

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Samtgemeinde Holtriem

24. Änderung des Flächennutzungsplans

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**

21.10.2021

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Holtriem hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans 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 ortsüblich bekanntgemacht.

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

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

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.

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS

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

1. AVACON NETZ GMBH 12.10.2020
2. DEUTSCHE FLUGSICHERUNG (DFS) 06.10.2020
3. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 05.11.2020
4. EINZELHANDELSVERBAND OSTFRIESLAND E. V. 28.10.2020
5. EWE NETZ GMBH 04.11.2020
6. GEMEINDE DORNUM 13.11.2020
7. LANDKREIS AURICH 18.11.2020
8. LANDKREIS WITTMUND 11.10.2020
9. LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, BEZIRKSSTELLE
OSTFRIESLAND 12.10.2020
10. MELIORATIONSVERBAND WITTMUND-FRIESLAND 21.10.2020
11. NIEDERSÄCHSISCHE LANDESBEHÖRDE FÜR STRAßENBAU UND
VERKEHR (NLSTBV), GESCHÄFTSBEREICH AURICH 19.10.2020
12. NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT,
KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN), BETRIEBSSTELLE AURICH
27.10.2020
13. OLDENBURGISCH-OSTFRIESISCHER WASSERVERBAND (OOWV)
19.10.2020
14. OSTFRIESISCHE LANDSCHAFT 16.10.2020
15. PLEDOC GMBH 09.10.2020
16. SAMTGEMEINDE ESENS 05.11.2020
17. SIELACHT DORNUM 11.11.2020
18. TELEFÓNICA GERMANY GMBH & CO. OHG 02.11.2020

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

OHNE HINWEISE, ANREGUNGEN ODER BEDENKEN

19. GEMEINDE GROßHEIDE 15.10.2020

20. GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND 05.11.2020

**21. INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR OSTFRIESLAND UND
PAPENBURG 11.11.2020**

22. TENNET TSO GMBH 15.10.2020

23. VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH 23.10.2020

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

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.

1. Avacon Netz GmbH		12.10.2020
<p>1.1. Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>1.2. Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	<p>Andere Leitungsbetreiber wurden im laufenden Verfahren ebenfalls beteiligt.</p>	

