

Gemeinde Westerholt

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Berücksichtigung der Stellungnahmen

**aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie
der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

24.02.2020

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 14.11.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“ gefasst sowie die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte über öffentliche Auslegung vom 14.10.2019 bis zum 01.11.2019 mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen (schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) bis zum 01.11.2019.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte per Schreiben vom 11.10.2019 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 11.10.2019.

Übersicht über die vorliegenden Stellungnahmen

Nachfolgend werden die Inhalte der vorliegenden Stellungnahmen, soweit sie Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, wiedergegeben und Vorschläge zur Berücksichtigung gemacht. Der Inhalt von Stellungnahmen ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken wird nicht wiedergegeben.

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

INHALTSVERZEICHNIS

**STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG DER
ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER
BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

- 1. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 30.10.2019**
- 2. EWE NETZ GMBH 08.11.2019**
- 3. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG)
08.11.2019**
- 4. LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG
NIEDERSACHSEN (LGLN), KATASTERAMT WITTMUND 28.10.2019**
- 5. LANDKREIS WITTMUND 15.11.2019**
- 6. NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND
VERKEHR (NLSTBV) 23.10.2019**
- 7. OLDENBURGISCH-OSTFRIESISCHER WASSERVERBAND (OOWV)
21.10.2019**
- 8. OSTFRIESISCHE LANDSCHAFT 05.11.2019**

OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN

- 9. GEMEINDE DORNUM 30.10.2019**
- 10. INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER (IHK) FÜR OSTFRIESLAND UND
PAPENBURG 30.10.2019**
- 11. LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, BEZIRKSSTELLE
OSTFRIESLAND 23.10.2019**

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
---------------------------------------	---

<p>STELLUNGNAHMEN AUS DER FRÜHZEITIGEN UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</p>
--

1. Deutsche Telekom Technik GmbH	30.10.2019
<p>1.1. 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: Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.2. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren [...]. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline [...] beraten lassen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden von der Gemeinde an die Erschließungs- und Objektplanung sowie an die ausführenden Firmen weitergegeben.</p>

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>1.3. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Der Bitte wird entsprochen. Die Deutsche Telekom Technik wird am laufenden Verfahren weiter beteiligt.</p>
<p>2. EWE NETZ GmbH 08.11.2019</p>	
<p>2.1. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Der Verlauf der genannten Leitungen wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Leitungen verlaufen innerhalb einer Fläche des Plangebiets, die als einzige Bebauung die maximal 6 m breite Einsatzausfahrt zur L 7 „Auricher Straße“ zulässt. Die weiteren nebenstehend gegebenen Hinweise werden von der Gemeinde an die Erschließungs- und Objektplanung sowie an die ausführenden Firmen weitergegeben.</p>

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	
<p>2.2. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	<p>Der Bitte wird entsprochen. Die EWE NETZ wird am laufenden Verfahren weiter sowie an der Erschließungsplanung beteiligt.</p>
<p>2.3. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veraltetes Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite [...].</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden von der Gemeinde an die Erschließungs- und Objektplanung sowie an die ausführenden Firmen weitergegeben.</p>

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) 08.11.2019</p>	
<p>3.1. Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzguts Boden sollte dieses in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Das Kap. 12.4.2 wird durch die detaillierte Darstellung und Bewertung der Bodenfunktionen ergänzt.</p>
<p>3.2. Wie beschrieben befinden sich im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf) . Der Argumentation, dass die Böden aufgrund der angrenzenden Bebauung vorbelastet sind, kann nicht gefolgt werden. Die Schutzwürdigkeit bzw. besondere Bedeutung der Plaggene-sche gilt unabhängig der umgebenden Nutzung und sollte als solche entsprechend berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Bewertung des schutzwürdigen Bodens Plaggene-sch wird im Kap. 12.4.2 geändert.</p>

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>3.3. Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden von der Gemeinde an die Erschließungsplanung sowie an die ausführenden Firmen weitergegeben.</p>
<p>3.4. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
---------------------------------------	---

4. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Wittmund	28.10.2019
--	-------------------

Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und kataster-technische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i.d.F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin:

Die für den Bebauungsplan gefertigte Unterlage ist nur für Entwurfszwecke geeignet, sie entspricht nicht den Anforderungen des o.g. Erlasses. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch meine Behörde kann daher nicht zugesagt werden.

