, Fotos können nachgereicht werden). Hier sollte ein tier- und umweltfreundliches Konzept erarbeitet werden, das o.g. Aspekte berücksichtigt.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Entsprechend der bereits bestehenden Festsetzung ist auch auf Grundstücksflächen mit weniger als 400 m² ein Laubbaum anzupflanzen. Für eine Einzelhausbebauung werden zukünftig keine Grundstücksflächen mit weniger als 500 m² angeboten, da eine derartige Bebauungsdichte sich nicht in die angrenzende Siedlungsstruktur einfügt.</p> <p>Entsprechend des überarbeiteten Plankonzeptes erfolgt eine Baumanpflanzung in mittleren Bereich des Plangebietes durch konkrete Standortfestsetzungen. In den überwiegenden Bereichen wird auf eine Standortfestsetzung verzichtet, um eine allgemeine Durchgrünung des Gebietes zu erzielen.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme wird die Pflanzqualität konkretisiert und ein Mindeststammumfang von 16-18cm vorgegeben.</p> <p>Im Weiteren Verfahren wird der Umweltbericht Bestandteil der Planunterlagen. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Dies gilt insbesondere für die Eingriffe in den Naturhaushalt und die damit verbundene Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Zusammenfassung</p> <p>Der Einwand gegen die erhöhte Firsthöhe von 12m, die erhöhte Verdichtung (GRZ von 0,4) und den Verzicht einer Längenbeschränkung auf 20m im geplanten Allgemeinen Wohngebiet angrenzend an die bestehende Bebauung (WA2) ist gerechtfertigt.</p> <p>Die im Bebauungsplanentwurf vorgebrachten Begründungen sind nicht nachvollziehbar oder nicht vorhanden (s.o.).</p> <p>Die im Flächennutzungsplan und auch im Bebauungsplan gewollte Erweiterung der kleinteiligen Siedlungsstruktur wird mit diesen Festsetzungen nicht erreicht.</p> <p>Der Einwand gegen die vorgesehenen Maßnahmen zu Anpflanzungen sowie Natur und Umwelt ist gerechtfertigt, da die getroffenen Festsetzungen für dieses ländliche Gebiet mit einer Vielzahl an umwelttechnischen Belangen (Tierwelt, Erosion, Uferschutz, Windschutz) zu ungenau und ungenügend ausgeführt wurden.</p> <p>Ich fordere Sie hiermit auf, die beiden Einwände im aktuellen Verfahren zu berücksichtigen.</p>	
<p>30 Larreter Dorfverein mit Schreiben vom 13.09.2021</p> <p>Gegen den am 18.08.2021 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung veröffentlichten Bebauungsplan D 168 erheben wir hiermit fristgerecht folgende Einwände:</p> <p>Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise</p> <p>Die Firsthöhe von 12 m, die höhere Grundflächenzahl und keine Längenbegrenzung auf der Japaninsel wird im Bereich WA2 (Allgemeines Wohngebiet) im Bebauungsplan festgesetzt.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Der Bereich WA2 liegt auf der Insel genau angrenzend zur bestehenden Bebauung auf Japan und gegenüber dem Dorf Larrelt.</p> <p>Obwohl in den Begründungen auf die kleinteilige Dorfstruktur mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern eingegangen wird, wird die gewünschte kleinteilige Bebauung nur in der dem Dorf abgewandten Seite der Insel geplant.</p> <p>Genau gegenüber der Mühle sollen größere Gebäude mit mehreren Wohneinheiten entstehen, die eine Firsthöhe von 12m haben dürfen.</p> <p>Die Larrelter Mühle „Kost Winning“, erbaut 1732, ist ein Denkmal und neben Kirche, Warft und Park Villa Cassens ein Wahrzeichen des Dorfes Larrelt. Und stellt den Charakter und den Charme des Dorfes, sowie der umliegenden Dörfer dar, z.B. Twixlum. Aufgrund der Bebauung erwarten wir einen stagnierenden Tourismus und einen damit verbundenen erheblichen Nachteil.</p> <p>Die Fernwirkung der Mühle und auch die Wahrnehmung von der Galerie der Mühle würden durch eine Firsthöhe von 12 m in unmittelbarer Nähe erheblich in Mitleidenschaft gezogen.</p> <p>Die Dorfstruktur von Larrelt und insbesondere die historische Mühle gegenüber der Japaninsel lassen einen behutsamen Umgang der Stadt Emden mit der mühevoll und liebevoll erhaltenen und wieder aufgebauten Umgebung erwarten.</p> <p>Der Charakter des Dorfes mit seinen stilgebenden Elementen (Kirche, Warft, Mühle, Park) ist erhaltungswert und muss auch für ein neues Baugebiet beachtet werden.</p> <p>Eine Firsthöhe von 12m ist gegenüber der historischen Bebauung ungerechtfertigt und nicht begründet. Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht beachtet. Die Firsthöhe von 12m gegenüber der Mühle und dem Dorfkern kann nicht städtebaulich oder architektonisch begründet werden.</p> <p>Des Weiteren sollte dieses Baugebiet für Familien mit mittleren Einkommen, älteren Menschen, Larreltern an sich Vorbehalten und erschwinglich sein.</p>	<p>Zur Wahrung der angrenzenden Siedlungsbereiche und zum Umgebungsschutz des in der Nähe befindlichen Baudenkmals ("Larrelter Dorfmühle“) wird die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit des WA 2, im Sinne der Stellungnahme, reduziert.</p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung wurde innerhalb des geplanten WA 2 die max. zulässige Gebäudehöhe von ursprünglich 12m auf 10 m herabgesetzt. Ferner wurde über eine abweichende Bauweise eine max. Gebäudelänge von 28m festgesetzt. Zur teilweisen Eingrünung wurde eine Baumanpflanzung im südlichen Grundstücksbereich festgesetzt.</p> <p>Mit diesen Maßnahmen wird eine aufdrängende Wirkung der geplanten Bebauung unterbunden.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Außerdem gibt es innerhalb Emdens und den Vororten genügend Möglichkeiten der Lückenbebauung, die sinnvoller wären.</p> <p>Zur Infrastruktur :</p> <p>Die bereits sehr stark belastete Hauptstraße und schmale Japanstraße würde den erhöhten Anspruch nicht gerecht werden können. Abgesehen davon, die Belastung der Anwohner durch das massiv erhöhte Verkehrsaufkommen.</p>	<p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Die Vergabebedingungen werden mit Abschluss der Bauleitplanung festgelegt und sind daher nicht Gegenstand dieser Planung.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Entsprechend einer Untersuchung der GEWOS GmbH (2014) besteht in der Stadt Emden bis zum Jahr 2030 ein Bedarf von mehr als 1.000 Grundstücken für den Einfamilienhausbau. Hierbei wurde bereits berücksichtigt, dass ein Teil des Bedarfs über den vorhandenen Bestand gedeckt wird.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Bei der in der Stellungnahme genannten Hauptstraße und der Japanstraße handelt es sich um Sammelstraßen, die entsprechend der angeschlossenen Gebiete ausreichend dimensioniert sind. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von den zuständigen Verkehrsbehörden keine entgegenstehenden Stellungnahmen vorgebracht.</p>