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>2. Deutsche Flugsicherung (DFS) 06.10.2020</p>	
<p>2.1. Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.2. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p>	<p>Die DFS wird auf eigenen Wunsch am laufenden Verfahren nicht weiter beteiligt.</p>
<p>2.3. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>3. Deutsche Telekom Technik GmbH 05.11.2020</p>	
<p>3.1. Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.2. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>4. Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V. 28.10.2020</p>	
<p>Der Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V. erhebt gegen die Änderung des o. g. Flächennutzungsplanes <u>keinerlei Bedenken</u>. Aus unserer Sicht kann auf die Durchführung eines Moderationsverfahrens verzichtet werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. EWE NETZ GmbH 04.11.2020</p>	
<p>5.1. Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5.2. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess 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, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen</p>	<p>Die Hinweise betreffen die Fachplanung sowie die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>bzw. 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. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	
<p>5.3. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Die EWE NETZ wird am laufenden Verfahren weiter beteiligt.</p>
<p>5.4. 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 Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite [...]</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die EWE NETZ wird zum nächsten Verfahrensschritt erneut um Stellungnahme gebeten.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>6. Gemeinde Dornum 13.11.2020</p>	
<p>6.1. Zunächst möchte ich mein Bedauern darüber ausdrücken, dass eine frühzeitige Information und Kommunikation zu dem der Planung zu Grunde liegenden Ansiedlungsvorhaben nicht erfolgt ist. Eine entsprechende Abstimmung wäre vor Beginn des förmlichen Planverfahrens wünschenswert gewesen, zumal Sie eine frühzeitige Abstimmung explizit selber auf Seite 14 der Entwurfsbegründung anmerken. Da bisher keine Abstimmung erfolgt ist, sieht die Gemeinde Dornum die Durchführung eines entsprechenden Moderationsverfahrens dementsprechend als zwingend erforderlich an.</p>	<p>Das Moderationsverfahren wurde Anfang 2021 eingeleitet und im August 2021 abgeschlossen. Beteiligt wurden nur die Gemeinde Dornum und der Landkreis Aurich, da diese als einzige Bedenken geäußert haben. Bei weiteren Planungen zur Einzelhandelsgroßprojekten im Landkreis Wittmund wird künftig eine Abfrage zum Moderationsverfahren vor Einleitung einer Bauleitplanung durchgeführt.</p>
<p>6.2. Es liegt auf der Hand, dass die raumordnerische Einordnung und Beurteilung für die Gemeinde Dornum von besonderem Interesse ist, da durch die Planung in nicht nur unwesentlichem Umfang zusätzliche Verkaufsflächen im Einzelhandel planerisch gesichert werden sollen. Im Hinblick auf die raumordnerische Beurteilung wird entsprechend der Ausführungen in Ziffer 6.2 der Entwurfsbegründung im Wesentlichen auf die Aussagen in der Verträglichkeitsanalyse (erstellt von Dr. Lademann & Partner) Bezug genommen, so dass dieser entsprechend Gewicht beizumessen ist. Diese Verträglichkeitsanalyse lässt nach Auffassung der Gemeinde Dornum jedoch wesentliche Aspekte zu Unrecht in den Betrachtungen unberücksichtigt:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Details zur vorliegenden Verträglichkeitsanalyse siehe die nachfolgenden Punkte.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>6.3. Das in der Verträglichkeitsanalyse näher untersuchte Einzugsgebiet entspricht den politischen Grenzen der Samtgemeinde Holtriem. Das Einzugsgebiet wird dabei in 2 Zonen aufgeteilt (vgl. Ziffer 4 der Verträglichkeitsanalyse). Diese Festlegung erscheint nicht nachvollziehbar. Die Distanz des Vorhabens zum Ortskern Blombergs entspricht der Distanz des Vorhabens zum Ortskern von Dornum. Blomberg wird dem Einzugsgebiet (Zone 2) zugerechnet. Dornum dahingegen nicht. Eine nachvollziehbare Erklärung ergibt sich hierfür nach gemeindlicher Auffassung nicht, so dass eine entsprechende Korrektur erforderlich ist. Es liegt auf der Hand, dass die hier angezeigte Änderung des Einzugsgebiets Einfluss auf die auf Basis des unzutreffend ermittelten Einzugsgebiets getätigten Aussagen haben wird. In der Folge erachte ich eine grundlegende Überarbeitung der Analyse für erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen. Die Verträglichkeitsanalyse wurde um Ausführungen zu den möglichen Auswirkungen auf die Gemeinde Dornum ergänzt.</p>
<p>6.4. Für eine Überarbeitung spricht auch der Umstand, dass gegenüber der Gemeinde Dornum fernmündlich durch [...] (ALDI GmbH & Co. KG; 26835 Hesel) mitgeteilt wurde, dass der ALDI-Markt in Dornum demnächst, d. h. nach Auslaufen des bestehenden Mietvertrages, aufgegeben werde. Eine Neuerrichtung an anderer Stelle in der Gemeinde Dornum erfolge nicht. Man plane sich in der Nachbargemeinde zu vergrößern. Zeitlich dürften Standortaufgabe und Neuerrichtung nach meiner Ein-</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen. Das überarbeitete Verträglichkeitsgutachten geht auf diese Thematik ausführlicher ein.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>schätzung mehr oder weniger zusammenfallen. Die mit der Standortaufgabe verbundenen Effekte müssen daher zwingend in der Verträglichkeitsanalyse Eingang finden.</p>	
<p>6.5. Für zutreffend halte ich dahingegen den berechtigten Hinweis unter Ziffer 7. 3 in der Verträglichkeitsanalyse, dass die offensichtlich bestehenden Baurechte auf dem Altstandort des ALDI-Marktes mit der hier vorliegenden Planung anzupassen sind, mithin aufzuheben sind. Zu Recht greift auch der Landkreis Wittmund diesen Aspekt auf und wirft richtigerweise die Frage der Vereinbarkeit der Planung mit dem Beeinträchtigungsverbot des LROP auf (Ziffer 6. 2 der Entwurfsbegründung).</p>	<p>Die Gemeinde Westerholt und die Samtgemeinde überplanen den Altstandort entsprechend. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 14 geändert.</p>
<p>6.6. Unbegründet bleibt bisher auch die in der Entwurfsbegründung angenommene städtebaulich integrierte Lage des Vorhabens, welche im Hinblick auf das Integrationsgebot Voraussetzung ist. Mithin entspricht die Planung auch nicht der eigenen beschlossenen Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung. Zur Zeit erfolgen lt. Entwurfsbegründung im Hinblick auf eine Neufassung der Leitlinie zwar Prüfungen, an deren Ende ein zustimmender Beschluss stehen soll. Dies stellt jedoch lediglich eine Absichtserklärung dar. Eine Prognose, ob die vorliegende Planung der neuen Leitlinie entsprechen wird, um dann, so anscheinend der verfolgte Ansatz, dem Integrationsgebot gerecht zu werden, dürfte angesichts der noch laufenden Prüfung und dem damit noch offenen Ergebnis nicht angezeigt sein.</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen.</p> <p>Das überarbeitete Verträglichkeitsgutachten geht auf diese Thematik ausführlicher ein.</p> <p>Die von Samtgemeinde und Gemeinde zusammen mit dem Landkreis Wittmund überarbeitete Einzelhandelsleitlinie für Westerholt liegt mittlerweile vor. Ein entsprechender Beschluss des Gemeinderates wird vor dem Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss zur vorliegenden Planung gefasst werden.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>6.7. Zusammenfassend befürchtet die Gemeinde Dornum nachteilige Auswirkungen der Planung auf ihre zentralen Versorgungsbereiche. Es bestehen damit erhebliche Bedenken der Gemeinde betreffend die vorliegende Planung.</p>	<p>Die Gemeinde Dornum erhält die Bedenken zur Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie zur städtebaulichen Integration des Standorts nach 2 Moderationsterminen aufrecht. Diese Bedenken werden von Gemeinde und Samtgemeinde zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Hierbei ist auf die in der Begründung erläuterte städtebauliche Entwicklung in Westerholt hinzuweisen, die eine Verschiebung des zentralen Versorgungsbereichs mit sich bringt. Im Zusammenhang mit Einzelhandelsvorhaben ist zudem zu beachten, dass Standortentscheidungen der Vorhabenträger sich der städtebaulichen Steuerung durch die Planung der Kommunen entziehen und somit auch in Gutachten nur sehr eingeschränkt berücksichtigt werden können.</p> <p>Vonseiten des Landkreises Wittmund liegt eine raumordnerische Beurteilung vom 26.08.2021 vor. Diese fällt positiv aus und stuft die Planung als raumordnerisch verträglich ein.</p> <p>Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>7. Landkreis Aurich 18.11.2020</p>	
<p>7.1. <u>Raumordnerische Stellungnahme</u> Seitens der Regionalplanung des Landkreis Aurich bestehen Bedenken gegenüber der Planung. Gemäß dem Anschreiben zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 05.10.2020, dient die Beteiligung auch als Abfrage der Erforderlichkeit einer Moderation im Rahmen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland. Aus den nachfolgend genannten Gründen, bitte ich um die Durchführung einer Moderation für das Vorhaben.</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen.</p> <p>Das Moderationsverfahren wurde Anfang 2021 eingeleitet. Beteiligt wurden nur die Gemeinde Dornum und der Landkreis Aurich, da diese als einzige Bedenken geäußert haben.</p>
<p>7.2. Bzgl. des vorgelegten Verträglichkeitsgutachtens äußere ich mich wie folgt: Nach meiner Einschätzung ist die Herleitung der städtebaulich integrierten Lage für den Vorhabenstandort (Kap. 7.4 des Gutachtens) nicht nachvollziehbar. Gemäß dem Gutachten schmiegt sich der Standort an den Zentralen Versorgungsbereich, im Sinne des Kap. 5.9 der „Arbeitshilfe Einzelhandel“ an. Es werden jedoch keine konkreten funktionalen Ergänzungen, wie etwa die Bereitstellung von Parkplätzen o. ä. genannt. Diese sind jedoch gemäß Aussagen in der Arbeitshilfe notwendig. Würde allein die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen im Grundzentrum Westerholt als Beitrag zur Steigerung der Attraktivität des Zentralen Versorgungsbereiches ausreichen, so wür-</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen.</p> <p>Das überarbeitete Verträglichkeitsgutachten geht auf die städtebaulich integrierte Lage ausführlicher ein und betrachtet ein erweiterte Einzugsgebiet (mögliche Auswirkungen auf die Gemeinde Dornum).</p> <p>Der Landkreis Aurich erhält die Bedenken zur Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie zur städtebaulichen Integration des Standorts nach 2 Moderationsterminen aufrecht. Diese Bedenken werden von Gemeinde und Samtgemeinde zur Kennt-</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>de sich jeder beliebige Standort in der Gemeinde an den ZVB anschmiegen und somit als integriert gelten. Andererseits wird argumentiert, dass sich der Standort bereits im Zentralen Versorgungsbereich befände. Mit Ausnahme des „Land Ambiente“-Marktes und dem Samtgemeindesitz in etwas weiterer Entfernung scheint der Standort jedoch eher von einer Pferdesportanlage, Freiflächen und Wohnhäusern geprägt und wird daher den Anforderungen an städtebaulich integrierte Lagen nicht gerecht. Auch eine nachträgliche Änderung der Einzelhandelsleitlinien vermag daran nichts zu ändern. Für meine Beurteilung des Vorhabens ist die, nach meiner Einschätzung nicht vorliegende städtebauliche Integration des Vorhabens insofern relevant, als dass der geplante ALDI und der angrenzend geplante Fachmarkt somit als Agglomeration im Sinne des LROP Kap. 2.3 Ziff. 02 S. 3 zu bewerten sind. Dadurch sind sie als ein einzelnes Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Bisher erfolgt eine separate Betrachtung.</p> <p>Zudem werden keine näheren Ausführungen dazu gemacht, wie das Markteinzugsgebiet des Marktes abgegrenzt wurde. Das Markteinzugsgebiet entspricht im Gutachten den administrativen Grenzen der Samtgemeinde Holtriem. Über die Kreisstraßen sind jedoch Teilbereiche des Landkreis Aurich, wie etwa Dornum, Roggenstede und Dietrichsfeld, in knapp 10 Minuten Fahrzeit ebenso erreichbar wie Neuschoo oder Blomberg.</p>	<p>nis genommen, aber nicht geteilt. Hierbei ist auf die in der Begründung erläuterte städtebauliche Entwicklung in Westerholt hinzuweisen, die eine Verschiebung des zentralen Versorgungsbereichs mit sich bringt. Im Zusammenhang mit Einzelhandelsvorhaben ist zudem zu beachten, dass Standortentscheidungen der Vorhabenträger sich der städtebaulichen Steuerung durch die Planung der Kommunen entziehen und somit auch in Gutachten nur sehr eingeschränkt berücksichtigt werden können.</p> <p>Vonseiten des Landkreises Wittmund liegt eine raumordnerische Beurteilung vom 26.08.2021 vor. Diese fällt positiv aus und stuft die Planung als raumordnerisch verträglich ein.</p> <p>Die von Samtgemeinde und Gemeinde zusammen mit dem Landkreis Wittmund überarbeitete Einzelhandelsleitlinie für Westerholt liegt mittlerweile vor. Ein entsprechender Beschluss des Gemeinderates wird vor dem Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss zur vorliegenden Planung gefasst werden.</p> <p>Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>8. Landkreis Wittmund 11.10.2020</p>	
<p>8.1. <u>1. Abt. 10.2 Finanzen</u></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 der Gemeinde Westerholt werden keine Bedenken erhoben. Da sich das Gebiet an einer Landesstraße befindet, bitte ich die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die NLStBV wurde am laufenden Verfahren beteiligt.</p>
<p>8.2. <u>2. Abt. 60.1 Bauen</u></p> <p>Bau- und Bodendenkmalpflege Keine grundsätzlichen Bedenken, es wird aber eine Prospektion empfohlen.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die Fachplanung sowie die Bauausführung und ist in diesem Rahmen zu beachten.</p>
<p>8.3. Brandschutz; Immissionsschutz Keine Anregungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8.4. 3. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Wasserbehörde</p> <p>Abwasserbeseitigung / Grundwasserschutz Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>8.5. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Hinsichtlich der vorgesehenen Waschstraße sind im Zusammenhang mit einer Bauantragsstellung Bemessungsunterlagen für eine Abwasser- Vorbehandlungsanlage gemäß der Indirekteinleiter – Regelung (§ 58 WHG) zu erstellen und bei der UWB einzureichen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Baugenehmigungsplanung und ist in diesem Rahmen zu beachten.</p>
<p>8.6. Oberflächenentwässerung / Gewässer allgemein: Zur Regelung der Oberflächenentwässerung gab es zwischen der Unteren Wasserbehörde (UWB) und verschiedenen Planungsbüros bereits einige Vorabstimmungen. Das mit dem B-Plan jetzt vorgelegte Entwässerungskonzept wurde von der UWB nicht eingehend geprüft, sondern bislang nur auf Plausibilität hin geprüft. Hierzu gibt es derzeit folgende Anmerkungen: ●Die Drosselabflussspende mit 2,5 l/(sxha) kann akzeptiert werden. Es darf sich hierbei jedoch nur um den Spitzenabfluss handeln, nicht um ein arithmetisches Mittel. Diese Feststellung ist bei der Wahl der Drosseleinrichtung wichtig. Die UWB geht davon aus, dass ein Regelorgan angeordnet werden muss, da rechnerisch zulässige die Drosselöffnung bei einer unregulierten Einrichtung viel zu gering ausfallen dürfte. ●Die Bemessung der Regenrückhaltung muss allerdings, entgegen den DWA- Vorgaben, nicht mit einer 5- jährigen, sondern auf dem Gebiet der Sielacht Dornum mit einer 10- jährigen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Westerholt sowie die Erschließungs- und Baugenehmigungsplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>gen Überschreitungshäufigkeit erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none">● Gemäß Pkt. 2.6.1 soll und muss das Oberflächenwasser vorbehandelt werden. Die in den Berechnungen aufgeführte Sedimentationsanlage fehlt allerdings in den zeichnerischen Darstellungen. Eine Vorbehandlung ist gemäß den vorgelegten Ermittlungen zwingend erforderlich, da ansonsten das Verschlechterungsverbot gemäß den Vorgaben aus dem Wasserrecht nicht erfüllt werden kann. <p>Zu den technischen Vorgaben, sprich Festlegung der Bemessungsgrundlagen usw., wird nach wie vor ein Planungsgespräch unter Beteiligung des Bauherrn, der Gemeinde Westerholt bzw. Samtgemeinde Holtriem, der Sielacht Dornum, dem wasserbaulich versierten Planungsbüro und der Unteren Wasserbehörde für zwingend notwendig gehalten.</p> <p>Ansonsten sind noch folgende Dinge anzumerken:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Sowohl die Nordwest- als auch die Nordostecke des Gebäudes werden in die Straßenseitengräben sowohl an der L 7 als auch des Terheider Weges hineingeplant (siehe B- Planlageplan). Dieses ist vom Grundsatz her nicht möglich, da die Gewässer unberührt bleiben sollen. Der ungehinderte Wasserabfluss darf nicht gefährdet werden. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen gehören Straßenseitengräben formell, unabhängig vom Eigentum, mit zur Straße. Zu diesem Belang sind die Stellungnahmen der Straßenbauverwaltung als auch der Gemeinde zu beachten.	