Für die Erstellung der geometrisch einwandfreien Planunterlage ist für die südliche Grenze eine Grenzfeststellung erforderlich.

Ich bitte Sie, die Anfertigung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage und die Grenzfeststellung zu beantragen.

Der Anregung wird entsprochen.
Zum nächsten Verfahrensschritt wird die Gemeinde die Anfertigung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage und die Grenzfeststellung beantragen.

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>5. Landkreis Wittmund 15.11.2019</p>	
<p>5.1. <u>1. Abt. 60.1 Bauen</u></p> <p>Bau- und Bodendenkmalpflege Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Da das Gebiet prospektiert wurde, ist es bekannt, dass auf diesem Areal wenige Funde in schlechtem Erhaltungszustand vorhanden sind. Die fachliche Begleitung der Erdarbeiten ist notwendig. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Dienst drei Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.</p> <p>Brandschutz Keine Anregungen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden von der Gemeinde an die Erschließungsplanung und die ausführenden Firmen weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5.2. <u>2. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Abwasserbeseitigung / Grundwasserschutz Keine Anregungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Es ergeht jedoch der Hinweis, gegebenenfalls eine Fläche für Fahrzeugpflege zu berücksichtigen.</p> <p>Oberflächenentwässerung / Gewässer allgemein Die Aussagen unter Pkt. 8 der Begründung werden inhaltlich allumfassend bestätigt. Aus diesem Grunde werden in puncto Oberflächenentwässerung keine Bedenken vorgetragen. In der damaligen Erlaubnis wurde allerdings auch die Forderung aufgenommen, dass bei anstehenden Erweiterungen entsprechende Ausführungspläne für die Regen- und Schmutzwasserkanäle bei der Unteren Wasserbehörde vorzulegen sind. Diese Forderung gilt es nach wie vor zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die nebenstehend geforderten Pläne werden im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt und der Unteren Wasserbehörde vorgelegt werden.</p>
<p>5.3. <u>3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Bevor ich eine abschließende positive Stellungnahme abgeben kann, bitte ich um die Überarbeitung bzw. Ergänzung der folgenden Inhalte:</p>	

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p><u>3.1.) Betroffenheit und Kompensation der Wallhecken</u> Nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG sind Wallhecken besonders geschützt. Alle Handlungen, die den Wall selbst oder das Wachstum der Bäume und Sträucher sowie der krautigen Vegetation beeinträchtigen, sind verboten. Für den ordnungsgemäßen Zustand einer Wallhecke ist der Eigentümer oder der Nutzungsberechtigte verantwortlich. Unter Schutz stehen auch unbewachsene Wälle. Werden Bereiche mit Wallhecken bauleitplanerisch überplant, wird nicht nur die Wechselbeziehung der Wallhecken mit dem bisher landwirtschaftlich genutzten Umfeld erheblich geändert, sondern es sind auch pflegende und gestalterische Eingriffe durch die Anlieger auf den Wallhecken der Regelfall. Dadurch wird auch die gesamte Vegetation dieser Wallhecken verändert. Insgesamt sind erhebliche Beeinträchtigungen der Wallhecken zu erwarten, die nicht mit dem gesetzlichen Wallheckenschutz vereinbar sind.</p> <p>Nördlich des geplanten Geltungsbereichs des B-Planes 16.1 grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 16 „Gewerbegebiet West“ an. Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Grenzen dieses Gebiets befinden sich gern. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG besonders geschützte Wallhecken. Im Umweltbericht zu diesem B-Plan wurde festgestellt, dass insgesamt eine Länge von 785 lfd. m Wallhecke beeinträchtigt wird. Da es sich um randliche Wallhecken handelt, die weiterhin einseitig an die freie und unbeplante Landschaft angrenzen, wur-</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Der ökologischen Beeinträchtigung der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken wird im Kap. 12.4.4 Rechnung getragen.</p> <p>Der durch den LK ermittelte Kompensationsbedarf an den Wallhecken wird bei der Anwendung der Eingriffsregelung im Kap. 13 aufgeführt.</p>

