

Bruns, Maren

Von: Nienaber, Stephan <Stephan.Nienaber@nfa-neuenbg.niedersachsen.de>
Gesendet: Mittwoch, 30. August 2023 14:43
An: Bruns, Maren; Bruns, Maren
Cc: Mestemacher, Uwe
Betreff: Spiekeroog Bebauungsplan Nr. 22 "Dorf" - Stellungnahme zu walddrechtlichen Belangen

Sehr geehrte Frau Bruns,

nach § 4 (1) BauGB wurde ich am 06.03.2023 am o.g. Verfahren beteiligt und habe dazu am 14.03.2023 Stellung genommen. In der Stellungnahme wurde darauf verwiesen, dass zur endgültigen Einordnung der Gehölzflächen ggf. ein Ortstermin durchzuführen ist.

Am 25.07.2023 fand dazu im Geltungsbereich des BP 22 ein Ortstermin zur Einschätzung der Gehölzflächen auf ihre Waldeigenschaft nach § 2 (3) NWaldLG statt.

Daher ergänze/korrigiere ich nun wie folgt meine o.g. Stellungnahme:

Auf folgenden Flächen wurde Wald i.S. des § 2 (3) NWaldLG festgestellt:

- 1.) auf den FSt. 2/70/04, 2/71/05, 2/71/04 , 2/71/03 , 2/71/02, 2/76/04, 2/76/03, 2/83/05 mit einer Gesamtgröße von **2.520** qm,
- 2.) auf dem FSt. 2/83/01 mit einer Gesamtgröße von **4.479** qm,
- 3.) südlich des Kurparkes auf den Flurstücken 1/19/6, 1/19/4 und 1/19/1 mit einer Gesamtgröße von **1.618** qm.
 (diese Fläche ist arrondiert an die bereits bestehende Waldfläche auf dem Flurstück 1/20/0. Das Flurstück 1/20/0 teilt sich walddrechtlich östlich in Grünfläche (hellgrün mit Zweckbestimmung Parkanlage), welche i.S. des § 2 (2) 4 NWaldLG nicht als Wald einzuordnen ist und westlich (dunkelgrün) als Wald (geschlossene Waldfläche mit Erholungsweg(en?)) i.S. des § 2 (3) NWaldLG.)

„Die Waldeigenschaft kann durch die Umgestaltung (hier: Überplanung alter Bebauungspläne/Neuaufstellung) einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart verloren gehen. Die Überführung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart stellt dann eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG dar und wäre durch die Waldbehörde zu genehmigen. Gemäß § 8 (2) Nr. 1 NWaldLG bedarf es der Genehmigung nicht, soweit die Umwandlung u. a. durch einen Bebauungsplan oder eine städtebauliche Satzung erforderlich wird. Die dafür zuständige Behörde hat aber § 8, Absätze 3 bis 8 NWaldLG anzuwenden, abzuwägen und einvernehmlich mit der Waldbehörde zu entscheiden. Der o.g. Bebauungsplan sieht auf der derzeitigen Waldfläche die Ausweisung eines „Baugebietes“ vor. Ist eine Waldumwandlung unausweichlich, so ist sie durch eine Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung zu kompensieren (§ 8, (4) NWaldLG).“

Im Falle einer geplanten Waldumwandlung ist vor Beginn der Maßnahme der Waldbestand nach den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 05.11.2016 – 406-64002-136) zu bewerten.

Ermittlung der Kompensationshöhe für Waldinanspruchnahme:

Inselgemeinde Spiekeroog, Eigentümer Saacke

<u>Waldfunktion</u>	<u>Ermittelte Wertigkeitsstufe</u>	<u>Wertikeitsstufen</u>	<u>Wertigkeit des Waldes</u>	<u>Kompensationshöhe</u>
Nutz-	1	4 = herausragend	< 2	1,0 - 1,2
Schutz-	3	3 = überdurchschnittlich	2 - 3	1,3 - 1,7
Erholungs-	3	2 = durchschnittlich	> 3	1,8 - 3,0

<u>Im Mittel</u>		2,33	1 = unterdurchschnittlich
<u>Spanne</u> Kompensationshöhe ohne Zuschlag		1,3 - 1,7	
<u>Erforderliche</u> Kompensationshöhe ohne Zuschlag		1,4	
<u>Zuschlag</u>			<u>Zuschlag (möglich)</u> <u>auf ermittelte</u> <u>Kompensationshöhe,</u> <u>bis zu:</u>
Nutz-		0,0	0,5
Schutz-		0,0	1,5
Zeitraum		0,0	0,3
<u>Kompensationshöhe mit</u> <u>Zuschlägen</u>		1,4	
		<u>Anspruchsfläche</u>	<u>Ersatzfläche</u>
		0,2520 ha	0,3528 ha