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>2. Die Verlegung von Haupt-Entwässerungsleitungen unterhalb von Gebäuden, wie z.B. in der vorgelegten Planung vorgesehener Leitung vom Drossel- zum Übergabeschacht, wird aus Sicherheitsgründen seitens der UWB grundsätzlich abgelehnt. Hier muss es andere Lösungen geben.</p> <p>3. Zur geplanten Höhe des Fertigfußbodens (FFB) des neuen Verbrauchermarktes werden unterschiedliche Angaben gemacht. Im Text (Pkt. 3.4) wird NHN 3,47m angegeben, im Entwässerungskonzept Lageplan wird 3,90m genannt. Das wäre immerhin eine Diskrepanz von 43 cm! Hierzu bedarf es unbedingt einer Klärung und Richtigstellung.</p> <p>4. Die UWB weist an dieser Stelle nochmals darauf hin, dass die Höhenverhältnisse bei der gesamten Projektplanung eine signifikante Rolle spielen. Da mittlerweile vom Umfeld verlässliche Höhendaten ermittelt und vorgelegt wurden, werden nachfolgend einige Beispiele aufgeführt, zu denen absoluter Klärungsbedarf besteht, wobei die UWB davon ausgeht, dass die Höhe des FFB mit 3,90m das korrekte Maß sein dürfte:</p> <p>4.1 Abgrenzung zum Gewässerrandstreifen (Südseite Richtung Sielhammer Tief): Die Geländehöhen an der Außenwand des Gebäudes betragen hier derzeit 2,49 m und 2,48 m, Richtung Osten wahrscheinlich noch weniger, also vom Niveau noch niedriger. Gegenüber dem FFB treten hier Differenzen von immerhin mehr als 1,4 m auf. Wie sollen diese Höhen über-</p>	