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>den als Ersatz für die einseitige Bebauung 392 m neue Wallhecke an geeigneten Stellen in der freien Landschaft aufgesetzt (hier: Flurstücke 14/2 sowie 441/91 der Flur 7 von Westerholt).</p> <p>Das Verfahren für den B-Plan Nr. 16 wurde im Jahr 2000 durchgeführt. Aufgrund der damaligen Erfahrungen mit dem Umgang mit Wallhecken in Baugebieten wurde bei einer einseitigen Betroffenheit von Wallhecken eine Anlage von Ersatzwallhecken an einer geeigneten Stelle in der freien Landschaft im Verhältnis 1:0,5 vorausgesetzt. Inzwischen hat sich gezeigt, dass dies nicht ausreicht. Heute wird in der Regel auch bei einseitig beeinträchtigten Wallhecken ein externer Ersatz im Verhältnis 1:1 bis 1:2 (je nach Wertigkeit der betroffenen Wallhecken) verlangt.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass die Fläche mit dem Feuerwehrhaus im Eigentum der Gemeinde Westerholt verbleibt. Daher halte ich in diesem Fall einen Ersatz der tangierten Wallhecken im Verhältnis von 1:0,5 ausnahmsweise für ausreichend. Es sind Wallhecken mit einer Gesamtlänge von 189 m betroffen. Mit der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gern. TF 2“ ist ein Erhalt der geschützten Wallhecken selbst ausreichend gesichert. Allerdings ist der einseitige Funktionsverlust der Wechselbeziehung „Wallhecke - freie Landschaft“ zu kompensieren. Für die Anlage des geplanten Wall-</p>	

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>durchbruchs, der für die nördliche Zufahrt angelegt werden soll, ist ein Ersatz im Verhältnis von 1:1,25 erforderlich. Es handelt sich um einen Abschnitt, auf dem ein Gehölz vorhanden ist (Kompensationsbedarf 12,5 m). Es sind demnach Flächen zu benennen, die für das Aufsetzen und Bepflanzen von insgesamt 102 m Ersatzwallhecke geeignet sind (Ersatz im Verhältnis von 1:0,5 für 179 m Wallhecke = 89,50 m, zuzüglich 12,50 m für den Walldurchbruch). Zusätzlich sollten die Lücken auf der südlichen Wallhecke für eine landschaftsgerechte Eingrünung des Geländes mit geeigneten Gehölzen bepflanzt werden. Dafür kommen Weißdorn, Vogelbeere, Schwarzer Holunder, Salweide und Haselnuss in Frage.</p> <p>Die Bilanzierung des Kompensationsbedarfs wird von mir anerkannt. Aus der Bilanzierung mit den Punktwerten sollten die Wallhecken allerdings herausgenommen werden. Der Kompensationsbedarf für die Wallhecken ist bezogen auf die betroffenen Längen darzustellen.</p> <p><u>3.2.) Benennung einer geeigneten Kompensationsfläche für die Bodenversiegelung und die erhebliche Beeinträchtigung der übrigen Lebensräume</u></p> <p>Im Umweltbericht ist nur der Kompensationsbedarf dargestellt. Es ist jedoch auch eine geeignete Fläche zu benennen, auf der durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege die erforderlichen Wertigkeiten erreicht werden können.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung des Umweltberichts wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Zum nächsten Verfahrensschritt werden die Lage der Kompensationsflächen sowie die vorgesehenen Maßnahmen benannt und beschrieben.</p>