Die Kompensation sollte möglichst im gleichen Landkreis erfolgen. Ist es notwendig, die Kompensation in einem anderen Landkreis durchzuführen, so sollten sich die beiden Landkreise darüber ins Benehmen setzen. Bei einer Überschreitung der Wuchsgebietsgrenzen wäre allerdings die Genehmigung des ML dafür einzuholen. (Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 05.11.2016 – 406-64002-136)) Lt. meinen Unterlagen sind grds. alle LK nördlich des Küstenkanals für eine Kompensation geeignet. Ich empfehle die Kontaktaufnahme mit den „Unteren Waldbehörden“ der jeweiligen LK.

Auf Grund der besonderen Verhältnisse (sehr eingeschränkt verfügbares Bauland) sollte die Baugrenze zu angrenzenden Waldflächen mindestens 3 m betragen.

Eine Bebauung am Wald kann zu Zielkonflikten zwischen den Eigentümern führen.

„Mit dem Ziel, den Waldeigentümer der Nachbarfläche vor zukünftigen Belastungen zu bewahren, die nicht durch ihn zu verantworten sind, sondern durch die Baumaßnahme begründet oder verschärft werden, ist vor Baubeginn eine Duldungsverpflichtung und ein Haftungsausschluss mit nachfolgendem Inhalt zu vereinbaren (als Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit - § 1090 BGB – zugunsten des Waldbesitzers):

- Der Eigentümer des Baugrundstücks verpflichtet sich, den Baumbestand der angrenzenden Fläche in bisherigem Umfang (Wald aller Altersstufen und üblicher Baumarten) zu dulden.
- Der Eigentümer des Baugrundstücks hat alle vom benachbarten Grundstück ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Laub, Bäume, Feuchtigkeits- sowie Schattenbildung und dergleichen zu dulden. Dabei ist es unerheblich, ob diese Einwirkungen auf menschliche Handlungen (z. B. Fällungsarbeiten) oder auf Naturereignisse (z. B. Windwurf) zurückzuführen sind. Dem Eigentümer des Baugrundstücks stehen wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadenersatzansprüche zu. Dies gilt nicht, wenn der Schaden von Verrichtungsgehilfen des Waldbesitzers oder ihrer Rechtsnachfolger vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist und die Voraussetzungen des § 831 BGB vorliegen.
- Der Eigentümer des Baugrundstücks verpflichtet sich für den Fall der weiteren Übereignung seines Grundstücks oder von Teilen hiervon, die von ihm übernommenen Verpflichtungen dem neuen Käufer mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.

Zusätzlich bitte ich zum Schutze der umliegenden Wälder ein Verbot von offenem Feuer auszusprechen, Ausnahmen können m.E. lediglich bei ausgesprochen nasser Witterung zugelassen werden.“

Auf den Flächen 2+3 ist m.E. keine Änderung der Nutzungsart vorgesehen und damit auch keine Waldumwandlung/Kompensation erforderlich.

Mit der Übernahme o.g. Feststellungen/Ausführungen in die Begründung zum BP 22 „Dorf“ (Verfahren nach § 4 (2) BauGB) wären m.E. den waldrechtlichen Bestimmungen genüge getan.

Bei Rückfragen können Sie mich gern anrufen!
(Urlaub vom 9.9. bis 24.09.23).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stephan Nienaber
Funktionsstelle für
Träger öffentliche Belange



Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Neuenburg
Zeteler Straße 18, 26340 Zetel-Neuenburg

fon +49 (0) 4452 / 9115-14

mobil +49 (0) 171 / 7609935

mail [mailto: stephan.nienaber@nfa-neuenbg.niedersachsen.de](mailto:stephan.nienaber@nfa-neuenbg.niedersachsen.de) - www.landesforsten.de

Niedersächsische Landesforsten | AöR mit Sitz in Braunschweig | Germany

Präsident Dr. Klaus Merker | Vorsitzende des Verwaltungsrates Miriam Staudte

Bankkonto Nord/LB | IBAN DE95 2505 0000 0106 0230 70 | BIC NOLADE2HXXX | St.-Nr. 14/201/00294 | USt-IdNr. DE 814181223