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>wunden werden? Das wäre aus hiesiger Sicht nur durch eine senkrechte Wand möglich, da der Gewässerrandstreifen ja nicht durch Auf-schüttungen beeinträchtigt werden darf/soll.</p> <p>4.2 Nordwestecke des Gebäudes (Straßenseitengraben entlang der L 7): Zum einen ist das Gebäude in den Graben hineingeplant, siehe auch Pkt. 1 dieser Stellungnahme. Zum anderen ergeben sich an dieser Stelle folgende Höhendifferenzen: Grabensohle zum Gebäudesockel (FFB): $3,90 - 1,53 = 2,37\text{m!!!}$ Gelände zum Gebäudesockel: $3,90 - \text{ca. } 2,40 = 1,50\text{m}$ Wie soll diese Ecke genau ausgebildet werden?</p> <p>4.3 Dieselbe Frage ergibt sich zur Anlage des Parkplatzes entlang der L 7. Hier bewegt sich das vorhandene Gelände z.B. im Abschnitt zwischen Gebäude und der Zufahrt auf einem Niveau von rd. 2,40 m. Die Höhe des Parkplatzes scheint auf einer Höhe von 3,75 / 3,50 / 3,70 Metern geplant zu sein? Das wären Höhendifferenzen direkt am Graben von 1,35 / 1,10 / 1,30 Metern! Welche Ausgestaltung soll hier erfolgen?</p> <p>4.4 An der Nordostecke des Gebäudes/Ecke „Anlieferung“ befindet sich die Straßenhöhe des Terheider Weges auf 2,66/ 2,71 m. Gegenüber dem FFB wäre hier ebenfalls eine Differenz von 1,24/ 1,19 zu überbrücken. Eine geplante Höhe des Parkplatzes ist an dieser Stelle leider nicht angegeben.</p>	