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>5.4. <u>4. Stabsstelle Regionalplanung (60.3)</u></p> <p>Bauleitplanung Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem entwickelt. Deshalb wird gern. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gern. § 6 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 DVO-BauGB der Genehmigung durch den Landkreis Wittmund. Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich ortsüblich bekannt zu machen. Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.</p> <p>Raumordnung und Landesplanung Keine Anregungen und / oder Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wird von der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) 23.10.2019	
<p>6.1. Der geplante Feuerwehrstandort wurde mit meiner Dienststelle abgestimmt. Der Bauleitplanung wird in diesem Fall auch ohne Verlegung der Einmündung L 7/Gewerbegebiet West zugestimmt, weil es sich um eine Einrichtung mit besonderem öffentlichem Interesse handelt und die hinzukommende Verkehrsmenge relativ gering sein wird. Zur verkehrlichen Erschließung des neuen Feuerwehrgeländes weise ich ergänzend zur textlichen Festsetzung Nr. 1 darauf hin, dass für die Anlage der „Einsatzzufahrt“ in die L 7 rechtzeitig vor Baudurchführung eine Sondernutzungserlaubnis bei meiner Dienststelle [...] einzuholen ist. Die Zufahrt darf ausschließlich für Fahrten der Feuerwehreinsätze genutzt werden und ist in der übrigen Zeit durch eine Schranke oder ein Tor zu schließen. Alle anderen Fahrten sind über die Gemeindestraße „Gewerbegebiet West“ abzuwickeln. Das Erfordernis der Sondernutzungserlaubnis bitte ich in der textlichen Festsetzung zu ergänzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der geäußerten Anregung kann nicht in der genannten Form entsprochen werden, da es sich hier nicht um eine Festsetzung im bauplanungsrechtlichen Sinne handelt. Die nebenstehenden Ausführungen zur Sondernutzungserlaubnis werden als zusätzlicher Hinweis in die Planzeichnung des B-Plans aufgenommen.</p>
<p>6.2. Die Bauverbotszone (20 m vom Fahrbahnrand der L 7) ist korrekt festgesetzt. Eine Inanspruchnahme der darüberhinausgehenden Baubeschränkungszone hatten wir bereits in der Vorabstimmung zugesagt. Es liegt somit eine Zustimmung bei Mitwirkung des Straßenbaulastträgers nach § 24 (6) NStrG vor.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Der nebenstehend genannte, nicht korrekte Verweis auf die Ausnahmesachverhalte nach § 24 Abs. 7 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) wird aus der nachrichtlichen Übernahme Nr. 2 entfernt.</p>

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
Die in den nachrichtlichen Hinweisen erwähnte Regelung zur Inanspruchnahme der Baubeschränkungszone nach § 24 (7) ist nicht korrekt und sollte ersatzlos gestrichen werden.	
6.3. Ich darf erneut darauf hinweisen, dass jede weitere Erweiterung des Gewerbegebietes West eine Verlegung der Straßeneinmündung L 7/Gewerbegebiet West (siehe auch Pkt. 6 der Begründung) erfordert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6.4. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.	Der Bitte wird entsprochen. Nach Abschluss des Verfahrens wird die Gemeinde die nebenstehend angeforderten Unterlagen übersenden.

7. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) 21.10.2019	
7.1. wir nehmen zu der oben genannten Bauleitplanung wie folgt Stellung: Im Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung DN 200 PVC des OOWV. Diese darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.	Der Verlauf der Leitung wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannte Leitung verläuft innerhalb einer Fläche des Plangebiets, die als einzige Bebauung die maximal 6 m breite Einsatzausfahrt zur L 7 „Auricher Straße“ zulässt. Die Festset-

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsanlagen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.</p>	<p>zung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist daher nicht notwendig. Die weiteren nebenstehend gegebenen Hinweise werden von der Gemeinde an die Erschließungs- und Objektplanung sowie an die ausführenden Firmen weitergegeben.</p>
<p>7.2. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandene Versorgungsleitung als teilweise erschlossen angesehen werden. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung durchgeführt wird, müssen die Gemeinde und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.</p> <p>Da es sich bei dem vorgenannten Bebauungsgebiet um ein Gewerbegebiet handelt, kann eine Erweiterung nur auf der Grundlage der AVB Wasser V und unter Anwendung des § 5 der Allgemeinen Preisregelungen des OOWV durchgeführt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden von der Gemeinde bei der Vergabe der notwendigen Leistungen beachtet.</p>
<p>7.3. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Entsorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten we-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Vgl. hierzu die obigen Ausführungen (Pkt. 7.1).</p>

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>der bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden.</p> <p>Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p>	
<p>7.4. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundschutz) weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.</p> <p>Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden von der Gemeinde im Rahmen der Vergabe der Erschließungsplanung beachtet.</p>