Der Schutz Ihrer Daten ist uns wichtig. Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie in den Datenschutzhinweisen der

Niedersächsischen Landesforsten unter: www.landesforsten.de/datenschutz/datenschutzhinweise

Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten, welche nicht direkt durch die NLF erhoben wurden, finden Sie hier:

www.landesforsten.de/datenschutz/datenschutzhinweise-art14

Von: Nienaber, Stephan

Gesendet: Dienstag, 14. März 2023 15:11

An: 'Nicole Braun (BPW)' <braun@bpw-stadtplanung.de>

Cc: Mestemacher, Uwe <Uwe.Mestemacher@nfa-neuenbg.niedersachsen.de>

Betreff: AW: Spiekeroog Bebauungsplan Nr. 22 "Dorf": waldrechtliche Belange

Sehr geehrte Frau Braun,

wider Erwarten gibt es möglicherweise doch etwas Wald im Bereich des BP 22 „Dorf“.

Vorweg möchte ich betonen, dass ich durch die etwas aufwendigere Erreichbarkeit der Insel diese Stellungnahme auf Grund der Auswertung von Luftbildern (die Rechtsprechung lässt ausdrücklich auch Luftbilder als Beweismittel zu) abgebe. Sollten Sie dazu eine andere Einschätzung haben, bedürfte es einer gemeinsamen Überprüfung der Waldeigenschaft vor Ort.

Das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) beschreibt in § 1 die Ziele des Gesetzes. Danach ist Wald wegen seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion zu erhalten (gleichrangige Funktionen des Waldes), erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