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Auch hier besteht absoluter Klärungsbedarf. Abschließend bleibt aus wasserbehördlicher Sicht festzuhalten, dass die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in einem prüffähigen Entwurf, der nach den Regeln der DWA- Arbeitsblätter (ehemals ATV- DVWK) aufzustellen ist, nachzuweisen ist. Aus wasserbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass keine Baugenehmigungen innerhalb des Plangebietes erteilt werden können, bevor die wasserrechtlichen Belange abschließend geklärt und die entsprechenden Genehmigungen/ Erlaubnisse erteilt wurden. Die Erschließung gilt so lange als nicht gesichert!</p>	
<p>8.7. <u>4. Abt. 60.2 Umwelt / Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege Gegen die Realisierung der Planung werden von Seiten der unteren Naturschutzbehörde erhebliche Bedenken vorgebracht. Bei dem Plangebiet handelt es sich laut Kataster um eine nach § 2 NWaldLG anzusprechende, 4.722 m² große Waldfläche. Gemäß § 42 (1) NWaldLG handelt es sich bei einer vorsätzlichen Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart ohne erforderliche Genehmigung um eine Ordnungswidrigkeit. Das Plangebiet wurde ohne vorliegenden, positiv beschiedenen Antrag auf Waldumwandlung gem. § 8 NWaldLG gerodet. Bevor eine abschließende Stellungnahme seitens der UNB LK</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Westerholt und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Wittmund abgegeben werden kann, müssen alle Unterlagen zum Waldumwandlungsverfahren vollständig vorliegen und das Verfahren positiv beschieden werden.</p> <p><u>Weitere Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Die Planung des Gebäudes widerspricht den Vorsätzen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Wittmund. Hier sind die Gewässer, insbesondere das Sielhammer Tief, mit ihren Niederungen ortsprägend. Es fehlen die Pufferzonen und die Erhaltung bzw. Herstellung einer naturnahen Ufergestaltung in der Planung.• Das Sielhammer Tief, sowie vorhandene Gehölze und Grünländer gelten für das Landschaftsbild im umliegenden Plangebiet als prägende Landschaftselemente. Das geplante Großgebäude kann aufgrund des Platzmangels im Plangebiet nicht eingegrünt werden und wirkt aufgrund der Dimension stark überprägend. Das Gebäude wird noch in größerer Entfernung sichtbar sein und wirkt daher wie ein Fremdkörper in der freien Landschaft.• Insgesamt kann der gewählte Standort aufgrund der Gewässernähe zum Sielhammer Tief und seinen Niederungen aufgrund der naturschutzfachlichen Bedeutung als unzureichend betrachtet werden. Erfahrungsgemäß können Bauten und deren Folgen in Gewässerniederungsbereichen nicht mit den naturschutzfachlichen Zielen übereinkommen bzw. diese nicht dauerhaft erfüllen.	