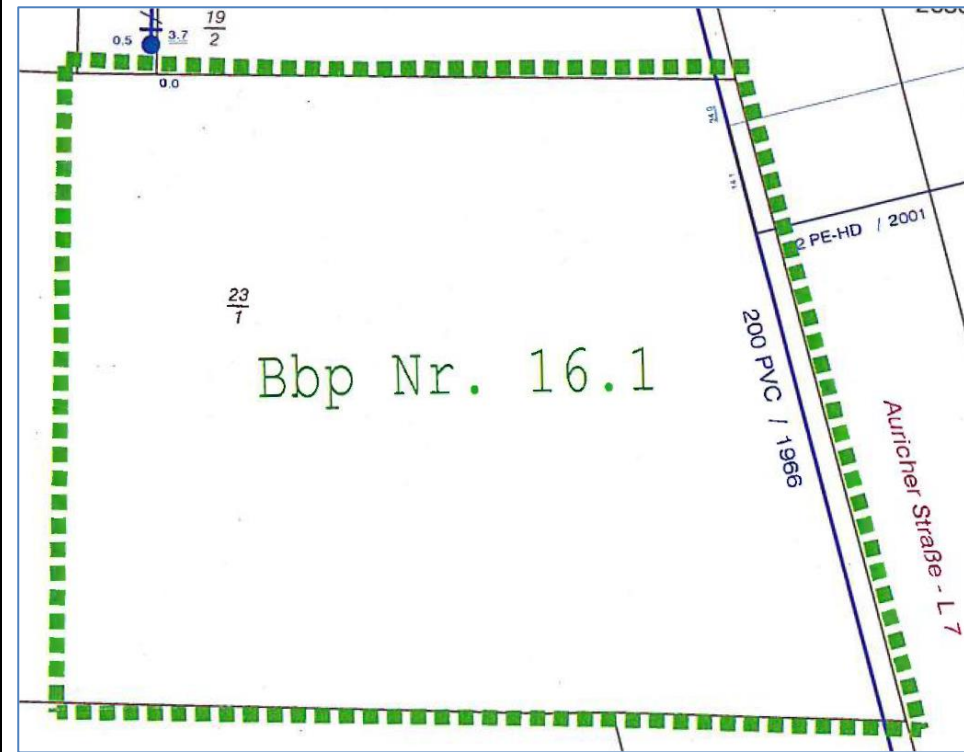
Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>7.5. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7.6. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsleitung in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitung gibt Ihnen [der] Dienststellenleiter [...] von unserer Betriebsstelle in Harlingerland [...] in der Örtlichkeit an.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden von der Gemeinde an die Erschließungs- und Objektplanung sowie die ausführenden Firmen weitergegeben.</p>
<p>7.7. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.</p>	<p>Der Bitte wird entsprochen. Nach Abschluss des Verfahrens wird die Gemeinde die nebenstehend angeforderten Unterlagen übersenden.</p>

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
--------------------------------	--

7.8.
Anlage: 1 Plan Maßstab 1:1.000 (hier ein Ausschnitt)



Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
8. Ostfriesische Landschaft 05.11.2019	
<p>8.1. Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Durch Prospektionen ist bekannt, dass in dem Areal wenige Befunde in einem schlechten Erhaltungszustand vorhanden sind. Eine fachliche Begleitung der Erdarbeiten ist daher notwendig. Der Beginn der Erdarbeiten ist uns dem Archäologischen Dienst frühzeitig, d.h. 3 Wochen vor Beginn, anzuzeigen. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden von der Gemeinde an die Erschließungsplanung sowie die ausführenden Firmen weitergegeben.</p>
<p>8.2. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Niedersächs. 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, 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>Die Hinweise sind bekannt. Sie sind in den Planungsunterlagen bereits enthalten.</p>

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Feuerwehrhaus Westerholt“

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
---------------------------------------	---

Ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken
--

9. Gemeinde Dornum	30.10.2019
10. Industrie- und Handelskammer (IHK) für Ostfriesland und Papenburg	30.10.2019
11. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland	23.10.2019

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 24.02.2020

i. A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

S:\Westerholt\11004_P_Gewerbegebiet West_Erweiterung\07_Abwaegung\01 Vorentwurf\2019_02_24_11004_abw_BP_V.docx