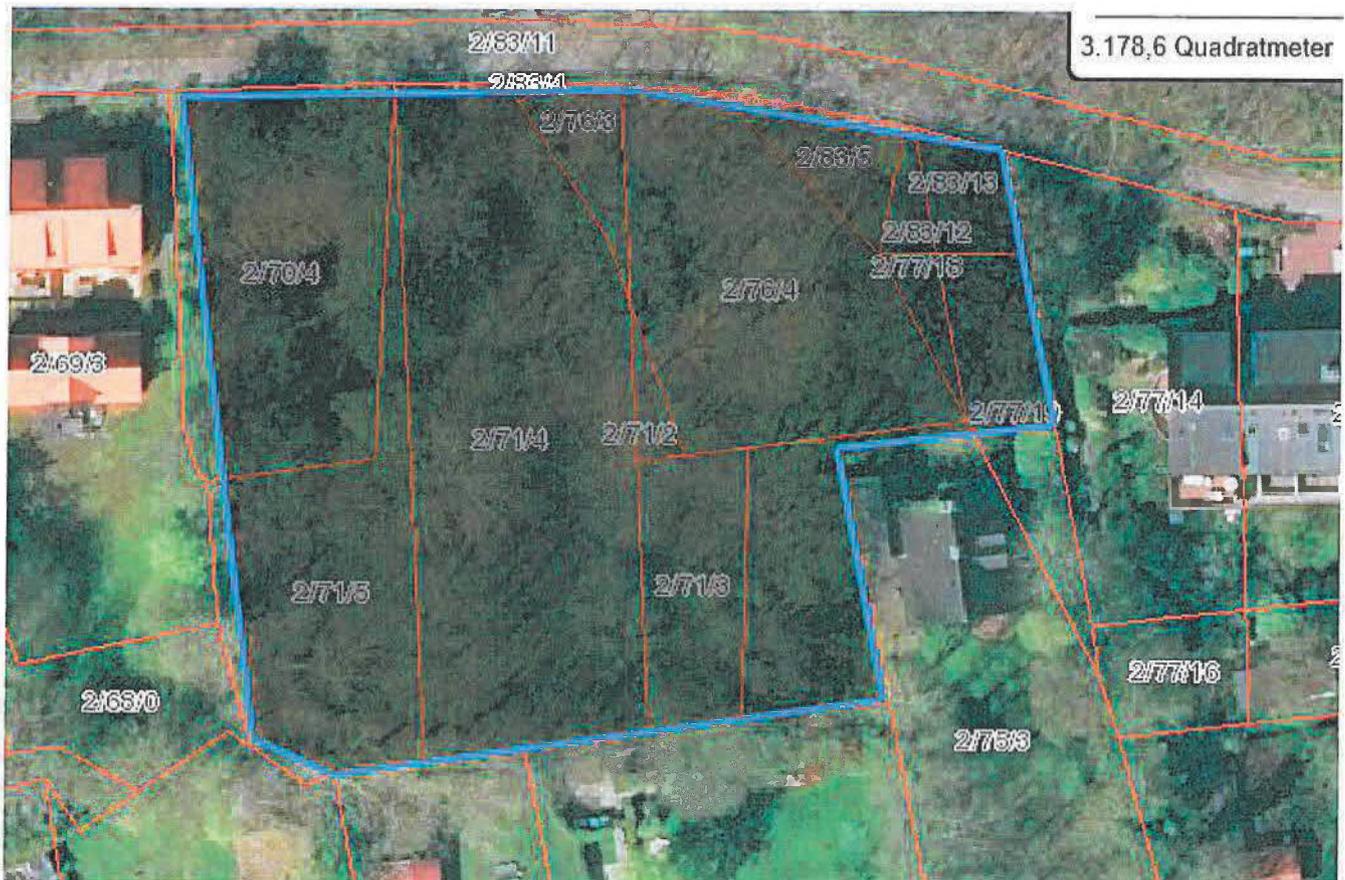
Auf den Flurstücken

1/20/0, 1/19/6, 1/19/4 und 1/19/1 befindet sich eine zusammenhängende Gehölzfläche von ca. 1,1 ha,

die als Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzuordnen ist.

Waldflächen werden nicht durch Flurstücksgrenzen getrennt. Insofern ist auf den Flurstücken 1/19/6, 1/19/4 und 1/19/1 Wald im Geltungsbereich des BP 22 betroffen und bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen (ggf. Waldumwandlungsverfahren nach § 8 NWaldLG).

Gleiches gilt für folgenden Bereich von ca. 0,31 ha:



Auch, wenn es ältere Bebauungspläne geben mag, so gelten bei der Neuaufstellung die aktuell vorzufindenden Verhältnisse und Wald wäre entsprechend den walddrechtlichen Vorschriften (NWaldLG) zu betrachten.

Die Waldeigenschaft kann durch die Umgestaltung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart verloren gehen. Die Überführung einer Waldfläche in eine andere Nutzungsart stellt dann eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG dar und wäre durch die Waldbehörde zu genehmigen. Gemäß § 8 (2) Nr. 1 NWaldLG bedarf es der Genehmigung nicht, soweit die Umwandlung u. a. durch einen Bebauungsplan oder eine städtebauliche Satzung erforderlich wird. Die dafür zuständige Behörde hat aber § 8, Absätze 3 bis 8 NWaldLG anzuwenden, abzuwägen und einvernehmlich mit der Waldbehörde zu entscheiden.

Der o.g. Bebauungsplan sieht teilweise auf den derzeitigen Waldflächen die Ausweisung „Sonstiges Sondergebiet Wohnen/Ferienwohnen“ vor. Ist eine Waldumwandlung unausweichlich, so ist sie durch eine Ausgleichs- oder Ersatzaufforstung zu kompensieren (§ 8, (4) NWaldLG). Für eine Ersatzaufforstung ist ein Kompensationsfaktor herzuleiten. Die Bewertung eines Waldbestandes erfolgt nach den Vorgaben der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (Rd.Erl. d. ML v. 05.11.2016 – 406-64002-136).

Alternativ können diese Waldflächen auch als „Wald“ im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stephan Nienaber
Funktionsstelle für
Träger öffentliche Belange

Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Neuenburg

Zeteler Straße 18, 26340 Zetel-Neuenburg

fon +49 (0) 4452 / 9115-14

mobil +49 (0) 171 / 7609935

mail [mailto: stephan.nienaber@nfa-neuenbg.niedersachsen.de](mailto:stephan.nienaber@nfa-neuenbg.niedersachsen.de) - www.landesforsten.de

Niedersächsische Landesforsten | AöR mit Sitz in Braunschweig | Germany

Präsident Dr. Klaus Merker | Vorsitzende des Verwaltungsrates Miriam Staudte

Bankkonto Nord/LB | IBAN DE95 2505 0000 0106 0230 70 | BIC NOLADE2HXXX | St.-Nr. 14/201/00294 | USt-IdNr. DE 814181223

Der Schutz Ihrer Daten ist uns wichtig. Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie in den Datenschutzhinweisen der Niedersächsischen Landesforsten unter: www.landesforsten.de/datenschutz/datenschutzhinweise

Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten, welche nicht direkt durch die NLF erhoben wurden, finden Sie hier: www.landesforsten.de/datenschutz/datenschutzhinweise-art14

Von: Poststelle (NFA-Neuenburg) <Poststelle@nfa-neuenbg.Niedersachsen.de>

Gesendet: Montag, 6. März 2023 16:18

An: Nienaber, Stephan <Stephan.Nienaber@nfa-neuenbg.niedersachsen.de>

Betreff: WG: Spiekeroog Bebauungsplan Nr. 22 "Dorf": Einladung zur Frühzeitigen Behördenbeteiligung

Von: Nicole Braun (BPW) <braun@bpw-stadtplanung.de>

Gesendet: Montag, 6. März 2023 15:52

Betreff: Spiekeroog Bebauungsplan Nr. 22 "Dorf": Einladung zur Frühzeitigen Behördenbeteiligung

ACHTUNG!! Diese E-Mail erreicht Sie von einem Absender außerhalb der niedersächsischen Landesverwaltungs-Infrastruktur mit TLS-Verschlüsselung. Bitte klicken Sie auf keine Links oder öffnen Sie keine E-Mail-Anhänge, falls Sie den Absender nicht kennen und nicht wissen, ob der Inhalt sicher ist.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Spiekeroog beabsichtigt für den Großteil des besiedelten Bereichs der Insel den Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ aufzustellen.

Die Gemeinde Spiekeroog leidet durch die kontinuierliche Umwandlung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen unter einem akuten Mangel an bezahlbaren Wohnungen für Einheimische und Dauerarbeitskräfte. Eine Erweiterung des Siedlungsraums ist aufgrund des sensiblen Landschafts- und Naturraums kaum bzw. nur in sehr begrenztem Maße möglich. Daher versucht die Gemeinde seit einigen Jahren, das Dauerwohnen und das touristische Wohnen über einen Bebauungsplan „Dorf“ abzusichern. Gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Lüneburg vom 07.10.2021 unter dem Aktenzeichen 1 KN 98/19 wurde der im Jahr 2018 aufgestellte Bebauungsplan Dorf – Teil A allerdings für unwirksam erklärt. Die verfolgte Planungsabsicht zur Steuerung von Dauerwohnen und Ferienwohnungen hat das OVG jedoch grundsätzlich für durchführbar erachtet. Der Bebauungsplan Nr. 22 „Dorf“ soll nun unter Beibehaltung der wesentlichen Planungsziele auf Grundlage des Urteils des OVG neu aufgestellt werden. Näheres entnehmen Sie bitte dem beigefügten Konzeptpapier sowie dem beigefügten Vorentwurf des Bebauungsplans, die Sie hier herunterladen können: <https://we.tl/t-nnEe3rQXhl>

Die Gemeinde Spiekeroog hat unser Planungsbüro gebeten, Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planungsabsichten zu unterrichten und um Unterstützung bei der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der durch die Planaufstellung betroffenen Belange zu bitten. Der Bebauungsplan Nr. 22 soll im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB samt Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Bitte äußern Sie sich daher auch zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Wir bitten Sie, sich möglichst kurzfristig, spätestens bis zum 03.04.2023, zu den beabsichtigten Planungen schriftlich zu äußern.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme bis Montag, den 03.04.2022 an folgende

E-Mailadresse: braun@bpw-stadtplanung.de

oder an folgende Postadresse:

Nicole Braun
BPW Stadtplanung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Sollte Ihre Stellungnahme am Ende der Frist nicht vorliegen, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange durch die Planungen nicht berührt werden oder hinreichend berücksichtigt worden sind.

Im weiteren Planverfahren werden Sie anlässlich der förmlichen Trägeranhörung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, wenden Sie sich gerne an mich, Frau Nicole Braun, BPW Stadtplanung, 0421/51701646, braun@bpw-stadtplanung.de oder an den Bürgermeister der Gemeinde Spiekeroog, Herrn Kösters, Tel. 04976 99939 15, koesters@gem.spiekeroog.de.

Wir bedanken uns schon jetzt für möglichst frühzeitige Hinweise und Anregungen zum Planverfahren und verbleibe
mit freundlichen Grüßen

Nicole Braun
Stadtplanerin AKHB, Bauassessorin

BPW Stadtplanung
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen
0421.51 70 16 46

braun@bpw-stadtplanung.de
www.bpw-stadtplanung.de

Unsere Hinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie [hier](#).