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<ul style="list-style-type: none"> • Das Kapitel 14.5 des Umweltberichtes ist strittig: Die unmittelbare Nähe zum Gewässer erhöht die Gefahr von Verunreinigungen der umliegenden Gewässer bei Katastrophen. Beispielsweise das Eindringen von Löschschaum im Brandfall mit all seinen Folgen. Es ist daher als <u>erhebliche Beeinträchtigung</u> zu sehen und so auch in der EGR abzuhandeln. • Kompensation: Es wurde weder ein Kompensationskonzept noch Ortsangaben zu den fälligen Kompensationsmaßnahmen genannt. Diese Angaben sind ein <u>hinreichender</u> Bestandteil des Umweltberichtes. • Auf folgende, fehlende Antragsunterlagen wird hingewiesen: <ul style="list-style-type: none"> - Waldumwandlungsantrag (vollständig). - Allgemeine UVP-Vorprüfung (Anl. 1 Nr. 18.6.2 UVPG). - Eigenständiger wasserrechtl. Antrag zur Verrohrung des westl. Grabens und Einleitungserlaubnis in den Vorfluter. 	
<p>8.8. <u>5. Stabsstelle Regionalplanung (60.3)</u></p> <p>Bauleitplanung Keine Anregungen und/oder Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8.9. Raumordnung und Landesplanung Im Nachgang der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch wird eine raumordnerische Beurteilung gefertigt. Diese Beurteilung ist von der Gemeinde Westerholt als Abwägungsgrundlage</p>	<p>Den Anregungen wurde entsprochen. Die Samtgemeinde hat in Abstimmung mit der Gemeinde</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>zu berücksichtigen. Ich bitte in diesem Zusammenhang um die Mitteilung möglicher raumordnerischer Bedenken, die im Rahmen der hier durchgeführten Beteiligung an die Gemeinde herangetragen wurden.</p> <p>Über das Anschreiben der Gemeinde erfolgte außerdem die Abfrage über ein mögliches Moderationsverfahren im Zusammenhang mit der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland.</p> <p>Nach Abschluss der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 erbitte ich auch hierzu eine kurze Rückmeldung seitens der Gemeinde.</p>	<p>Westerholt die erbetenen Informationen nach Abschluss des 1. Verfahrensschritts übermittelt. Daraufhin wurde das Moderationsverfahren durchgeführt. Die raumordnerische Beurteilung liegt mit Datum vom 26.08.2021 vor.</p>
<p>8.10.</p> <p>Allgemeiner Schlusssatz</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Eine abschließende Prüfung, ob die FNP-Änderung den formell-rechtlichen und materiell-rechtlichen Anforderungen entspricht, bleibt dem erforderlichen Genehmigungsverfahren nach dem BauGB vorbehalten.</p> <p>Eine darüber hinausgehende Prüfung der Zweckmäßigkeit (Fachaufsicht i.S. von § 171 Abs. 5 Nr. 3 NKomVG) erfolgt nicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

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

9. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland		12.10.2020
9.1. Aus unserer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
9.2. Zu den entsprechenden Kompensationsmaßnahmen werden derzeit keine genaueren Angaben gemacht. Insofern können von unserer Seite dazu keine Aussagen bzw. Beurteilungen vorgenommen werden.	Die Angaben zu den Kompensationsflächen sind Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, die in die Zuständigkeit der Gemeinde Westerholt fällt.	

10. Meliorationsverband Wittmund-Friesland		21.10.2020
10.1. Gegen das o. a. Vorhaben bestehen seitens des Meliorationsverbandes Wittmund-Friesland keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
10.2. Wir weisen jedoch darauf hin, dass für nicht betroffene Acker- bzw. Grünlandflächen immer eine Entwässerungsmöglichkeit gewährleistet sein muss.	Der Hinweis betrifft die verbindliche Bauleitplanung sowie die Fachplanung und ist in diesem Rahmen zu beachten.	

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>11. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich 19.10.2020</p>	
<p>11.1. Gegen die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Holtriem (Sonderbaufläche Einzelhandel Westerholt) bestehen im Grunde keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11.2. Zum Bebauungsplan Nr. 28 verweise ich auf meine Stellungnahme vom heutigen Tage, die ich an die Gemeinde Westerholt gesandt habe.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11.3. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<p>Die Samtgemeinde wird nach Abschluss des Verfahrens die nebenstehend erbetenen Unterlagen übersenden.</p>
<p>12. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Betriebsstelle Aurich 27.10.2020</p>	
<p>12.1. Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) gemäß § 29(3) NWG (RdErl. d. MU v. 06.03.2018 - 23-62018 -, Nds. MBl. Nr. 10/2018): Gegen die oben genannte Planung bestehen keine Bedenken,</p>	<p>Die Hinweise betreffen die verbindliche Bauleitplanung der</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden, wenn folgende Punkte beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den weiteren Planungen ist ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen. Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist zu gewährleisten. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse sind bei der Konzeption zu berücksichtigen. - Neben der Oberflächenentwässerung ist auch eine ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers zu gewährleisten. - Im Bebauungsplan sind Aussagen zur Löschwasserversorgung zu treffen. 	<p>Gemeinde Westerholt sowie die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>
<p>12.2. 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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

13. Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) 19.10.2020	
<p>13.1. Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Hausanschlussleitungen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Westerholt, die Fachplanung sowie die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

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>13.2. Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen 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. Eine Erweiterung kann nur auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchgeführt werden. 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 weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Westerholt, die Fachplanung sowie die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>13.3. Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) 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. 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 betreffen die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Westerholt sowie die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>
<p>13.4. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.</p>	<p>Der Hinweis betrifft die Fachplanung sowie die Bauausführung und ist in diesem Rahmen zu beachten.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>13.5. Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlagen in dem anliegenden Lageplan ist unmaßstäblich. Die genaue Lage der Leitungen gibt Ihnen Dienststellenleiter [...] von unserer Betriebsstelle in Harlingerland [...] in der Örtlichkeit an. [Der beigefügte Übersichtsplan wird hier aus Gründen der mangelnden Lesbarkeit nicht wiedergegeben.]</p>	<p>Der Hinweis betrifft die Fachplanung sowie die Bauausführung und ist in diesem Rahmen zu beachten.</p>
<p>13.6. Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um die Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes in digitaler Form gebeten.</p>	<p>Die Zuständigkeit für die Übersendung der nebenstehend erbetenen Unterlagen liegt bei der Gemeinde Westerholt.</p>

14. Ostfriesische Landschaft 16.10.2020	
<p>14.1. Gegen den o.g. Flächennutzungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14.2. Da aus dem Umfeld einzelne Fundstellen bekannt sind, können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Es müssen um einen Überblick über die Befundsituation zu gewinnen frühzeitig Prospektionen stattfinden. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Ergebnisse ist das weitere Verfahren zu klären.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die Fachplanung sowie die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>14.3. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese einschließlich der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden. 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 betreffen die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Westerholt, die Fachplanung sowie die Bauausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>
<p>15. PLEdoc GmbH 09.10.2020</p>	
<p>15.1. Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt 	
<p>15.2. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<p>Die Angaben zu den Kompensationsflächen sind Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, die in die Zuständigkeit der Gemeinde Westerholt fällt.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>15.3. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. [Die übersandte Übersichtskarte wird aus Gründen der mangelnden Lesbarkeit hier nicht dargestellt.]</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>15.4. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Die PLEdoc wird am laufenden Verfahren weiter beteiligt.</p>

16. Samtgemeinde Esens 05.11.2020	
<p>16.1. Die Samtgemeinde Esens nimmt von den beabsichtigten Planungen Kenntnis und hat hierzu keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Über abwägungserhebliches Material das Plangebiet betreffend verfügt die Samtgemeinde Esens nicht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>16.2. Bedenken zu raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens bestehen nicht. Auf ein Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland kann aus der Sicht der Samtgemeinde Esens daher verzichtet werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>16.3. Sollten sich die Planungen ändern oder ein Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführt werden, bitte ich um erneute Beteiligung.</p>	<p>Die Samtgemeinde Esens wird am laufenden Verfahren weiter beteiligt.</p> <p>Am Moderationsverfahren im Jahr 2021 hat die Samtgemeinde Esens nicht teilgenommen, da sie keine Bedenken geäußert hatte.</p>

17. Sielacht Dornum	11.11.2020
<p>17.1. Wie aus den Planunterlagen ersichtlich verläuft südlich des geplanten Bebauungsgebietes das Gewässer Nr. 44 „Sielhammer Tief“. Das Gewässer ist von der Sielacht Dornum zu unterhalten. Aufgrund der an dem Gewässer vorzufindenden Bodenverhältnisse handelt es sich bei dem Gewässer um ein schwer zu unterhaltendes Gewässer II. Ordnung. Um die Gewässerunterhaltung in dem besonders schwierigen Gewässerteilabschnitt dauerhaft gewährleisten zu können, ist die Freihaltung eines Räumstreifens ab Böschungsoberkante von besonderer Bedeutung. Nach den Vorschriften aus der Satzung der Sielacht Dornum ist unbedingt ein Abstand für bauliche Anlagen von 10 m ab jeweiliger Böschungsoberkante zu einem Gewässer II. Ordnung einzuhalten. Zu den sogenannten baulichen Anlagen gehören</p>	<p>Die Hinweise betreffen die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Westerholt und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>auch feste Zäune, Parkplätze, Nebengebäude, Erdaufschüttungen, Verwallungen, Beete, Einfassungen, Bäume und Hecken.</p>	
<p>17.2. Auch wegen dieser schwierigen Bodenverhältnisse kann eine evtl. angedachte Auffüllung des Geländes an der Südseite des Gebäudes aufgrund großer Höhenunterschiede des Gebäudes zum Gelände nicht erfolgen. Die Gefahr einer anschließenden Böschungsversackung ist dort konkret gegeben.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Westerholt sowie die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>
<p>17.3. Die Verlegung der Ablaufrohre in das Gewässer II. Ordnung hat in einer ausreichenden Tiefe zu erfolgen, so dass die Anlage auch mit dem Befahren von Schwerlastfahrzeugen nicht beschädigt werden kann. Der Rohrkanal ist nach Verlegung fachgerecht zu verdichten und zu verfüllen. Die Ausmündung des Ablaufrohres in das Gewässer II. Ordnung ist böschungsgleich und -eben mit einer festen Mulde bis auf die Gewässersohle hinunter zu versehen.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die Fachplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>
<p>17.4. Abschließend soll noch auf Folgendes hingewiesen werden. Aufgrund der geplanten Versiegelung des Plangebietes ist eine entsprechende Regenrückhaltung erforderlich. Die Bemessungen zur Leistungsfähigkeit der Regenrückhaltung sind lt. Planunterlagen auf ein 5-jähriges Ereignis bezogen. Der Verband weist an dieser Stelle darauf hin, dass die aufnehmenden Gewässersysteme des Verbandes immer stärker belastet werden.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Westerholt sowie die Erschließungsplanung und sind in diesem Rahmen zu beachten.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>Dies resultiert unter anderem auch auf die Beobachtung und Erfahrung des Verbandes in sich ändernde Arten der Niederschlagsereignisse hin zu vermehrtem Starkregen. In solchen Fällen reagiert zu häufig der sogenannte Notüberlauf eines Regenrückhaltesystems. Deshalb fordern wir mittlerweile bei Bauleitplanungen bzw. großflächigen Versiegelungen eine Regenrückhaltung, die auf einem 10-jährigen Ereignis basiert. Somit wird um die Aufstellung eines Oberflächenentwässerungsplanes gebeten. Darin sollte die Darstellung von einem geeigneten Regenrückhaltesystem, welches aus Sicht der Sielacht Dornum für erforderlich gehalten wird, enthalten sein. Außerdem bitten wir darum, eine rechtzeitige Beratung und Abstimmung dieses Oberflächenentwässerungsplanes mit dem Verband und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund vorzunehmen.</p>	

18. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG 02.11.2020	
<p>18.1. Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind. [Das beigefügte Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets wird hier aus Gründen der mangelnden Lesbarkeit nicht wiedergegeben.]</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

Hinweise, Anregungen, Bedenken	Inhaltliche Einschätzung und Vorschläge zur Berücksichtigung
<p>18.2. Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p>	<p>Die Telefónica wird am laufenden Verfahren weiter beteiligt.</p>

Ohne Hinweise, Anregungen oder Bedenken

19. Gemeinde Großheide	15.10.2020
20. Gemeinde Südbrookmerland	05.11.2020
21. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg	11.11.2020
22. TenneT TSO GmbH	15.10.2020
23. Vodafone Kabel Deutschland GmbH	23.10.2020

24. Änderung des Flächennutzungsplans – Abwägung zum Vorentwurf

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

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 21.10.2021

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Westerholt\11025_P_BP_Einzelhandel Terheider_Weg\07_Abwaegung\01_Vorentwurf\2021_10_21_11025_Abw_FNP_V.docx